



BORRADOR

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE EL SAUZAL
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO-10: CEMENTERIO I**

TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL



BORRADOR

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE EL SAUZAL
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO-10: CEMENTERIO I**

TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL

ÍNDICE:

0	INTRODUCCIÓN	1
0.1	Ámbito	1
0.2	Finalidad	3
0.3	Naturaleza, alcance y efectos	4
0.3.1	Naturaleza de la Modificación Menor	4
0.3.2	Alcance de la Modificación Menor	5
0.3.3	Efectos de la aprobación de la Modificación Menor	8
0.4	Evaluación ambiental estratégica	9
0.5	Contenido del documento de Modificación Menor del PGO	10
0.5.1	Contenidos mínimos del documento según lo dispuesto en la Ley 4/2017	10
0.5.2	Documentación ambiental	14
0.5.3	Esquema de contenidos para el desarrollo de cada fase	15



0.6	Antecedentes.....	16
0.6.1	Administrativos	16
0.6.2	Normativos.....	17
1	NORMATIVA DE APLICACIÓN	18
1.1	Normativa territorial de aplicación	18
1.1.1	Normas de rango legal	18
1.1.2	Normas de rango reglamentario	18
1.2	Normativa ambiental de aplicación	20
1.2.1	Europea.....	20
1.2.2	Estatal	21
1.2.3	Autonómica.....	21
1.3	Normativa sectorial de aplicación.....	21
1.3.1	Accesibilidad y supresión de barreras físicas	21
1.3.2	Protección de la calidad astronómica	22
1.3.3	Patrimonio Histórico	22
1.3.4	Turismo	22
1.3.5	Comercio.....	22
1.3.6	Carreteras	22
1.3.7	Costas.....	22
1.3.8	Sector eléctrico	23
1.3.9	Telecomunicaciones.....	23
1.3.10	Aguas.....	23
1.3.11	Residuos	23
1.3.12	Edificación	23
1.3.13	Cambio climático.....	23
2	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	24
2.1	Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio.....	24
2.1.1	Directrices de Ordenación	24
2.1.2	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.....	25
2.2	Instrumentos de ordenación territorial	30
2.2.1	PTEO de las Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife.....	30
2.2.2	PTEO de Residuos de la isla de Tenerife.....	31
2.2.3	PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife	32
2.2.4	Plan Hidrológico de Tenerife – 2º ciclo	33



2.3	Instrumentos de ordenación urbanística: Plan General de Ordenación de El Sauzal	39
2.3.1	Clases y categorías de suelo	39
2.3.2	Ordenación estructural	40
2.3.3	Ordenación pormenorizada	41
3	AFECCIONES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	58
3.1	Carreteras	58
3.2	Aguas	58
3.3	Patrimonio histórico-artístico	58
3.4	Otros instrumentos de planificación o proyectos con incidencia en el ámbito	58
4	PROBLEMÁTICA EXISTENTE.....	59
5	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN	60
6	MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	61
7	PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	62
7.1	Alternativas de ordenación.....	62
7.1.1	Alternativa de ordenación 0.....	62
7.1.2	Alternativa de ordenación 1.....	63
7.1.3	Alternativa de ordenación 2.....	65
7.1.4	Alternativa de ordenación 3.....	68
7.1.5	Análisis comparativo de alternativas	71
8	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	73
9	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	74
9.1	Planos (pdf).....	74
9.1.1	Planos de información territorial y urbanística.....	74
9.1.2	Planos de ordenación urbanística	74
9.2	Bases de Datos Geográficas (.shp)	75
9.2.1	Bases de Datos Geográficas de justificación y ordenación urbanística (.shp).....	75
10	EQUIPO REDACTOR	76



0 INTRODUCCIÓN

El día 20 de mayo de 2021 tiene entrada en Gestur Canarias, S.A. el documento remitido por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal, por el que se lleva a cabo el encargo para la realización del trabajo denominado “Redacción de modificación menor del Plan General de El Sauzal” (Expte. 1127/2021).

A tal fin y con carácter previo, la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad aprueba la concesión de una subvención al Ilustre Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal dentro la Convocatoria de Subvenciones destinadas a la redacción del Plan General y planes de desarrollo de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias durante el Ejercicio 2020. A través de esta subvención se lleva a cabo el encargo a la empresa pública Gestur Canarias, S.A., consistiendo este en la redacción del instrumento de planeamiento Modificación Menor del PGO de El Sauzal en el ámbito del Sector SUSO 10: Cementerio I.

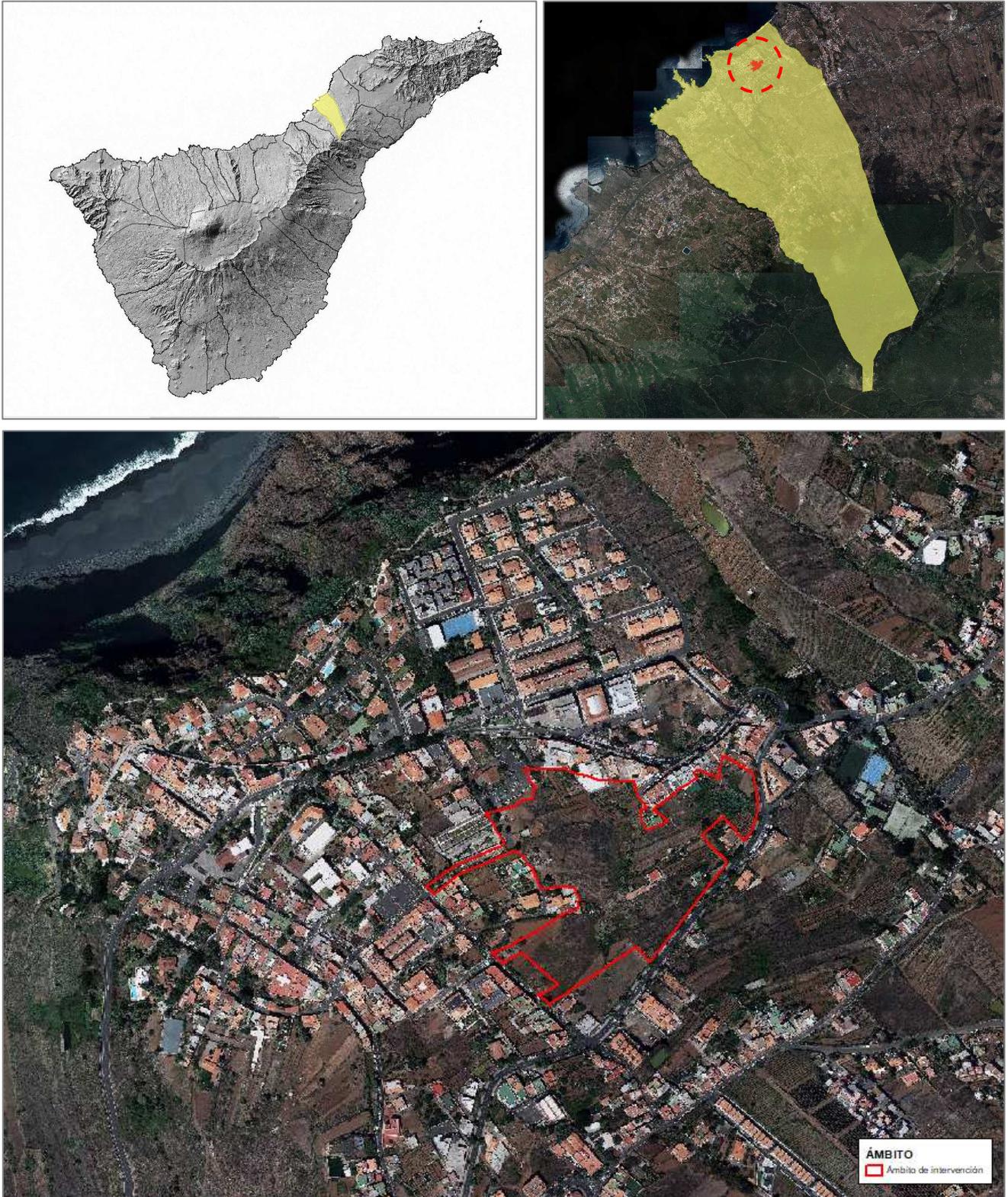
0.1 Ámbito

El Ámbito motivo de la presente Modificación se localiza en El Sauzal, término municipal de la vertiente norte de la isla de Tenerife colindante con los municipios de Tacoronte, al este, y La Matanza, al oeste. Como la gran mayoría de los municipios tinerfeños la extensión de El Sauzal comprende suelos localizados desde las medianías hasta la costa.

Los suelos delimitados por el Ámbito forman parte del casco urbano capitalino del término municipal, denominado homónimamente El Sauzal. Este núcleo urbano se localiza próximo a la costa aunque no se puede considerar costero, ya que no está en contacto directo con el mar.

El ámbito objeto de la presente Modificación localizado al sureste del casco urbano, forma parte de la gran pieza delimitada por los viarios denominados carretera Vecinal de El Sauzal, que discurre en dirección sureste, la avenida Inmaculada Concepción, por el norte en dirección este-oeste, y la calle San Nicolás, por el oeste en dirección noroeste-sur. Los suelos incluidos en esta gran pieza están consolidados por la urbanización y la edificación en las zonas más próximas al núcleo, al norte y noroeste en torno a los viarios, ya citados, denominados avenida Inmaculada Concepción y calle San Nicolás. El resto de suelos incluidos en la bolsa descrita son, en una muy elevada proporción, suelos agrícolas en desuso por lo que se encuentran vacantes, con la salvedad de unas pocas edificaciones y construcciones. Casi la totalidad de los suelos vacantes citados constituyen el Ámbito de la presente Modificación Menor del planeamiento.

Los suelos delimitados por el Ámbito, con una extensión de 36.720,83 m², no cuentan con ningún tipo de estructura interna, aunque se aprecian grandes condicionantes impuestos tanto por sus características naturales (topografía, barrancos...) como por los trazados viarios ya existentes en su entorno. A estas características se suma el hecho de que su localización colindante con el núcleo los convierte en los principales suelos de crecimiento urbano casi de forma inevitable, con la capacidad añadida de brindar una serie de soluciones necesarias en la actualidad para la problemática existente, como podría ser la mejora de las comunicaciones este-oeste del núcleo.



Ubicación a nivel insular, municipal y localización del ámbito.
Elaboración propia.



0.2 Finalidad

El casco urbano de El Sauzal presenta en la actualidad una problemática urbanística fundamentada principalmente por el hecho de que la infraestructura viaria se encuentra incompleta con respecto a la diseñada, lo que dificulta enormemente las comunicaciones este-oeste del núcleo. A lo expuesto, se suma que en el casco se han realizado diversas obras de mejora del espacio público y adecuación de condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida, lo que ha conllevado ineludiblemente un cambio en la distribución de las secciones viarias, aumentando las dimensiones de las aceras en detrimento de los espacios destinados a aparcamiento y limitaciones al tráfico rodado.

Por otro lado, hay que exponer que el vigente PGO propone la consolidación del núcleo urbano de El Sauzal organizando una estructura viaria adecuada que facilita la accesibilidad interior del casco en sentido este-oeste. Para dicha consolidación el instrumento de planeamiento delimita una bolsa de suelo urbanizable sectorizado ordenado que completa la trama preexistente, con un trazado viario que articula los suelos enebando los usos y dotando de los servicios y espacios públicos necesarios.

Esta bolsa de suelo urbanizable sectorizado ordenado es denominada por el PGO como sector SUSO-10: Cementerio I, asignándole un sistema de ejecución privada. El sector abarca la mayor parte del suelo vacante que colinda al sureste con el entramado del casco urbano del municipio. Ocupa por tanto una posición estratégica, dado que su desarrollo, como se ha indicado, permitirá colmatar los vacíos interiores, procurando mayor compacidad y densidad, aportando suelo para los equipamientos comunitarios necesarios y resolviendo los problemas de accesibilidad interior al resto del tejido urbano.

A la problemática ya descrita, la próxima apertura del nuevo Centro de Salud localizado en la zona, incrementa la urgente necesidad de procurar a este entorno y al conjunto del casco urbano, las alternativas de accesibilidad y zonas de estacionamiento previstas para el Sector SUSO-10, y en particular la apertura y urbanización del nuevo viario transversal, este-oeste, que conecta la carretera Vecinal – avenida Inmaculada Concepción con la calle San Nicolás, facilitando la circulación interna en el casco urbano del municipio.

En este sentido, y teniendo en cuenta la inactividad de la iniciativa privada en la gestión y desarrollo del Sector SUSO-10 desde la aprobación del PGO, resulta preciso el establecimiento de un sistema público de ejecución para el sector al objeto de su necesario desarrollo y ejecución. También es necesaria la redelimitación del sector en dos subámbitos de ejecución diferenciados, con el fin de viabilizar su gestión por la administración municipal en función de los medios disponibles, entendiendo que la intervención pública deberá orientarse al desarrollo prioritario de la urbanización en torno al nuevo Centro de Salud incluyendo el viario principal en sentido este-oeste previsto en el PGO. En consecuencia de lo expuesto, será necesaria también la modificación de la ordenación pormenorizada prevista para adecuarla a la nueva estructura planteada para la gestión y a los condicionantes legales que de ello se desprenden.

0.3 Naturaleza, alcance y efectos

0.3.1 Naturaleza de la Modificación Menor

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 alteración del Plan General de Ordenación de El Sauzal pretendida, se puede indicar que se reúnen las características que constituyen una modificación menor según la legislación vigente.

0.3.2 Alcance de la 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.

En este punto, resulta necesario encuadrar el desarrollo de este instrumento, el plan general de ordenación, 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 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 (...)”.

0.3.3 Efectos de la aprobación de la Modificación Menor

Los efectos de la aprobación y posterior entrada en vigor de los instrumentos de ordenación se detallan en el artículo 156 de la Ley 4/2017 que se expone a continuación:

“La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente”.

0.4 Evaluación ambiental estratégica

Una vez encuadrado el contenido del documento como una Modificación Menor, se acude al artículo 86 de la Ley 4/2017: Evaluación ambiental estratégica, para conocer el procedimiento ambiental a seguir. Este artículo expone:

- “1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.*
- 2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
- a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
 - b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.*
 - c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
 - d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
 - e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas”.*

Por otro lado, teniendo en cuenta que se trata de 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”.

Por lo tanto, es de aplicación el apartado 2.b del artículo 86 de esta Ley, así como el artículo 165.3, siendo de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada.



0.5 Contenido del documento de Modificación Menor del PGO

0.5.1 Contenidos mínimos del documento según lo dispuesto en la Ley 4/2017

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”.

Este contenido documental mínimo establecido por la Ley 4/2017, se desarrolla con mayor profundidad por el artículo 58 y siguientes del Decreto 181/2018:

“1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística”.

0.5.1.1 Contenido del Tomo I: Documentos de información

Específicamente, para el Tomo I: Documentos de información, el Decreto 181/2018 desarrolla en los artículos 59 y 60 los contenidos de la Memoria informativa, Anexos y Planos de información:

Artículo 59 Memoria informativa

“1. La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.

b) Situación en el territorio.

c) Características naturales del territorio desde el punto de vista geológico, topográfico, climático, biológico, natural y otras.

d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.

e) Descripción del suelo rústico existente haciendo referencia a los valores que concurren o han variado en relación con sus diversas categorías.

f) Descripción de aquellas zonas afectadas por la legislación sectorial, que pueden ser objeto de competencia de otras administraciones o sometidos a instrumentos de ordenación diferentes, tales como espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, entre otras.

g) Descripción de aquellas zonas en la que se encuentren bienes sometidos a la normativa sobre patrimonio histórico-artístico.

h) Identificación de las zonas en relación con los usos a los que estuvieran destinados, recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes.

i) Sistemas generales y dotaciones locales existentes.

2. Asimismo, formará parte de la memoria informativa los aspectos relativos a la protección del paisaje.

3. Se incorporarán como anexos a la memoria informativa los estudios que se hubieran realizado.

4. Sin perjuicio de su inclusión en los instrumentos para la ejecución del planeamiento, la información catastral podrá formar parte de los instrumentos de desarrollo”.

Artículo 60 Planos de información

“Los planos de información reflejarán gráficamente, a una escala adecuada, los aspectos recogidos en la memoria de información, con las limitaciones previstas en la legislación sectorial aplicable”.

0.5.1.2 Contenido del Tomo II: Documentos de ordenación

El contenido del Tomo II: Documentos de ordenación, se especifica, a tenor literal, en los siguientes artículos:

Artículo 61 Memoria justificativa

“1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:

- a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.*
- b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.*
- c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.*
- d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
- e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.*
- f) Justificación de los usos globales del territorio.*
- g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.*
- h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.*

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes”.

Artículo 62 Planos de ordenación

“1. Los planos de ordenación deberán reflejar:

- a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.*
 - b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.*
 - c) Los sistemas generales y dotaciones locales.*
 - d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.*
- 2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.*
- 3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación”.*



Artículo 63 Normativa

“1. La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

2. Dentro del contenido de la normativa, ajustado a cada instrumento de ordenación, se incluirán disposiciones relativas a:

- a) Generalidades y conceptos utilizados.*
- b) Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.*
- c) Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.*

3. La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.

4. Las normas urbanísticas del plan no podrán:

- a) Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la inteligibilidad del texto.*
- b) Introducir recomendaciones.*
- c) Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo "queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan".*
- d) Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.*

5. Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas”.

Artículo 64 Estudio económico-financiero

“1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

- a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*
- b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:

- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.*
- b) Espacios de jardinería y zonas verdes.*
- c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.*
- d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.*
- e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.*
- f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.*



- g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.*
- h) Establecimiento de servicios de transporte.*
- i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.*
- j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.*
- k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras”.*

Artículo 65 Informe de sostenibilidad económica

“1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal”.

0.5.2 Documentación ambiental

Y, por último, con respecto a la Documentación ambiental, el Decreto 181/2018 en su artículo 66, como se muestra a continuación, remite a lo previsto por la legislación estatal básica de evaluación ambiental.

Artículo 66 Documentación ambiental

“1. La documentación ambiental incorporará la información prevista por la legislación básica de evaluación ambiental en función del tipo de evaluación que corresponda.

2. Cuando por aplicación de la legislación no fuera necesaria realizar la evaluación ambiental estratégica, la información ambiental que corresponda formará parte de los documentos de información y de ordenación”.

0.5.3 Esquema de contenidos para el desarrollo de cada fase

En el siguiente esquema se muestra el listado de contenidos que integrarán el documento de Modificación Menor en cada una de sus fases de elaboración y aprobación:

CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN MENOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN CADA UNA DE SUS FASES DE ELABORACIÓN	
Documento	Contenido
BORRADOR	Memoria de información Memoria de ordenación: Alternativas Planos Documento Ambiental Estratégico
APROBACIÓN INICIAL	Memoria de información Planos de información Memoria de ordenación Planos de ordenación: Modelo de ordenación Normas Programa de actuación Estudio económico financiero Informe de sostenibilidad económica Informe de impacto de género Anexos o estudios complementarios Documento Ambiental Estratégico (actualizado)
APROBACIÓN DEFINITIVA	Memoria de información Planos de información Memoria de ordenación Planos de ordenación Normas Programa de actuación Estudio económico financiero Informe de sostenibilidad económica Informe de impacto de género Anexos o estudios complementarios Memoria del resultado del proceso de información pública Síntesis de la memoria de ordenación Documento Ambiental Estratégico (actualizado)



0.6 Antecedentes

0.6.1 Administrativos

Mediante Orden del 8 de julio de 2016, de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, publicada en el BOC nº 139, de 20 de julio de 2016, se establecen las bases reguladoras para las subvenciones destinadas a la redacción del planeamiento municipal de los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Canarias, que se modifica mediante Orden de fecha 07 de febrero de 2017, publicada en el BOC nº 32 de fecha 15 de febrero de 2017. La convocatoria para dicha subvención fue publicada en el BOC nº 41, de fecha 18 de febrero de 2020.

La Orden del Consejero de Transición Económica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial nº 263/2020 de 8 de octubre, notificada el 13 de octubre de 2020, amplía los plazos de realización de la actividad y justificación previstos en la Base cuarta y quinta de la Convocatoria de Subvenciones destinadas a la redacción del Plan General y Planes de desarrollo de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias durante el Ejercicio 2020, estableciendo la procedencia del abono anticipado de la misma. Así, en el resuelvo primero de esta Orden se establece una prórroga del plazo para la realización de la actividad de un año a partir del día siguiente de la notificación de la resolución de concesión definitiva, estableciendo el resuelvo tercero de la citada Orden 263/2020 que la documentación justificativa se deberá presentar en el año siguiente contado a partir del siguiente de la notificación de la Resolución de Concesión definitiva, no pudiendo ser prorrogado.

El Ilustre Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal presentó solicitud de subvención en el marco de la convocatoria (ejercicio 2020) del programa referido, con objeto de realizar el “Instrumento de gestión y ejecución de la Modificación Menor el PGO de El Sauzal, Fase nueva” (Expediente 781/2020), en base al informe de 18 de marzo de 2020 de los servicios técnicos de la corporación.

Así el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal, en sesión ordinaria celebrada el 8 de abril de 2020, adoptó el acuerdo nº 8, en relación con la solicitud denominado: “Solicitud de subvención a la Comunidad Autónoma de Canarias para la redacción del Plan General del municipio y planes de desarrollo durante el ejercicio 2020. Expte. 781/2020”.

La solicitud fue estimada en virtud de la Orden 4613, de 16 de noviembre de 2020 por la que se resuelven con carácter definitivo las subvenciones destinadas a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Canarias para la Redacción del Plan General del municipio.

Así, tras los trámites oportunos, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal encarga a Gestur Canarias, S.A. el servicio de “Redacción de Modificación Menor del Plan General de El Sauzal”, cuyo documento de aprobación fue firmado el día 18 de mayo de 2021 y remitido a Gestur Canarias, S.A. el día 20 de mayo de 2021.



0.6.2 Normativos

El 29 de enero de 1973 se aprueba el Plan General de Ordenación del municipio de El Sauzal.

Posteriormente, el 25 de mayo de 1995, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias aprobó definitivamente y de forma condicionada, las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de El Sauzal. Siendo el 8 de noviembre de 1995, por Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, cuando se toma conocimiento del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de El Sauzal, que incluye las rectificaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, entrando así en vigor con la publicación de la mencionada Orden en el Boletín Oficial de Canarias nº 149, del miércoles 22 de noviembre de 1995.

Más adelante, el 25 de junio de 2003, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acuerda aprobar de forma definitiva parcial condicionada a la subsanción del documento, el Plan General de Ordenación Urbana de El Sauzal en su Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife. La Aprobación se produce el 28 de julio de 2005 y su publicación en el BOC el 11 de octubre de 2005.

El 1 de octubre de 2010 se aprueba el Plan General de Ordenación de El Sauzal en su adaptación a las Ley de Directrices, publicándose la aprobación en el BOC el día 21 de diciembre de 2011 y la Normativa el 28 de diciembre de 2011.

En el año 2015, se suspende la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de el Sauzal en el ámbito denominado La Hoyera y se aprueban la Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación con el objeto de legitimar la implantación de un nuevo cementerio municipal, el día 22 de mayo, publicándose en el BOC el día 4 de junio.

Por último, el Plan General de Ordenación se somete a un Revisión Parcial en el suelo urbanizable sectorizado ordenado – 10, manzana 10.4.2 Cementerio. Aprobándose esta Revisión el día 30 de noviembre de 2011 y publicándose en el BOC el día 20 de diciembre de 2016. Se aprueba en los mismos términos formulados por el Ayuntamiento en su Acuerdo Plenario de 29 de julio de 2016 de aprobación provisional, con la incorporación de la documentación aprobada por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2016.



1 NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.1 Normativa territorial de aplicación

1.1.1 Normas de rango legal

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).

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 16/06/1976).

Autonómico

- A. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 y BOE 8/09/2017).
- B. 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 (BOC 15/04/2003 y BOE 8/07/2003).
Vigentes: Directrices de Ordenación General 58 y 62. Directrices de Ordenación del Turismo.
- C. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. [Inclusión parcial] (BOC 15/01/2015 y BOE 6/02/2015).
- D. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC 12/05/2009 y BOE 1/06/2009).
- E. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013 y BOE 18/06/2013).
- F. Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 13/05/2019 y BOE 13/06/2019).

1.1.2 Normas de rango reglamentario

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).

SE DECLARA la nulidad del art. 12, párrafo 1, parágrafo b) y del anexo I, por Sentencia del TS, de 8 de junio de 2020 (BOE-A-2020-14654).



Autonómico

- A. Decreto-Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial] (BOC 11/09/2020).
- B. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC 9/1/2019).
- C. Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (BOC 9/1/2019).
- D. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC 9/1/2019).
- E. Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 25/05/2015).
- F. Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 12/03/2019).
- G. Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 8/04/2019).
- H. Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 8/04/2019).
- I. Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias (BOC 16/06/2007).
- J. Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (BOC 26/10/2001).
- K. Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 17/02/1997).

1.2 Normativa ambiental de aplicación

1.2.1 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.



- D. Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas, de 28 de diciembre de 2001 por el que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

1.2.2 Estatal

- A. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013).

1.2.3 Autonómica

- A. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales (BOC 15/01/2015 y BOE 6/02/2015).

- B. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 y BOE 8/09/2017).

- 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 (BOC 15/05/2000).

Norma derogada, con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de canarias, por la disposición derogatoria única.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio (BOC 19/07/2017 y BOE 8/09/2017).

- D. Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 12/03/2019).

- E. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE 14/12/2007).

- F. Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC 9/06/2010).

- G. Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC 13/01/2010).

1.3 Normativa sectorial de aplicación

1.3.1 Accesibilidad y supresión de barreras físicas

- A. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad (BOE 3/12/2013).

- B. Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC 24/04/1995).

- C. Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 (BOC 21/11/1997).



1.3.2 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 (BOE 3/11/1988).
- 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 (BOE 1/07/2017).

1.3.3 Patrimonio Histórico

- A. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985).
- B. Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (BOC 13/05/2019).

1.3.4 Turismo

- A. Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 19/04/1995).
- B. Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 15/10/2010).
- C. Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 15/10/2010).
- D. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias (BOC 31/05/2013).
- E. Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 25/05/2015).

1.3.5 Comercio

- A. Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (BOC 25/04/2012).

1.3.6 Carreteras

- A. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC 15/05/1991).
- B. Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1991 (BOC 21/08/1995).
- C. Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las Carreteras de Interés General (BOC 10/12/1993).
- D. Se aplica supletoriamente: Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE 30/09/2015).

1.3.7 Costas

- A. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- B. Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.



1.3.8 Sector eléctrico

- A. Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27/12/2013).
- B. Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de Regulación del Sector Eléctrico Canario (BOC 8/12/1997 y BOE 24/01/1998).

1.3.9 Telecomunicaciones

- A. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10/05/2014).
- B. Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 21/12/2009).
- C. Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC 8/06/2011).

1.3.10 Aguas

- A. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 24/07/2001).
- B. Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (BOC 27/04/1990). Modificada por la Ley 10/2010, de 27 de diciembre (BOC 4/01/2011).
- C. Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. (BOC 12/08/2002).
- D. Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico de Canarias (BOC 24/08/1994).

1.3.11 Residuos

- A. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE 29/07/2011).
- B. Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE 25/04/1997).
- C. Ley 1/1999, de 29 de enero, de residuos de Canarias (BOC 5/02/1999), 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 20/11/2000).
- D. Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de residuos de Canarias (BOC 15/10/2001).
- E. Decreto 29/2002, por el que se regula el funcionamiento de las instalaciones denominadas Puntos Limpios. (BOC 15/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 17/04/2002). Corrección de errores del Decreto 29/2002 (BOC 22/05/2002).

1.3.12 Edificación

- A. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999).

1.3.13 Cambio climático

- A. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (BOE 21/05/21).



2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Los instrumentos de ordenación regulados en la Ley 4/2017 que desarrollen la planificación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como de las actuaciones sectoriales con relevancia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado y jerarquizado.

El alcance y contenido de cada uno de tales instrumentos, así como las relaciones que deben guardar entre sí para cumplir fines específicos integrados armónicamente en el sistema global, serán los que se regulan en la propia Ley 4/2017 y, en su caso, a través de su desarrollo reglamentario.

Por consiguiente, la Modificación del planeamiento vigente de El Sauzal deberá ajustarse a las determinaciones legalmente establecidas y, en su caso, al planeamiento territorial y urbanístico que corresponda.

2.1 Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio

La ordenación general de los recursos naturales y de ordenación territorial se realiza, de conformidad con lo señalado en los artículos 87 y siguientes de la Ley 4/2017 por dos instrumentos específicos: las Directrices de Ordenación y los Planes Insulares de Ordenación.

Estas figuras, de acuerdo con el alcance que les otorga la Ley constituyen el marco de referencia para la ordenación territorial y de los recursos naturales del archipiélago canario.

2.1.1 Directrices de Ordenación

La Ley 4/2017 instituye como uno de los principios generales de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, el de la jerarquía del sistema de planeamiento. Y configura las Directrices de Ordenación como el instrumento de ordenación territorial estratégica del gobierno, como marco de referencia para los restantes instrumentos de ordenación.

Por consiguiente, las determinaciones de la presente Modificación se deberían establecer en el marco de las Directrices de Ordenación, que tienen por objeto lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los espacios naturales, del patrimonio histórico cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica.

En el momento actual, las Directrices de Ordenación General se encuentran derogadas por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017. Siguiendo vigentes, por su parte, las Directrices de Ordenación del Turismo contenidas en el Anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, a las que se debe ajustar este documento en aquellos contenidos que pudiera resultar necesario.



2.1.2 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. A su vez, es de obligada aplicación el Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del PIOT, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017.

EL PIOT se erige como el instrumento general de la planificación territorial y de los recursos naturales de la isla, constituyendo el marco de la ordenación estructural del espacio insular, definiendo el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. A lo que se suma, también como finalidad básica, la configuración de 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, como ya se ha indicado, 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.

2.1.2.1 Ámbito competencial y finalidad del PIOT

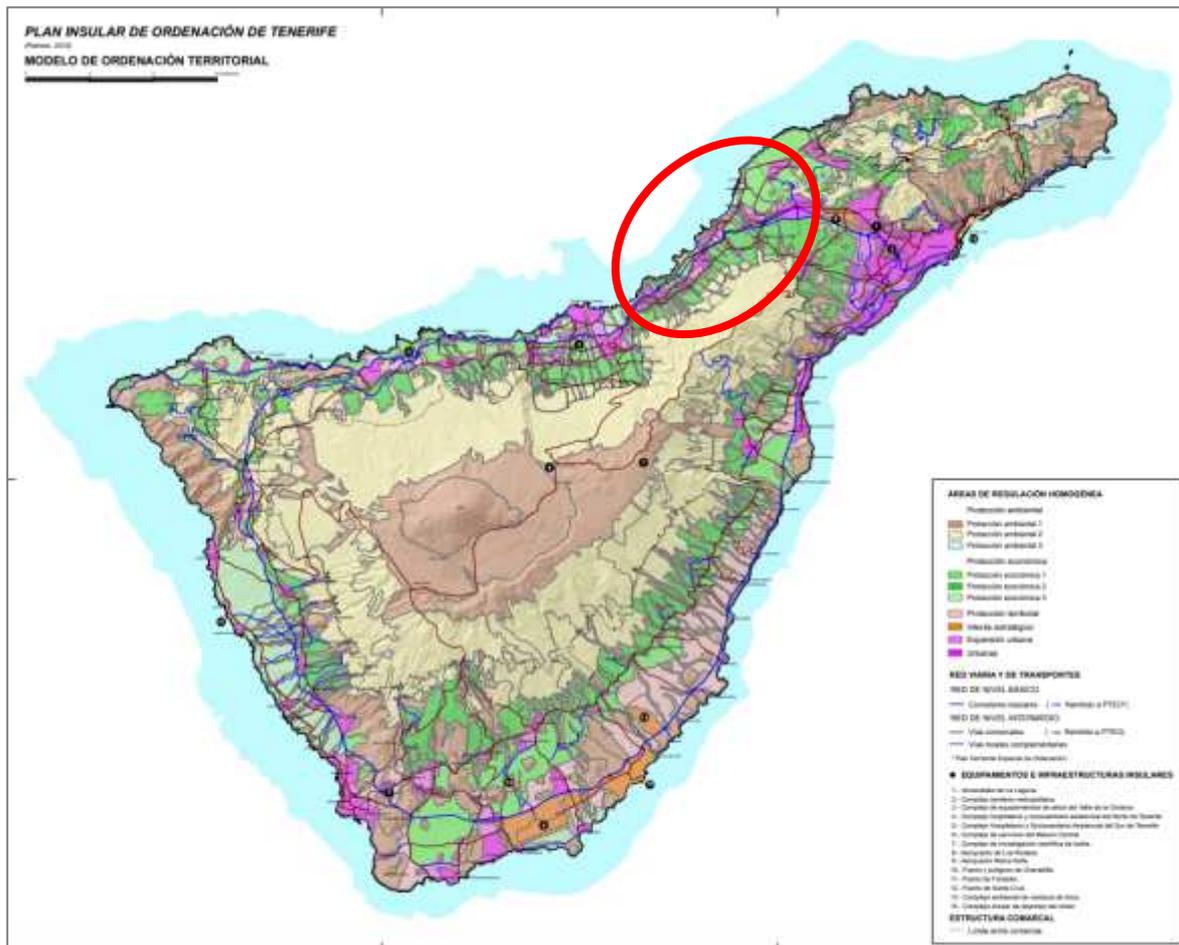
Según su artículo 1.1.1.4, el ámbito o materia competencial del PIOT es la ordenación territorial y de los recursos, entendida como el conjunto de actividades que tienen por finalidad que los actos de uso del territorio o de los recursos se orienten hacia la consecución de los objetivos que la sociedad en su conjunto haya determinado para ellos. Y su finalidad básica 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.

2.1.2.2 Adaptación al PIOT de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

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. La adaptación al PIOT de los distintos instrumentos se realiza incluyendo en las determinaciones de estos, los criterios y directrices que señalan las Normas del PIOT. Estas Normas se estructuran en tres Títulos, cuya incidencia sobre el Ámbito del presente documento es la que se detalla a continuación.

El Título Primero, que contiene determinaciones de carácter general, no incide directamente sobre el Ámbito de ordenación que nos ocupa. El Título Segundo comprende las disposiciones territoriales del PIOT, que son las que definen el Modelo de Ordenación Territorial, constituyendo una síntesis de la propuesta del PIOT para el territorio tinerfeño. Los planes que concreten la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, deberán propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia dicho Modelo. Por lo que se procederá más adelante a exponer las determinaciones del PIOT que afectan a las correspondientes que se podrían establecer por el presente instrumento. Finalmente, el Título Tercero incluye las disposiciones sectoriales.

2.1.2.3 El modelo de ordenación territorial



Modelo de Ordenación Territorial e indicación de la comarca de Acentejo.
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

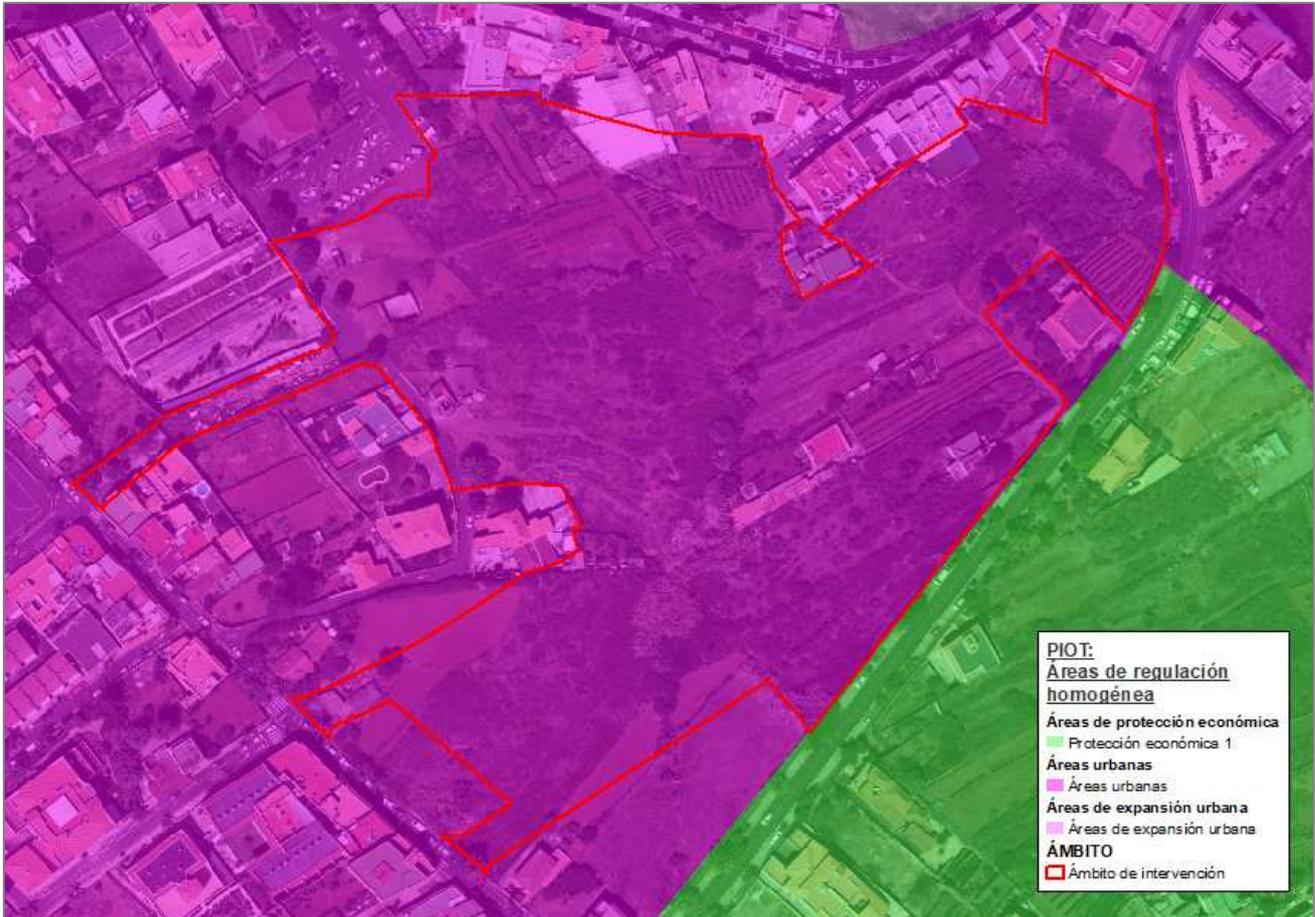
El PIOT contiene dos niveles de descripción del Modelo de Ordenación Territorial: el insular y el comarcal. El primero se refiere al conjunto de la isla y establece el esquema general de ordenación. En el nivel comarcal se detalla dicha ordenación para ámbitos territoriales más limitados, de menos complejidad y con un cierto grado de homogeneidad interna: las comarcas.

La descripción al nivel insular del Modelo de Ordenación tiene por objeto permitir una visión global de la propuesta del PIOT para el conjunto de la isla. Para un mayor detalle respecto a cualquiera de los elementos constitutivos del Modelo es necesario referirse a los modelos de ordenación de las comarcas, que en el caso que nos ocupa es la comarca de Acentejo.

El modelo de ordenación territorial se compone de aquellos elementos de la ordenación territorial que se juzgan con capacidad estructurante a nivel insular: la distribución básica de usos, las redes básicas de infraestructuras y los equipamientos insulares.

2.1.2.4 La distribución básica de usos

La distribución básica de usos se entiende como los destinos globales que desde la ordenación se asignan a cada porción del territorio con relevancia insular. En tanto elementos del sistema, los usos se concretan en ámbitos homogéneos distribuidos en el territorio insular.



Ámbito de intervención sobre ordenación del PIOT: Áreas de regulación homogénea.
Elaboración propia.

El PIOT denomina estos ámbitos homogéneos con el nombre de Áreas de Regulación Homogénea (ARH) y a cada una de ellas les asigna un destino principal y régimen complementario de usos e intervenciones. Con la aprobación de la Ley 4/2017, gran número de las disposiciones del PIOT sobre las ARH fueron derogadas o desplazadas de las Normas.

El ámbito de intervención de la presente Modificación, tal y como se observa en la imagen, se reconoce incluido en su totalidad en ARH de áreas urbanas. En el caso de esta ARH de áreas urbanas, los artículos que la regulaban fueron derogados en su totalidad en aplicación de la Ley 4/2017.

2.1.2.5 Las redes básicas de infraestructuras

Con respecto a las redes básicas de infraestructuras, la red de infraestructuras viarias y de transportes es de especial importancia dado su decisivo carácter de soporte físico de gran parte de las relaciones entre los distintos elementos de la estructura territorial y de canales integradores del resto de las infraestructuras lineales. La propuesta del PIOT se conforma a través de la definición de la red viaria y de transportes insular así como por lo puertos y aeropuertos que canalizan las comunicaciones con el exterior. La relación de elementos que forman parte de la red viaria y de transportes insular que figuran en el PIOT no afecta al ámbito del presente documento de forma directa, aunque por terrenos muy próximos discurre algunas vías comarcales a tener en cuenta durante los trabajos de redacción.

2.1.2.6 Equipamientos insulares

El sistema de equipamientos insulares está constituido por aquellos elementos dotacionales que, en razón del ámbito (insular o comarcal) al que sirven, adquieren capacidad estructurante propia de la escala del PIOT. Este sistema de equipamientos es, de todos los componentes del Modelo de Ordenación Territorial del PIOT, el que más requiere ser completado a posteriori.

Los principales equipamientos insulares se dividen en:

- Sistema de equipamientos educativos.
- Sistema de equipamientos sanitarios.
- Sistema de equipamientos de esparcimiento.
- Equipamientos deportivos.
- Equipamientos culturales.
- Equipamientos de la Administración Pública.
- Otros equipamientos.

El ámbito de intervención no se encuentra afectado, ni incluye suelos afectados por el sistema de equipamientos insulares.

2.1.2.7 El modelo de ordenación comarcal

Al igual que otros contenidos del Plan Insular, los distintos modelos de ordenación comarcal establecidos por el PIOT fueron desplazados de las Normas a otro documento del PIOT por la aprobación y entrada en vigor de la Ley 4/2017, debido a su carácter explicativo o expositivo. Específicamente, con respecto a la comarca de Acentejo, únicamente no fue desplazada la relación de infraestructuras y equipamientos insulares. Ambos sistemas han sido objeto de estudio en apartados anteriores para el ámbito de la presente Modificación.



2.1.2.8 Operaciones singulares estructurantes

Una Operación Singular Estructurante es definida por el PIOT como un conjunto coherente de actuaciones de transformación del territorio cuya finalidad es configurar un elemento fundamental en la articulación del modelo de ordenación insular. Las Operaciones Singulares Estructurantes son:

- Frente marítimo de Santa Cruz – El Rosario
- Plataforma logística del sur de Tenerife
- Puerto y centro de servicios de Fonsalía
- Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
- Complejo ambiental de residuos de Arico
- Complejo de servicios del Macizo Central
- Complejo de equipamientos de Rasca

A cada una de estas Operaciones le corresponde un ámbito, que se entiende como la totalidad de los terrenos sobre los que es necesario actuar para que aquella pueda ejecutarse con el alcance y contenido con que es definida por el PIOT. Los suelos objeto de la presente memoria no se encuentran incluidos en ninguna de los ámbitos de las distintas Operaciones Singulares Estructurantes.

2.1.2.9 Ámbitos de referencia turísticos

Por otro lado, el PIOT delimita en el Capítulo 7 destinado al Turismo de su Título III sobre Disposiciones Sectoriales, una serie de Ámbitos de Referencia Turísticos. Estos Ámbitos son definidos como aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de oferta turística alojativa. El ámbito de la presente Modificación del planeamiento no se encuentra incluido en ninguno de estos ámbitos.

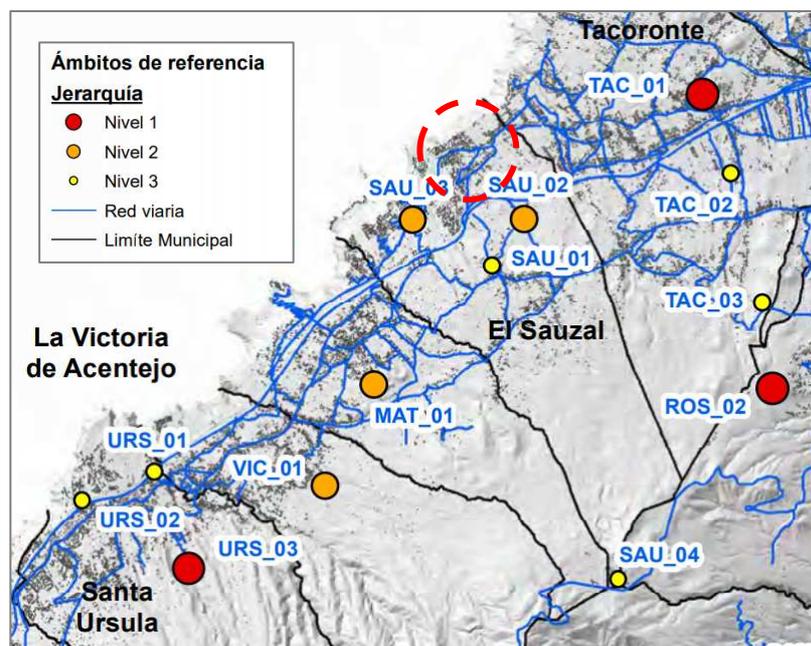
2.2 Instrumentos de ordenación territorial

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

2.2.1 PTEO de las Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (Aprobado definitivamente, B.O.C. nº 2, de 3 de enero de 2019)

El objeto del PTEOIT es la ordenación, conforme al modelo insular establecido en el PIOT y en coherencia con los niveles objetivo de cobertura dispuestos en las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias, de ámbitos de ubicación preferente de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones cuando éstos, por su ámbito de cobertura, superen el ámbito municipal o, sin superarlo, garanticen servicios estructurantes a nivel insular.

La ordenación se concreta con la identificación de los espacios aptos para la localización de las infraestructuras en los denominados Ámbitos de Referencia de Instalación de Infraestructuras de Telecomunicaciones (AR), y estableciendo las condiciones para su ejecución, de tal forma que se posibilite el despliegue, por parte de los diferentes operadores de infraestructuras de telecomunicaciones, de las redes vinculadas a la prestación de los servicios contemplados garantizando su adecuación territorial, ambiental y paisajística así como su compatibilidad con los restantes usos del territorio.

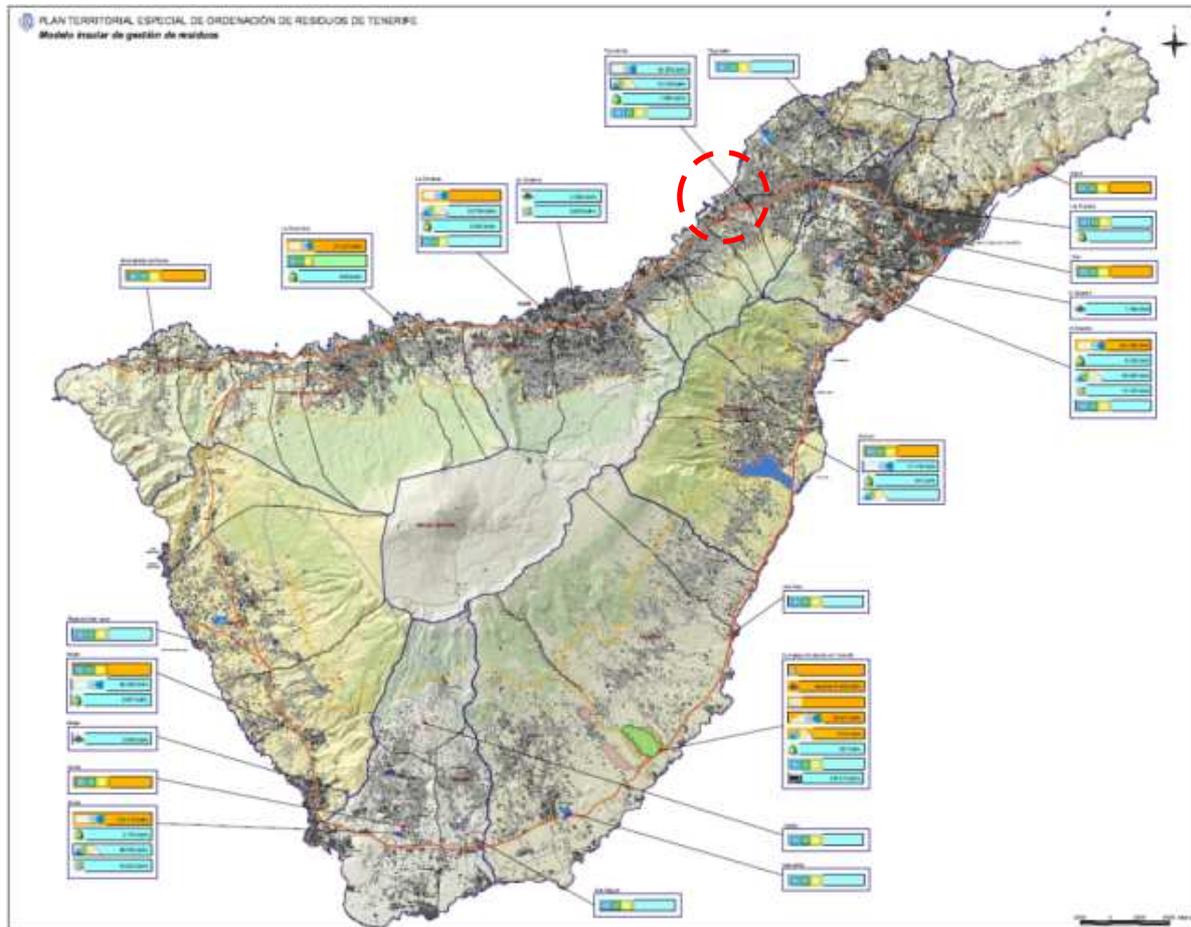


Modelo de ordenación: Infraestructuras de redes móviles o por radio.
PTEO de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife.

El ámbito de intervención no se encuentra afectado por ninguno de los Ámbitos de referencia del PTEO de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife.

2.2.2 PTEO de Residuos de la isla de Tenerife

(Aprobado definitivamente, BOC. nº 199, de 7 de octubre de 2011)



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

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 intervención que condicione los objetivos de la alteración del planeamiento que nos aborda, siendo las infraestructuras de residuos contempladas en el PTEO más cercanas, las localizadas en el vecino municipio de Tacoronte.

Aunque las determinaciones del PTEO no tenga incidencia sobre el ámbito, 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.

2.2.3 PTEO para la Prevención de Riesgos de Tenerife (Aprobado definitivamente, B.O.C. nº 94, 14 de mayo de 2012)

El PTEO para la Prevención de Riesgos 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 intervención se tendrá en cuenta en el Análisis de riesgos de fases futuras de elaboración de este documento, formando parte del correspondiente apartado del contenido ambiental.

Para la elaboración del indicado Análisis de riesgos se toma como fuente:

- Plan Territorial Especial de Ordenación de Prevención de Riesgos de Tenerife.
- Plan de Defensa frente a Avenidas de Tenerife.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Segundo Ciclo 2015-2021).
- Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife.

Y se tendrán que analizar los siguientes riesgos:

- Riesgo sísmico, para el que el PTEOPR incluye un mapa de intensidades máximas potenciales en diferentes puntos de la isla, un total de 28 mapas.
- Riesgo volcánico, para lo que el PTEOPR analiza, por un lado, la *Susceptibilidad frente a coladas lávicas* y, por otro, la *Susceptibilidad frente a Piroclastos de Caída*.
- Incendios forestales, para lo que se evalúa la susceptibilidad del territorio frente a incendios.
- Riesgos asociados a la dinámica de vertientes, para lo que el PTEOR tiene en cuenta los siguientes factores: litología, usos del suelo, precipitación, pendiente, obras públicas.
- Riesgo hidrológico, para lo que se toma como referencia el Plan de Defensa frente a Avenidas, elaborado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

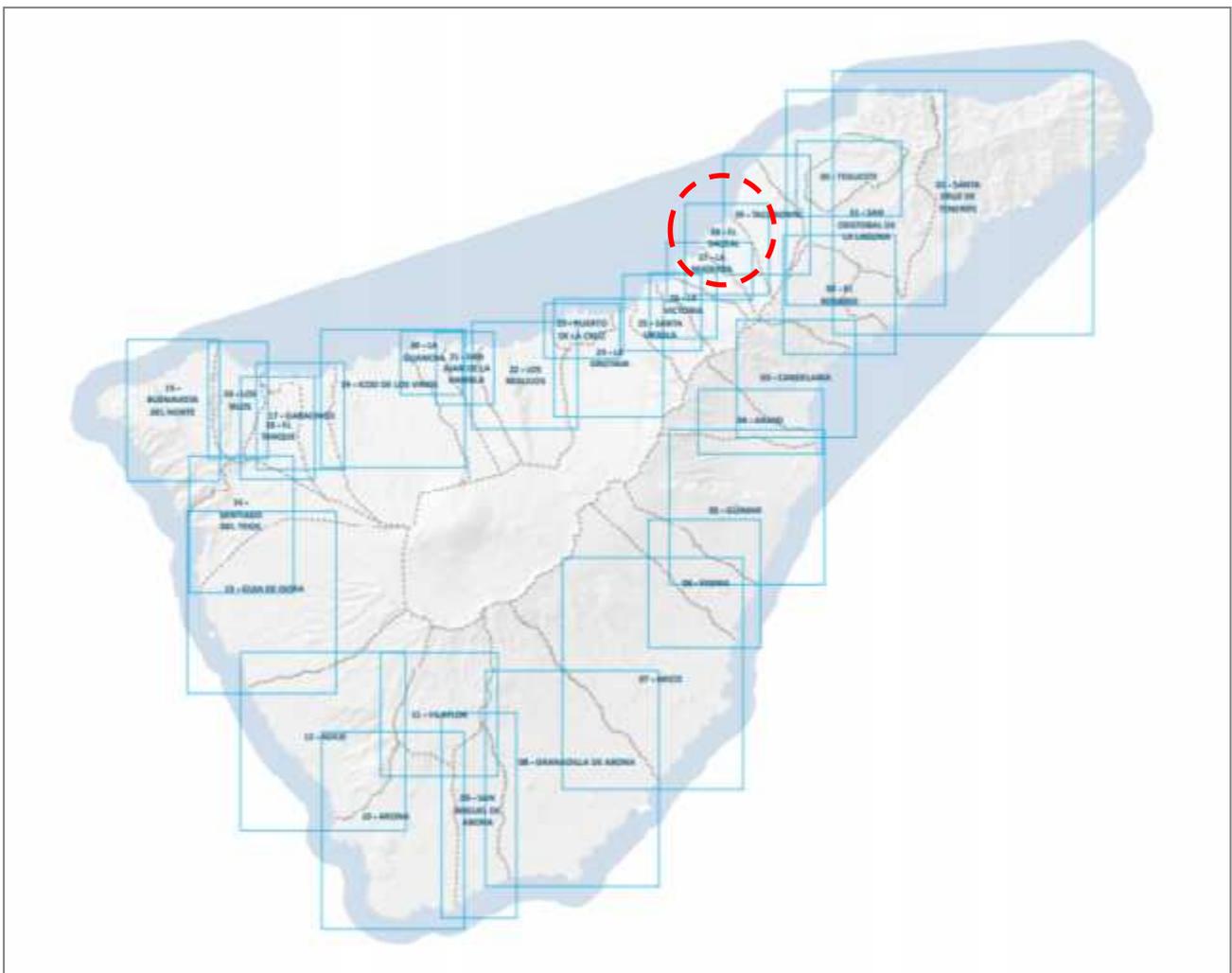
2.2.4 Plan Hidrológico de Tenerife – 2º ciclo

(Aprobado definitivamente, B.O.C. nº 250, de 27 de diciembre de 2018)

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.

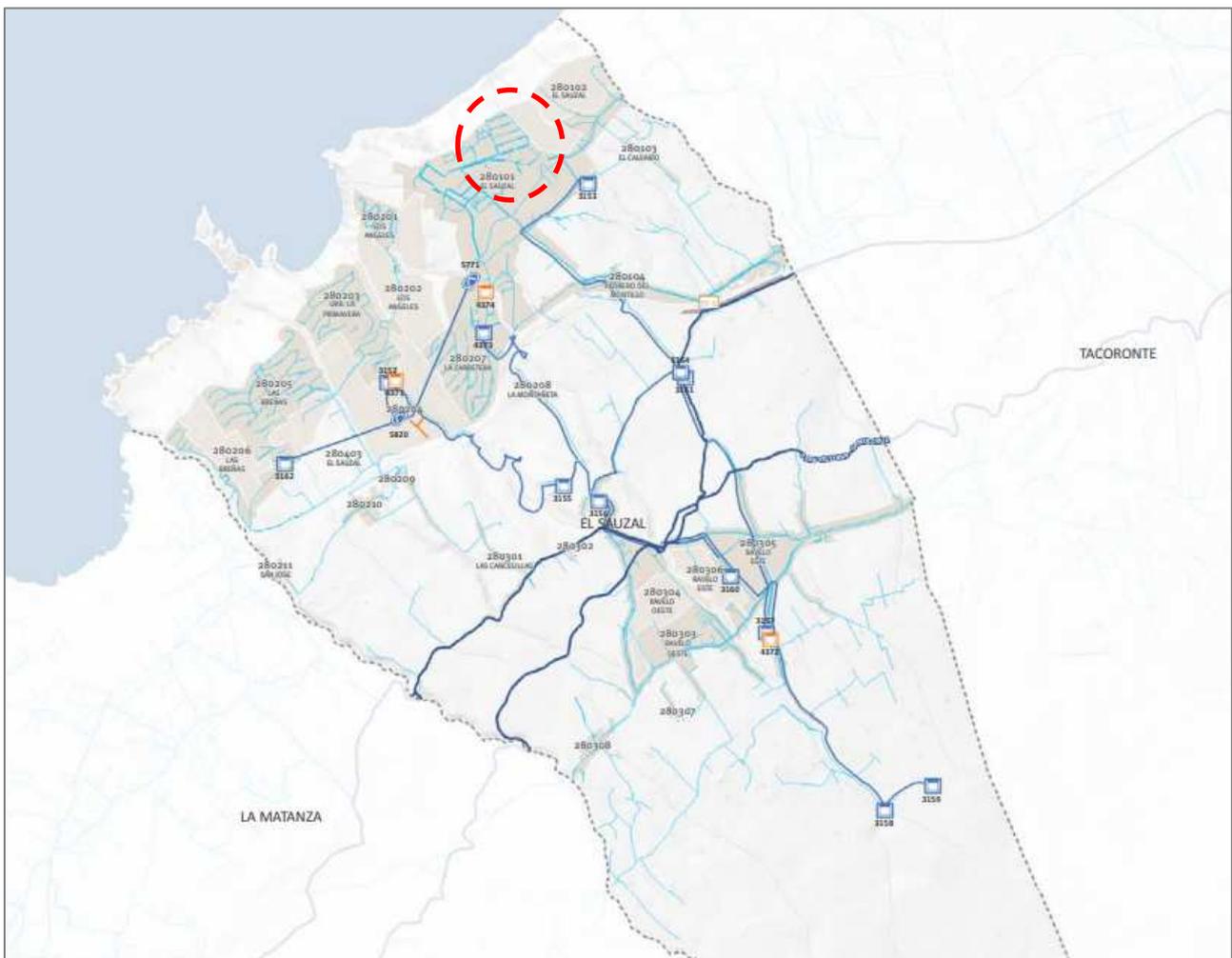
ABASTECIMIENTO DE AGUA A POBLACIONES

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.

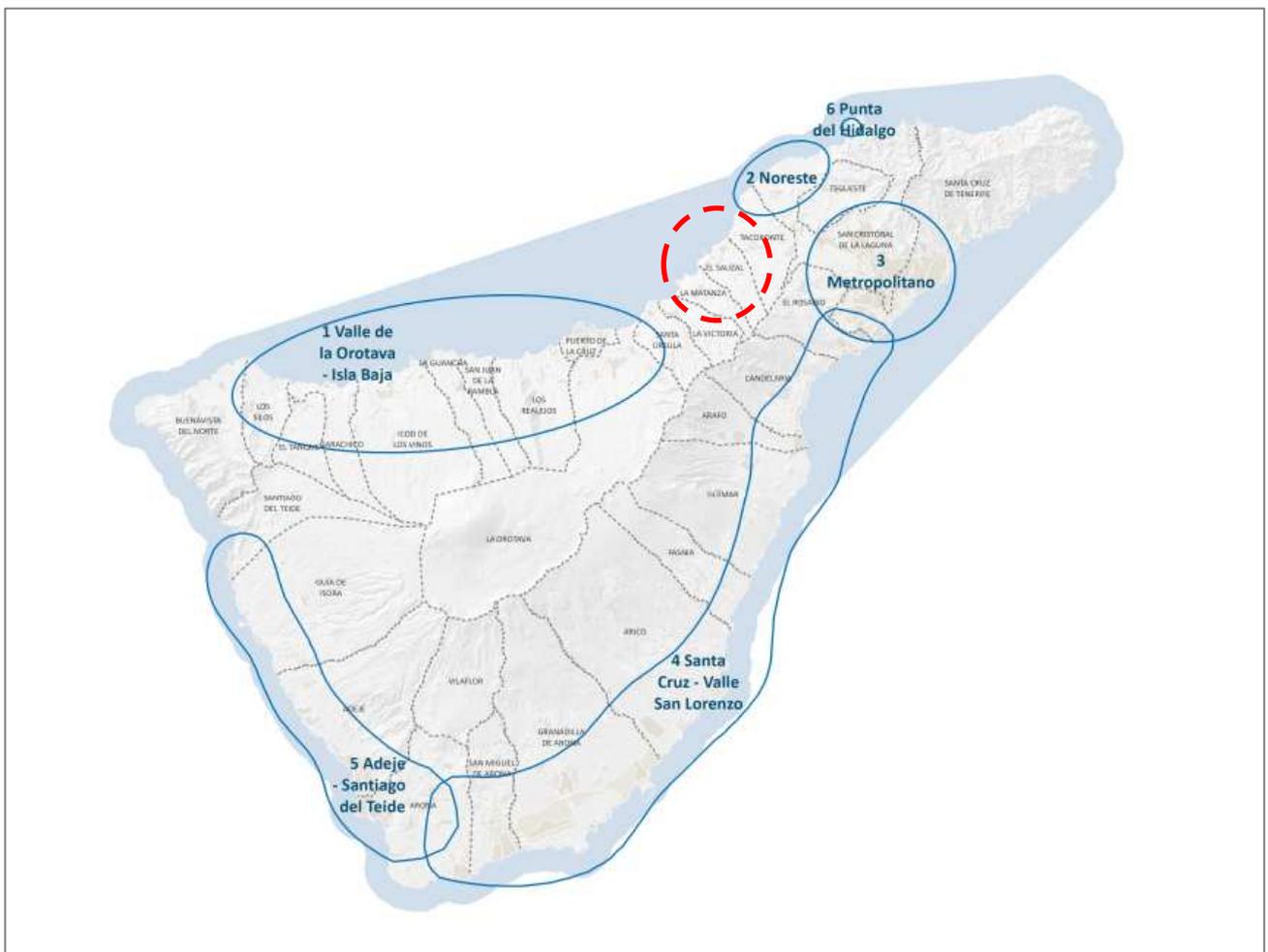
Siendo, específicamente el de El Sauzal el mostrado en la siguiente imagen, donde se puede observar que el ámbito de la Modificación se puede ver afectado por algunas redes de abastecimiento ya existentes. Las mencionadas redes deberán estar incluidas en el inventario de infraestructuras a realizar en fases futuras de este documento, y se tendrán en cuenta en el proceso de toma de decisiones.



Abastecimiento de agua a poblaciones. Sistema Territorial de El Sauzal. Plan Hidrológico de Tenerife.

SUMINISTRO DE AGUA RESIDUAL DEPURADA REGENERADA

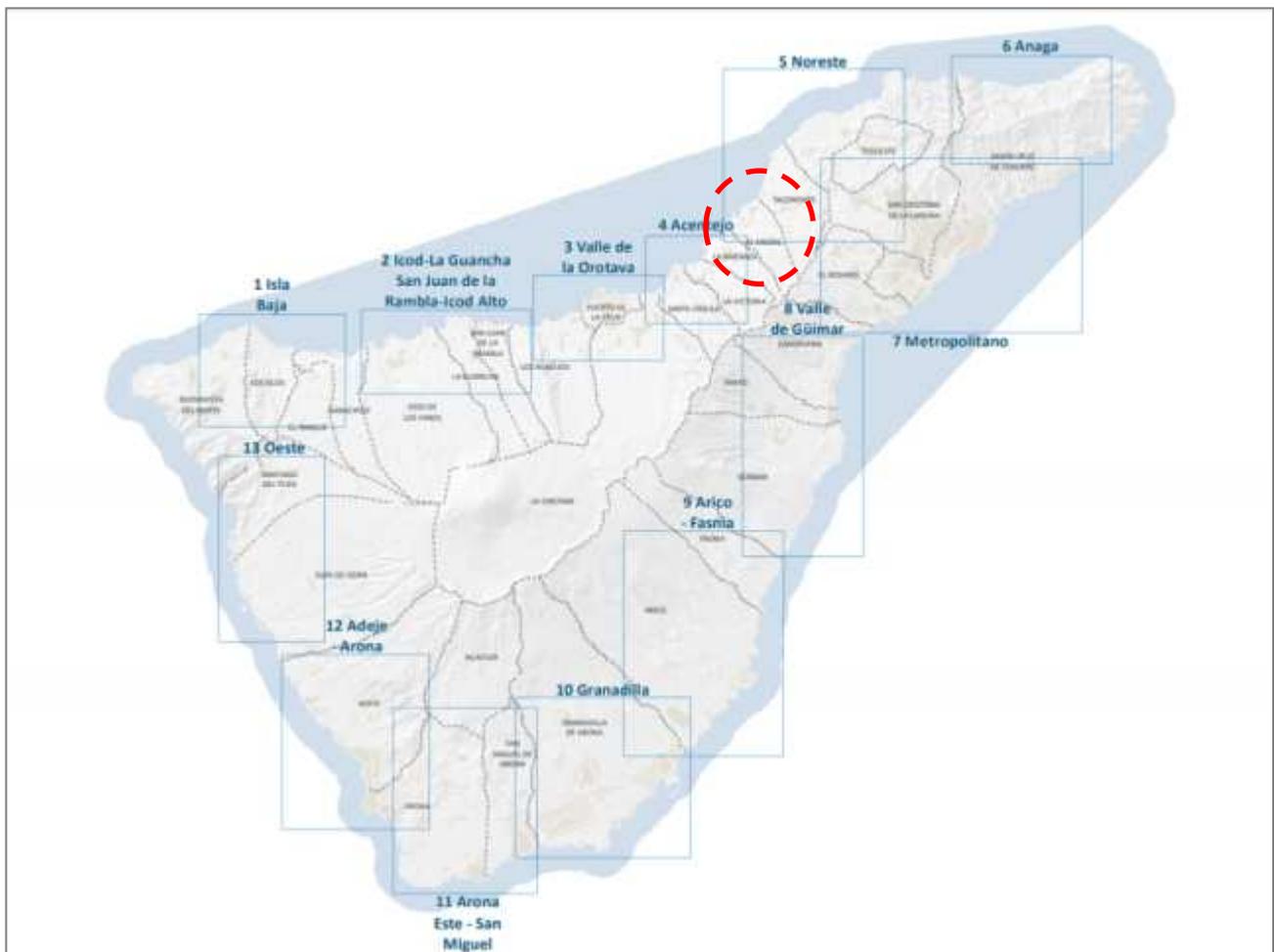
Y con respecto a la distribución, se muestran los Sistemas Territoriales del suministro de agua residual depurada regenerada. El ámbito de la presente Modificación no se encuentra incluido en ninguno de estos Sistemas.



Suministro de agua residual depurada regenerada. Sistemas territoriales. Plan Hidrológico de Tenerife.

SANEAMIENTO

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



Saneamiento. Sistema Territorial. Plan Hidrológico de Tenerife.

Respecto al Saneamiento previsto para el Sistema Territorial 05 – Noreste, se puede observar que próximo al ámbito objeto de este documento discurre un colector por gravedad ya existente, denominado La Garañona, que parece coincidir con el trazado de la avenida Inmaculada Concepción. Este dato se deberá de tener en cuenta en la toma de decisiones que pudieran afectar o necesitar el servicio de esta infraestructura.

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



Saneamiento. Ámbito Noreste. Plan Hidrológico de Tenerife.

BARRANCOS

Según el Inventario Oficial de Cauces de Titularidad Pública de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife de dicho Plan Hidrológico, existen dos (2) cauces vinculados al ámbito, atravesándolo por su zona central, el barranco de San Nicolás (2290), y por el extremo este, otro barranquillo (2291) cuya denominación no consta y que se une aguas abajo con el de San Nicolás.



Barrancos y cauces en el ámbito de la Modificación Menor.
Elaboración propia.

2.3 Instrumentos de ordenación urbanística: Plan General de Ordenación de El Sauzal

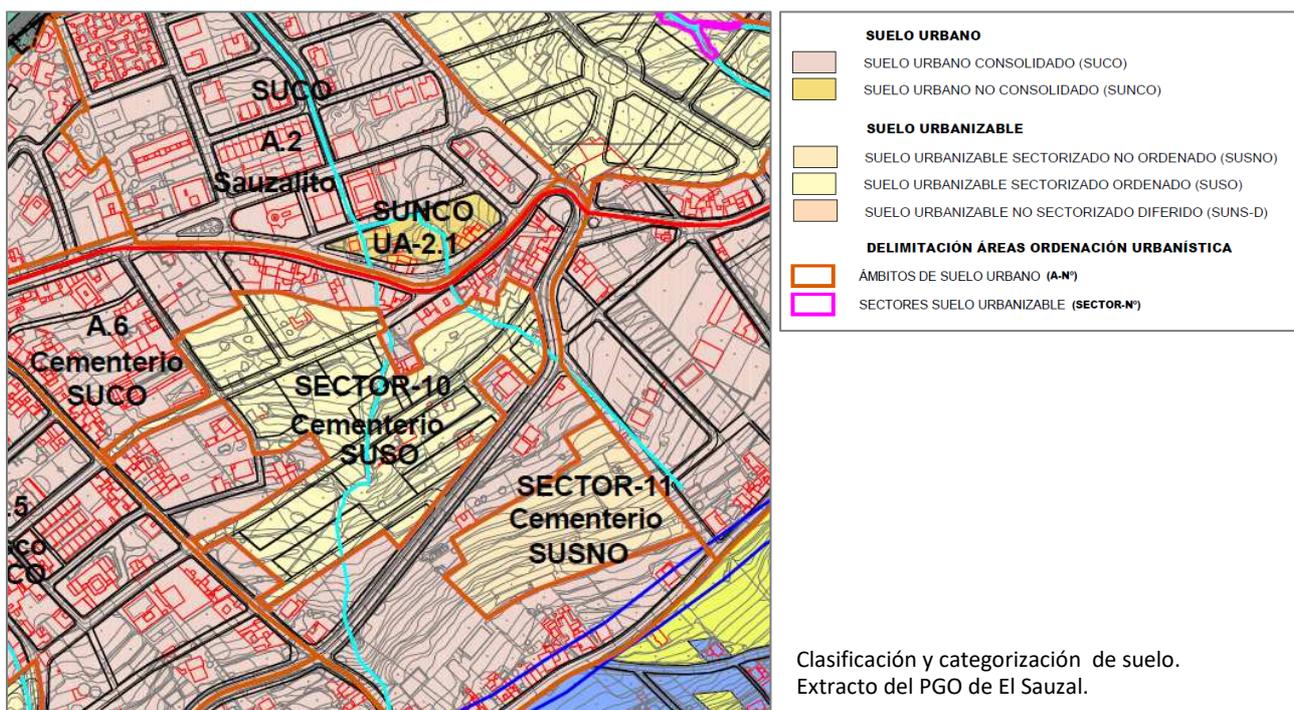
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 1 de octubre de 2010 acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación de El Sauzal, si bien a reserva de la subsanación de determinadas deficiencias advertidas en el Dispositivo Primero del citado acuerdo y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

Mediante Resolución nº 370 del Director General de Ordenación del Territorio de fecha 2 de diciembre de 2011 se consideran debidamente subsanadas las observaciones enumeradas en el Dispositivo Primero del Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias con fecha 1 de octubre de 2010, rectificado mediante Acuerdo de 25 de febrero de 2011, de corrección de errores materiales.

Así, por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias) del 12 de diciembre de 2011, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 1 de octubre de 2010, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de El Sauzal y Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 25 de febrero de 2011, relativo a la rectificación de error material del acuerdo de aprobación definitiva (Expte. 2006/1253). Dicha Resolución se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 249, del miércoles 21 de diciembre de 2011.

2.3.1 Clases y categorías de suelo

La clasificación y categorización de los suelos incluidos en la delimitación según el PGO de El Sauzal, es suelo urbano sectorizado ordenado, Sector SUSO-10: Cementerio I; exceptuando pequeñas superficies de suelo urbano consolidado incluidas en el ámbito por ajustes a la cartografía y/o a la estructura de la propiedad, con la finalidad de facilitar la gestión del suelo.



Clasificación y categorización de suelo.
Extracto del PGO de El Sauzal.

2.3.2 Ordenación estructural

La ordenación estructural de la zona donde se localiza el ámbito de la presente Modificación Menor lo encuadra entre varios elementos relevantes del Sistema General de la Red Viaria y de varios equipamientos estructurantes.



AMBITOS URBANÍSTICOS	SISTEMAS GENERALES	AMBITOS DE GESTIÓN
<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO RESIDENCIAL ASENTAMIENTO RURAL SUELO URBANO INDUSTRIAL SUELO RUSTICO INDUSTRIAL EL { ESPACIO LIBRE AJARDINADO Y ÁREA DE JUEGO, ESPACIO LIBRE PEATONAL, ESPACIO LIBRE PARQUE URBANO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO 	<ul style="list-style-type: none"> SGRV (RED VIARIA) SGEC (EQUIPAMIENTO COMUNITARIO) SGIA (INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO) SGSU (SERVICIO URBANO) SGPU (PARQUE URBANO) SGDEP (DEPORTIVO) 	<ul style="list-style-type: none"> ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA (AUA) UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)
<ul style="list-style-type: none"> DELIMITACIÓN ÁREAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA ÁMBITOS DE SUELO URBANO (A-N°) SECTORES SUELO URBANIZABLE (SECTOR-N°) ASENTAMIENTO RURAL (AR-N°) 	<ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EE.REL (RELIGIOSO) EE.DEP (DEPORTIVO) P.E.E.E.V.F. EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE VALLE FORESTAL 	<ul style="list-style-type: none"> INTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED) BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) ENTORNO DEL BIC DELIMITACIÓN BIC
<ul style="list-style-type: none"> USOS UF UNIFAMILIAR CO COLECTIVO IN INDUSTRIAL VPP VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA 	<ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTOS R (RELIGIOSO) I ((INDEFINIDO) BS (BIENESTAR SOCIAL) SU (SERVICIOS URBANOS) 	<ul style="list-style-type: none"> ABASTECIMIENTO GALERIAS MANANTIALES POZOS DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO RED DE DRENAJE TERRITORIAL CANALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	<ul style="list-style-type: none"> DOTACIONES C (CULTURAL) BS (BIENESTAR SOCIAL) DE (DEPORTIVO) DO (DOCENTE) S (SANITARIO) SU (SERVICIOS URBANO) I ((INDEFINIDO) 	

Clasificación de suelo. Viario principal, sistemas generales y equipamientos estructurantes. Extracto del PGO de El Sauzal.



2.3.3 Ordenación pormenorizada

El PGO de El Sauzal establece la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y de los suelos urbanizables sectorizados ordenados a través de unas fichas de ordenación pormenorizada.

En estos ficheros se establecen se establecen una serie de parámetros a tener en cuenta a la hora del desarrollo urbanístico.

En las páginas que prosiguen se muestran:

1. Ficha de ordenación pormenorizada del Ámbito A-6.
2. Ficha de ordenación pormenorizada del Sector SUSO-10: Cementerio I.

Como ya se ha comentado con anterioridad, el PGO de El Sauzal aprobado en octubre de 2010 sufrió una modificación que afectó tanto al Ámbito A-6 como al Sector SUSO-10: Cementerio I. Siendo así, se muestran las fichas aprobadas originariamente y su modificación del año 2016.

2.3.3.1 Ficha de ordenación pormenorizada Ámbito A-6 - octubre de 2010

ÁREA - A-6	DENOMINACIÓN:	CEMENTERIO	
	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL	
	SUPERFICIE TOTAL. (m²):	82.737,58	
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General de Ordenación	SUPERFICIE RESIDENCIAL:	60.797,58
EDIFICABILIDAD MEDIA. (m² c / m² s):	1,08	EDIFICABILIDAD POTENCIAL. (m² c):	65.579,89
NUMERO DE VIVIENDAS:	236	HABITANTES POTENCIALES:	566,22
ESPACIOS LIBRES. (m²):	2.419,92	RED VIARIA. (m²):	6.501,55
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. (m²):	1.353,21	SISTEMAS GENERALES. (m²):	11.665,32

CONDICIONES DE USO

ZONA DE USO: CO-AX

Principal: Residencial > Vivienda colectiva.

Compatible:

Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos y Talleres Industriales

Terciano > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª

Terciano > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciano > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciano>Hosteleria>Categoría 1, 2, 3 y 4

Prohibido:

Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria

Terciano > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª

Terciano > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciano > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciano>Hosteleria>Categoría 5

Turístico > Acampada, Turismo rural

Nº manzana: 6.1.1, 6.3, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.2, 6.6.1, 6.6.2, 6.9.1, 6.9.7, 6.12, 6.13.2, 6.15, 6.18.

ZONA DE USO: UF-AX

Principal:

Residencial > Vivienda unifamiliar

Compatible:

Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos

Terciano > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciano > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciano > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciano>Hosteleria>Categoría 1, 2, 3 y 4

Prohibido:

Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales

Terciano > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª

Terciano > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciano > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciano>Hosteleria>Categoría 5

Turístico

Nº manzana:

6.13.1000

ZONA DE USO: SU A6

Principal: Dotacional > Servicios Urbanos

Compatible:

Dotacional > Cultural, Docente, bienestar social, Ocio, deportivo, Sanitario.

Residencial > Vivienda unifamiliar, sólo vivienda del conserje en su caso.

Prohibido:

Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales.

Terciano > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª

Terciano > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciano > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciano>Hosteleria>Categoría 1, 2, 3, 4 y 5

Turístico

Nº manzana: 6.1.2.

2.3.3.2 Ficha de ordenación pormenorizada Ámbito A-6 - Julio de 2016

ÁREA - A-6	DENOMINACIÓN:	CEMENTERIO	
	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL	
	SUPERFICIE TOTAL. (m ²):	83.668,23	
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General de Ordenación	SUPERFICIE RESIDENCIAL:	60.797,58
EDIFICABILIDAD MEDIA. (m ² c. / m ² s):	1,08	EDIFICABILIDAD POTENCIAL. (m ² c):	65.579,89
NUMERO DE VIVIENDAS:	236	HABITANTES POTENCIALES:	566,22
ESPACIOS LIBRES. (m ²):	2.419,92	RED VIARIA. (m ²):	6.581,55
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. (m ²):	2.203,86	SISTEMAS GENERALES. (m ²):	11.665,32

CONDICIONES DE USO

ZONA DE USO: CO-AX

Principal: Residencial > Vivienda colectiva.

Compatible:

Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos y Talleres Industriales

Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª

Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2, 3 y 4

Prohibido:

Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria

Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª

Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciario>Hostelería>Categoría 5

Turístico > Acampada, Turismo rural

Nº manzana: 6.1.1, 6.3, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.2, 6.6.1, 6.6.2, 6.9.1, 6.9.7, 6.12, 6.13.2, 6.15, 6.18.

ZONA DE USO: UF-AX

Principal:

Residencial > Vivienda unifamiliar

Compatible:

Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos

Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª

Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2, 3 y 4

Prohibido:

Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Talleres Industriales

Terciario > Comercio > Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª

Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciario>Hostelería>Categoría 5

Turístico

Nº manzana:

6.13.1000

ZONA DE USO: SU A6

Principal: Dotacional > Servicios Urbanos

Compatible:

Dotacional > Cultural, Docente, bienestar social, Ocio, deportivo, Sanitario.

Residencial > Vivienda unifamiliar, sólo vivienda del conserje en su caso.

Prohibido:

Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos, Talleres Industriales.

Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª, Categoría 5ª

Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª, Categoría 3ª, Categoría 4ª

Terciario>Hostelería>Categoría 1, 2, 3, 4 y 5

Turístico

Nº manzana: 6.1.2.

ZONA DE USO: DO.IA6

Principal: Dotacional > Sanitario

Compatible:

Dotacional > Cultural, Docente, bienestar social, Ocio, deportivo.

Nº manzana: 6.4.2.B.

2.3.3.3 Ficha de ordenación pormenorizada Sector SUSO-10: Cementerio I - octubre de 2010

SECTOR - 10	DENOMINACIÓN:		EL CEMENTERIO I						
	USO CARACTERÍSTICO:		RESIDENCIAL						
	SUPERFICIE TOTAL. m ² :		36.446,99						
CATEGORÍA SUELO:		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:		Plan General de Ordenación				
EDIFICABILIDAD MEDIA. m ² c / m ² s:		0,60	EDIFICABILIDAD POTENCIAL. m ² c:		21.816,22				
MANZANA	USO / TIPOLOGÍA	SUP. m ² s	EDIF. LUCRATIVA. m ² c	CT	Cvpp	CU	CS	UdA	Am (UdA / m ² s)
10.14.5	RES EAd(2)_2	1.451,90	1.161,52	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.277,67
10.5.1-P	RES Patio	579,32	--	--	--	--	--	--	--
10.9.3	RES ECa(2)	1.404,38	2.808,76	1,00	0,80	1,00	1,00	--	2.247,01
10.9.4	RES ECa(2)	860,92	1.721,84	1,00	1,00	1,00	1,00	--	1.721,84
10.9.5	RES ECa(2)	1.167,98	2.335,96	1,00	1,00	1,00	1,00	--	2.335,96
10.9.8	RES ECa(2)	2.414,28	4.828,56	1,00	0,80	1,00	1,00	--	3.862,85
10.9.8-P	RES Patio	1.158,16	--	--	--	--	--	--	--
10.10	RES ECa(2)	635,23	1.270,46	1,00	1,00	1,00	1,00	--	1.270,46
10.14.1	RES EAd(2)_2	1.561,75	1.249,40	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.374,34
10.14.2	RES EAd(2)_2	1.324,04	1.059,23	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.165,16
10.14.4	RES EAd(2)_2	1.578,19	1.262,55	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.388,81
10.5.1	RES ECa(2)	2.058,97	4.117,94	1,00	1,00	1,00	1,00	--	4.117,94
10.9.2	ELAJ	2.473,13	--	--	--	--	--	--	--
10.11.1	ELAJ	140,23	--	--	--	--	--	--	--
10.11.3	ELAJ	53,25	--	--	--	--	--	--	--
10.14.3	ELAJ	1.897,62	--	--	--	--	--	--	--
10.17	ELAJ	413,89	--	--	--	--	--	--	--
10.8	ELAP	731,10	--	--	--	--	--	--	--
10.9.6	ELAP	941,79	--	--	--	--	--	--	--
10.11.2	ELAP	262,86	--	--	--	--	--	--	--
10.13	ELAP	1.293,12	--	--	--	--	--	--	--
10.16	ELAP	1.393,42	--	--	--	--	--	--	--
10.4.3	ELAJ	1.098,71	--	--	--	--	--	--	--
	EV	8.071,87	--	--	--	--	--	--	--
10.4.2	DO.I EAd(2)	1.480,88	--	--	--	--	--	--	--
TOTAL:		36.446,99	21.816,22					20.762,04	0,57

10% AYUNTAMIENTO: 2.076,20

SUPERFICIE RESIDENCIAL. m ² :	16.195,12	SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. m ² :	0,00	
ESPACIOS LIBRES. m ² :	10.669,12	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. m ² :	1.480,88	PLAZOS:	8 años	
RED VIARIA. m ² :	8.071,87	VPP	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA. m ² c:	7.637,32
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. m ² :	0,00		APROVECHAMIENTO. m ² A:	6.109,86

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

Se corresponde con la Unidad de Actuación 6.1 del documento de aprobación inicial, la cual pasa a ser un urbanizable sectorizado ordenado, por ser esta la clasificación más adecuada a las características actuales del suelo.

Delimitada con la finalidad de reordenar interiormente la bolsa de suelo vacante delimitada por la vías que la bordean, mediante la creación de nuevas alternativas de accesibilidad en el sentido este-oeste, rematando la trama urbana iniciada y conectándola con el resto del núcleo consolidado.

Creación de áreas libres y dotación de equipo comunitario.

La manzana 10.4.2 dotacional se destinará a Centro Salud.

Se deberá garantizar, al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda.

Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la Red de Drenaje Territorial (Barrancos)

Deberán proyectarse redes separativas de riego respecto de las de abasto a la población y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residual: urbanas

Será obligatorio la solicitud preceptiva autorización/concesión administrativa al Consejo Insular de Aguas para ejecutar obras que pudieran afectar a barrancos, canales, galerías, manantiales y pozos.

Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacio libres a razón de un elemento cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres al comienzo de la urbanización.

REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL.
Adaptación a las DOG y DOT.
APROBACIÓN DEFINITIVA. Subsanación
Deficiencias COTMAC octubre 2010



FICHA DE SECTOR

SECTOR - 10



CONDICIONES DE USO

ZONA DE USO: CO
 Principal: Residencial > Vivienda colectiva.
 Compatible:
 Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos y Talleres Industriales
 Tercario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª
 Tercario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª
 Tercario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª
 Tercario > Hostelería > Categoría 1, 2, 3 y 4
 Prohibido:
 Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria
 Tercario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª
 Tercario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª
 Tercario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª
 Tercario > Hostelería > Categoría 5
 Turístico > Acampada, Turismo rural

MEDIDAS AMBIENTALES

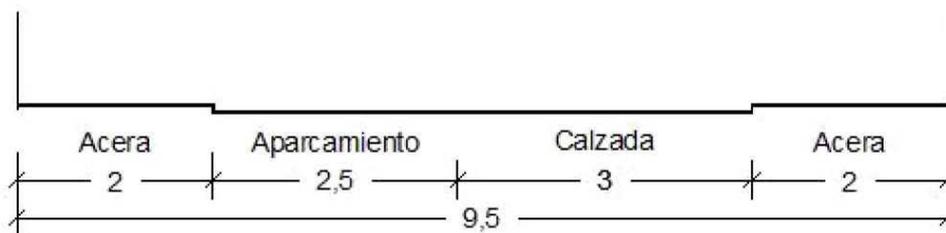
A_En relación a la edafología:
 Aquellos suelos que pudieran tener alguna utilidad agrícola como suelo fértil, se reutilizarán, especialmente en las zonas verdes planificadas, o trasladándolos a otras parcelas para su aprovechamiento en cultivos.
 B_En relación al paisaje:
 Los impactos paisajísticos se minoran a través de las medidas previas establecidas, no siendo pertinente establecer otras nuevas.
 C_En relación a los efectos derivados de la fase de obra sobre la población:
 Para evitar que la presencia de las partículas en suspensión en la atmósfera se deposite en las plantas o afecten a los núcleos de población, la caja de los camiones será cubierta con toldos y humedecida si fuera necesario. También se instalará, si fuera necesario, una pequeña cuneta con agua a la salida de la zona de carga de los camiones para humedecer las ruedas de los camiones y evitar el polvo que éstas puedan levantar. Se realizarán riegos diarios en las zonas de obras, así como riegos de los materiales acopiados si las condiciones meteorológicas así lo aconsejan (fuerte viento y condiciones de sequedad extrema). Se recomienda en todas estas acciones la utilización de camiones cisternas cargados de aguas residuales depuradas para el riego con el fin de potenciar el ahorro de agua potable.
 - Contaminación procedente de la maquinaria
 La maquinaria pesada y camiones utilizados durante esta fase deberán estar en buenas condiciones mecánicas con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno. El parque de maquinaria deberá situarse en una zona convenientemente impermeabilizada que impida el traspaso de la contaminación a otro medio. Los cambios de aceite y reparaciones que requieran dichas máquinas se harán en estas zonas. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.
 D_Vigilancia ambiental.
 Los Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental son los siguientes:
 - Realizar un seguimiento de los impactos, determinando su adecuación a las previsiones de la Evaluación Ambiental.
 - Detectar impactos no previstos y articular las medidas de prevención y corrección necesarias.
 - Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
 - Supervisar la ejecución de las medidas protectoras y correctoras y determinar su efectividad, así como realizar un seguimiento del medio para determinar las afecciones a sus recursos.
 El cumplimiento, control y seguimiento de las medidas son responsabilidad del Director Ambiental de Obra, quien determinará las medidas precisas para garantizar los objetivos definidos.

SECTOR - 10

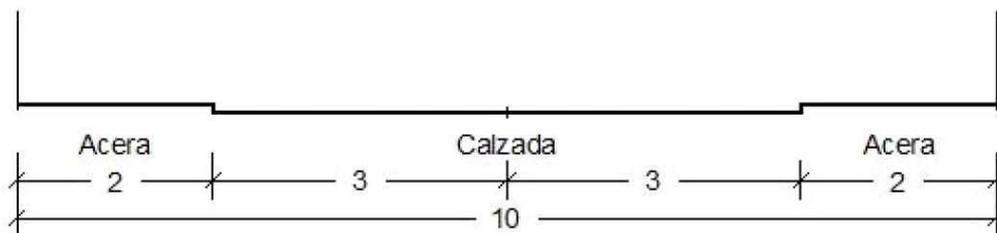
SECCIONES VIARIAS

SECTOR 10

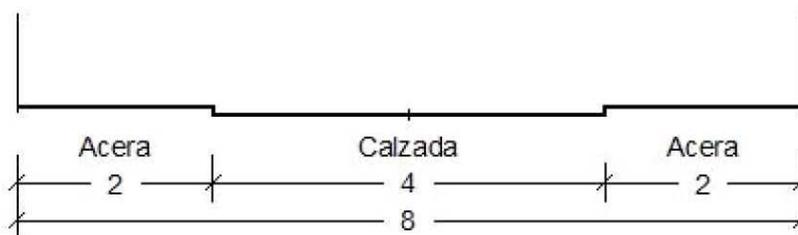
Tipo 1

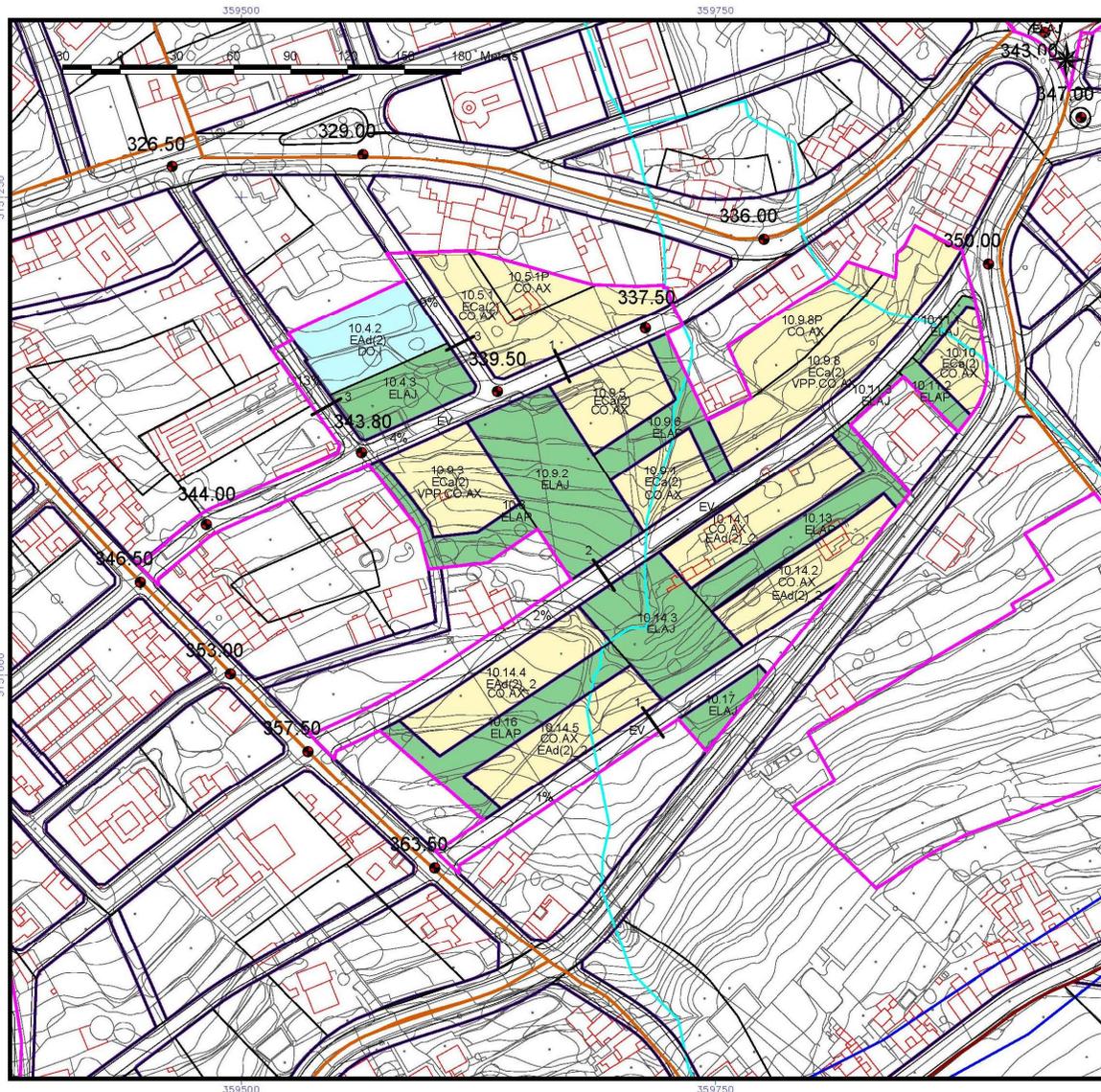


Tipo 2



Tipo 3





SEÑALIZACIÓN DE ÁREAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO DEL PLANO URBANÍSTICO (INDICADO EN EL PLANO URBANÍSTICO)

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- USO (ESPACIO LIBRE AMPLIADO (ÁREA DE JUEGO))
- USO (ESPACIO LIBRE PLANTAL (ÁREA DE JUEGO))
- USO (ESPACIO LIBRE PASADISO URBANO)

SISTEMAS DENTALES

- SOM (RED VIARIA)
- SOM (EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DE INFRAESTRUCTURA ADAPTAMIENTO))
- SOM (SERVICIO URBANO)
- SOM (SERVICIO URBANO)
- SOM (SERVICIO URBANO)
- SOM (SERVICIO URBANO)

COMPARTIMIENTOS ESTACIONANTE

- RELIJIOSO (CULTURAL)
- RELIJIOSO (SERVICIO)
- RELIJIOSO (SERVICIO)

LÍNEAS NORMATIVAS

- Fondo máximo edificable
- Fondo máximo edificable a 24 m
- Línea de disposición obligatoria a 1,5 m
- Línea de disposición obligatoria a 2 m
- Línea de disposición obligatoria a 3 m
- Línea de disposición obligatoria a 5 m
- Línea de disposición obligatoria en planta alta
- Línea de disposición obligatoria posterior
- Línea de disposición obligatoria servicios
- Línea de disposición obligatoria servicios
- Línea de disposición obligatoria servicios x15,5 m de eje viario

ALINEACIONES

ALINEACIÓN OFICIAL (La alineación de edificación se determina en los tablos de tipologías en la normativa)

ABASTECIMIENTO

- GALERÍA
- MANANTIALES
- POZOS
- DEPÓSITO ABASTECIMIENTO
- RED DE DRENAJE TERRESTRIAL
- CANALIZ. DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS

- TERMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (7.29 y 7.30)
- COSTA
- LÍNEA DE RIBERA DEL MAR
- DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

ACTUACIONES URBANÍSTICAS APLICADAS (OM)

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO

ESTUDIO DE DETALLE (ED)

EQUIPAMIENTO

- RELIJIOSO
- BENEFICIO SOCIAL
- SERVICIOS URBANÍSTICOS

SOLUCIONES

- CULTURAL (BENEFICIO SOCIAL)
- BENEFICIO SOCIAL
- COLECTIVO
- SERVICIOS URBANÍSTICOS
- INTELEKTIVO

USO DE ESPACIO CULTURAL (OM)

- DELIMITACIÓN DE

SECCIÓN TIPO VIARIO

ETIQUETAS

- 1.6.2 Nº DE MANZANA
- CAZM ZONA DE EDIFICACIÓN
- SO AX ZONA DE USO

USOS

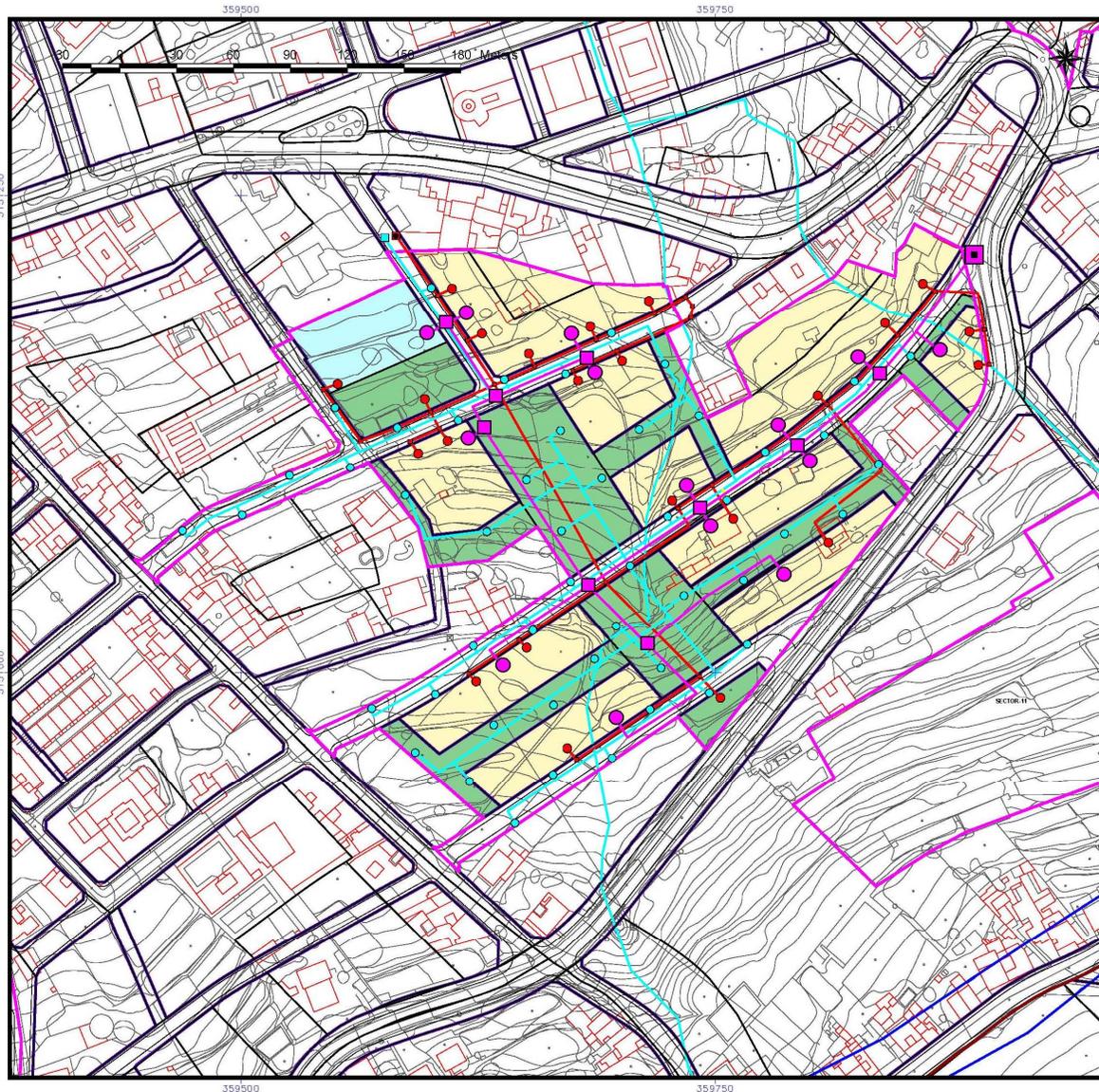
- UP UNIFAMILIAR
- CO COLECTIVO
- OM COMERCIAL
- VPP VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Nota: Será obligatorio el estudio de la proyección urbanística con el consentimiento administrativo al Consejo Insular de Agua para cualquier caso que implique áreas o sectores urbanos, generales, mancomunales o sectoriales.

REVISIÓN DEL P. G. O. DE EL SAUZAL
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO.
TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

AREA:	ESCALA:	FECHA:	HOJA Nº:
SECTOR-10 CEMENTERIO	E=1:1500	DICIEMBRE 2010	10

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE EL SAUZAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO-10: CEMENTERIO I
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL



REVISIÓN ÁMBITO ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- ESPACIO LIBRE AJORNADO (PARQUE DE JARDINES)
- ESPACIO LIBRE PLANTACIONAL (PARQUE DE JARDINES)
- ESPACIO LIBRE PARQUE URBANO

SERVICIOS GENERALES

- Red (MAR)
- Equipamiento COMUNITARIO (INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO)
- Parque (SERVICIO URBANO)

ESPACIOS DE INTERÉS

- ES.MA. RELIGIOSO
- ES.MA. CULTURAL
- ES.MA. DEPORTIVO

ÁMBITOS DE GESTIÓN

- ACTUACIÓN URBANÍSTICA AJORNADA
- INSTAURACIÓN DE PLAZAMIENTO Y BARRIO
- ESTUDIO DE DETALLE

EQUIPAMIENTOS

- Religioso (INEFICAZ)
- Beneficio Social (SERVICIOS URBANOS)
- Beneficio Social (SERVICIOS URBANOS)
- Cultural (INEFICAZ)
- Beneficio Social (DEPORTIVO)

ENTORNO DEL B.C.

- ENTORNO DEL B.C.
- DELIMITACIÓN B.C.

RED DE BAJA TENSIÓN

- PUNTO DE CONEXIÓN A RED GENERAL
- ARQUETA DE BAJA TENSIÓN
- ACOMETIDA DE BAJA TENSIÓN
- RED DE BAJA TENSIÓN

ALUMBRADO PÚBLICO

- PUNTO DE CONEXIÓN A RED GENERAL
- PUNTO DE LUZ
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

TELECOMUNICACIONES

- PUNTO DE CONEXIÓN A RED GENERAL
- ARQUETA TELECOMUNICACIONES
- ACOMETIDA TELECOMUNICACIONES
- RED DE TELECOMUNICACIONES

DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS

- TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (T-29) (T-30)
- LUSIAS
- LÍNEA DE RESERVA DEL MAR
- RESERVA MARITIMO TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

NOTA: LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE AJUSTARÁN A LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS 24, 25 DE LA LEY DE COSTAS. SE TENDRÁN EN CUENTA O COMPUERTOS EN LOS ARTÍCULOS 27, 28, 30, 34 A 61 EN RELACIÓN CON LAS SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO ACCESO AL MAR, ZONA DE BARRIO Y BARRIO DE INSTALACIONES DE RECREACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. PARA LAS OBRAS DE INSTALACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE MARITIMO TERRESTRE Y EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE ESTARÁ A LO INDICADO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

geoplan

Gobierno de Canarias

EL SEÑOR AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

REVISIÓN DEL P. O. U. DE EL SAUZAL. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

ÁREA: SECTOR-10 CEMENTERIO, RED DE BAJA TENSIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES	ESCALA: E=1:1500	FECHA: DICIEMBRE 2010	HOJA Nº: 10.3
---	------------------	-----------------------	---------------

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE EL SAUZAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO-10: CEMENTERIO I
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL

2.3.3.4 Ficha de ordenación pormenorizada Sector SUSO-10: Cementerio I – julio de 2016

SECTOR - 10	DENOMINACIÓN:	EL CEMENTERIO I		
	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE TOTAL. m ² :	35.516,34		

CATEGORÍA SUELO:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	Plan General de Ordenación
EDIFICABILIDAD MEDIA. m ² c / m ² s:	0,61	EDIFICABILIDAD POTENCIAL. m ² c:	21.816,22

MANZANA	USO / TIPOLOGÍA	SUP. m ² s	EDIF. LUCRATIVA. m ² c	CT	Cvpp	CU	CS	UdA	Am (UdA / m ² s)
10.14.5	RES EAd(2)_2	1.451,90	1.161,52	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.277,67
10.5.1-P	RES Patio	579,32	--	--	--	--	--	--	--
10.9.3	RES ECa(2)	1.404,38	2.808,76	1,00	0,80	1,00	1,00	--	2.247,01
10.9.4	RES ECa(2)	860,92	1.721,84	1,00	1,00	1,00	1,00	--	1.721,84
10.9.5	RES ECa(2)	1.167,98	2.335,96	1,00	1,00	1,00	1,00	--	2.335,96
10.9.8	RES ECa(2)	2.414,28	4.828,56	1,00	0,80	1,00	1,00	--	3.862,85
10.9.8-P	RES Patio	1.158,16	--	--	--	--	--	--	--
10.10	RES ECa(2)	635,23	1.270,46	1,00	1,00	1,00	1,00	--	1.270,46
10.14.1	RES EAd(2)_2	1.561,75	1.249,40	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.374,34
10.14.2	RES EAd(2)_2	1.324,04	1.059,23	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.165,16
10.14.4	RES EAd(2)_2	1.578,19	1.262,55	1,10	1,00	1,00	1,00	--	1.388,81
10.5.1	RES ECa(2)	2.058,97	4.117,94	1,00	1,00	1,00	1,00	--	4.117,94
10.9.2	ELAJ	2.473,13	--	--	--	--	--	--	--
10.11.1	ELAJ	140,23	--	--	--	--	--	--	--
10.11.3	ELAJ	53,25	--	--	--	--	--	--	--
10.14.3	ELAJ	1.897,62	--	--	--	--	--	--	--
10.17	ELAJ	413,89	--	--	--	--	--	--	--
10.8	ELAP	731,10	--	--	--	--	--	--	--
10.9.6	ELAP	94,179	--	--	--	--	--	--	--
10.11.2	ELAP	262,86	--	--	--	--	--	--	--
10.13	ELAP	1.293,12	--	--	--	--	--	--	--
10.16	ELAP	1.393,42	--	--	--	--	--	--	--
10.4.3	ELAJ	1.098,71	--	--	--	--	--	--	--
	EV	7.991,87	--	--	--	--	--	--	--
10.4.2	DO.I EAd(2)	630,23	--	--	--	--	--	--	--
TOTAL:		35.516,34	21.816,22					20.762,04	0,58

10% AYUNTAMIENTO: 2.076,20

SUPERFICIE RESIDENCIAL. m ² :	16.195,12	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. m ² :	0,00	
ESPACIOS LIBRES. m ² :	10.669,12	SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. m ² :	630,23	PLAZOS:	8 años	
RED VIARIA. m ² :	7.991,87	VPP	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA. m ² c:	7.637,32
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. m ² :	0,00		APROVECHAMIENTO. m ² A:	6.109,86

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

Se corresponde con la Unidad de Actuación 6.1 del documento de aprobación inicial, la cual pasa a ser un urbanizable sectorizado ordenado, por ser esta la clasificación más adecuada a la características actuales del suelo.

Delimitada con la finalidad de reordenar interiormente la bolsa de suelo vacante delimitada por la vías que la bordean, mediante la creación de nuevas alternativas de accesibilidad en el sentido este-oeste, rematando la trama urbana iniciada y conectándola con el resto del núcleo consolidado.

Creación de áreas libres y dotación de equipo comunitario.

La manzana 10.4.2 dotacional se destinará a Centro Salud.

Se deberá garantizar, al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda.

Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales través de a Red de Drenaje Territorial (Barrancos)

Deberán proyectarse redes separativas de riego respecto de las de abasto a la población y redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas

Será obligatorio la solicitud preceptiva autorización/concesión administrativa al Consejo Insular de Aguas para ejecutar obras que pudieran afectar a barrancos, canales, galerías, manantiales y pozos.

Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacio libres a razón de un elemento cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres al comienzo de la urbanización.

PGO DE EL SAUZAL. Adaptación a las DOG y DOT. REVISIÓN PARCIAL N°1 Julio 2016		FICHA DE SECTOR	SECTOR - 10
--	--	------------------------	--------------------



CONDICIONES DE USO

ZONA DE USO: CO
Principal: Residencial > Vivienda colectiva.
Compatible:
Industrial > Producción artesanal y oficios artísticos, Talleres domésticos y Talleres Industriales
Terciario > Comercio > Categoría 1ª, Categoría 2ª y Categoría 3ª
Terciario > Oficinas > Categoría 1ª, Categoría 2ª
Terciario > Salas de reunión > Categoría 1ª, Categoría 2ª
Terciario > Hostelería > Categoría 1, 2, 3 y 4
Prohibido:
Industrial > Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria, Industria primaria
Terciario > Comercio > Categoría 4ª, Categoría 5ª
Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª
Terciario > Salas de reunión > Categoría 3ª, Categoría 4ª
Terciario > Hostelería > Categoría 5
Turístico > Acampada, Turismo rural

MEDIDAS AMBIENTALES

A. En relación a la edafología:
Aquellas suelos que pudieran tener alguna utilidad agrícola como suelo fértil, se reutilizarán, especialmente en las zonas verdes planificadas, o trasladándolos a otras parcelas para su aprovechamiento en cultivos.
B. En relación al paisaje:
Los impactos paisajísticos se minoran a través de las medidas previas establecidas, no siendo pertinente establecer otras nuevas.
C. En relación a los efectos derivados de la fase de obra sobre la población:
Para evitar que la presencia de las partículas en suspensión en la atmósfera se deposite en las plantas o afecten a los núcleos de población, la caja de los camiones será cubierta con toldos y humedecida si fuera necesario. También se instalará, si fuera necesario, una pequeña cuneta con agua a la salida de la zona de carga de los camiones para humedecer las ruedas de los camiones y evitar el polvo que éstas puedan levantar. Se realizarán riegos diarios en las zonas de obras, así como riegos de los materiales acopiados si las condiciones meteorológicas así lo aconsejan (fuerte viento y condiciones de sequedad extrema). Se recomienda en todas estas acciones la utilización de camiones sistemas cargados de aguas residuales depuradas para el riego con el fin de potenciar el ahorro de agua potable.
- Contaminación procedente de la maquinaria
La maquinaria pesada y camiones utilizados durante esta fase deberán estar en buenas condiciones mecánicas con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno. El parque de maquinaria deberá situarse en una zona convenientemente impermeabilizada que impida el traspaso de la contaminación a otro medio. Los cambios de aceite y reparaciones que requieran dichas máquinas se harán en estas zonas. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.
D. Vigilancia ambiental.
Los Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental son los siguientes:
- Realizar un seguimiento de los impactos, determinando su adecuación a las previsiones de la Evaluación Ambiental.
- Detectar impactos no previstos y articular las medidas de prevención y corrección necesarias.
- Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
- Supervisar la ejecución de las medidas protectoras y correctoras y determinar su efectividad, así como realizar un seguimiento del medio para determinar las afecciones a sus recursos.
El cumplimiento, control y seguimiento de las medidas son responsabilidad del Director Ambiental de Obra, quien determinará las medidas precisas para garantizar los objetivos definidos.



3 AFECCIONES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Los suelos, edificaciones y construcciones incluidos en el Ámbito de intervención no están afectados por ninguna legislación sectorial referente a:

1. Costas.
2. Espacios naturales.
3. Aeropuertos.
4. Puertos.
5. Instalaciones penitenciarias o militares.
6. Centros de atención a emigrantes.

Ni por ninguna otra que no se encuentre incluida en la relación expuesta, salvo las afecciones que puedan surgir, cuando se lleve a término un estudio más pormenorizado, de Aguas y de Carreteras, en su caso.

3.1 Carreteras

Existe afección por la aplicación de la legislación de Carreteras (Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias), al colindar el núcleo en su límite sur-sureste con la carretera Vecinal de El Sauzal, TF-172. Será de aplicación todo lo contenido en la mencionada Ley y en su reglamento.

3.2 Aguas

Como ya se ha expresado en el análisis del Plan Hidrológico de Tenerife, según el Inventario Oficial de Cauces de Titularidad Pública de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, existen dos cauces vinculados al Ámbito de esta Modificación Menor.

Por otra parte, dada la escala y el grado de detalle de los planos del Plan Hidrológico de Tenerife, se detectan posibles afecciones en el Ámbito, tal y como se puede ver en el apartado del Plan Hidrológico de Tenerife del presente documento, por parte de la red de saneamiento existente y sus infraestructuras.

Por todo esto, se deberá prestar especial atención al respecto en fases posteriores del presente documento y también a la legislación en materia de Aguas.

3.3 Patrimonio histórico-artístico

Siguiendo lo expuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, no se reconoce ningún elemento que presente valores a proteger por sus valores como patrimonio histórico.

3.4 Otros instrumentos de planificación o proyectos con incidencia en el ámbito

Se desconoce la incidencia de otros instrumentos de planificación, distintos de los ya expuestos, o proyectos en el Ámbito de intervención delimitado para la presente alteración del planeamiento urbanístico.

4 PROBLEMÁTICA EXISTENTE

La problemática existente en el Ámbito de la presente Modificación Menor del PGO de El Sauzal y su entorno, se puede resumir en los siguientes puntos:

1. Infraestructura viaria incompleta

La infraestructura viaria existente en el núcleo urbano de El Sauzal está presentando importantes deficiencias en su capacidad de articulación de la movilidad del tráfico rodado. Se está evidenciando la ineficacia de ciertos ejes de comunicación existentes y la necesidad de la ejecución de alguno nuevo, sobre todo en dirección este-oeste. La situación deriva en una gran falta de permeabilidad para el acceso y la circulación en el casco.

2. Escasez de estacionamientos

En el casco urbano se han ido realizando diversas obras de mejora del espacio público y adecuación de las condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida, lo que ha conllevado ineludiblemente un cambio en la distribución de las secciones viarias, aumentando las dimensiones de las aceras y los espacios peatonales en detrimento del número de estacionamientos y limitaciones al tráfico rodado. En consecuencia, el problema de la movilidad tratado en el punto anterior se intensifica y se le suma la escasez de estacionamiento como otra deficiencia del sistema viario del núcleo capitalino.

3. Planeamiento vigente sin desarrollar: la iniciativa privada y las determinaciones de la gestión

El planeamiento urbanístico vigente, PGO de El Sauzal, plantea en su ordenación una infraestructura viaria que parece dar respuesta a la problemática planteada en los puntos anteriores.

Las disposiciones normativas del instrumento de planeamiento reconocen la bolsa de suelo, donde se materializaría la solución a la problemática, como suelo urbanizable sectorizado ordenado. El PGO ordena pormenorizadamente esta bolsa de suelo asignando tipologías, usos, intensidades de estos... y delimitando un ámbito de gestión para su desarrollo, al que se le asigna un sistema privado de ejecución.

Transcurridos varios años desde la aprobación del Plan General, la propiedad privada ni ningún agente urbanizados ha tomado la iniciativa para comenzar con la gestión y ejecución del ámbito, lo que trunca el desarrollo urbano del casco y deja incompleta la infraestructura viaria que, en este caso, funciona como un sistema dependiente.

Ante el desconocimiento de los motivos de esta situación de inactividad por parte de la iniciativa privada, se pueden barajar los más usuales en estos casos: una estructura de la propiedad compleja, con alto número de implicados que no llegan al censo, limitaciones económicas y/o determinaciones sobre los ámbitos de gestión y ejecución inadecuadas, como podría ser su extensión, elevadas cargas, beneficios poco sugerentes...



5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos y criterios de la Modificación Menor del PGO de El Sauzal en el ámbito del SUSO-10: Cementerio I, que se propone en la presente Memoria son:

1. Mejora de la movilidad rodada del casco urbano

Siendo los problemas de movilidad rodada la principal motivación de la presente Modificación Menor, se plantea como objetivo prioritario la adecuación de la propuesta de ordenación a su resolución.

Se debe diseñar una infraestructura viaria que complete la ya existente, siendo muy resaltable la importancia de establecer la necesaria conexión este-oeste, y cuya propuesta sea permeable y accesible a la totalidad de los suelos y sus usos, tanto los preexistentes como los planteados por la ordenación pormenorizada.

2. Incremento del número de estacionamientos

El tejido urbano que conforme la propuesta de infraestructura viaria se dotará de unas secciones de vía que, siempre que sea posible, reservarán espacio para el estacionamiento en aras de alcanzar el número necesario de aparcamientos para dar servicio a las necesidades del Ámbito y de su entorno.

3. Consolidación del tejido urbano

La propuesta de ordenación dará continuidad a la realidad existente, tanto con el trazado de sus infraestructuras como con la ubicación e intensidad de los usos que se propongan.

4. Nivel dotacional adecuado

Los usos propuestos públicos y privados estarán equilibrados en función de las disposiciones legales establecidas a tal fin y de las necesidades o carencias que se pudieran observar en el entorno, tomando como referencia mínima lo ya establecido en el vigente PGO.

5. Adecuación de las determinaciones de gestión y ejecución urbanística

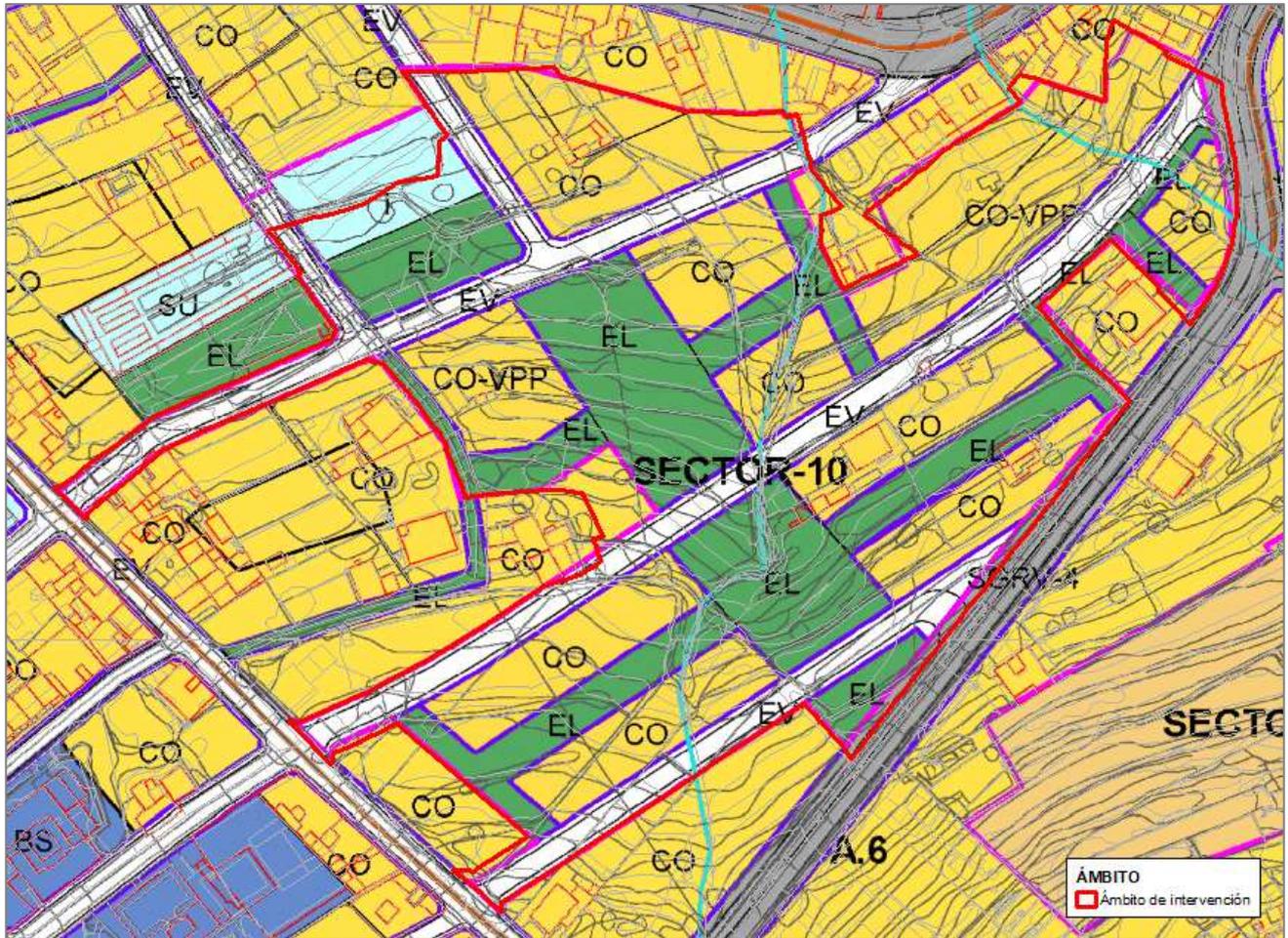
Mejora de las condiciones de gestión y ejecución urbanísticas planteadas por el PGO vigente, procurando una propuesta viable mediante la delimitación de ámbitos de gestión menos extensos y la asignación de un sistema público de ejecución.

6. Cumplimiento de las disposiciones sectoriales

El alcance de la totalidad de los puntos anteriores estará vinculada obligatoriamente a cualquiera de las disposiciones de la legislación sectorial que fuera de aplicación.

Específicamente, se prestará especial atención a las afecciones que recaen sobre el Ámbito referentes al discurrir de dos barrancos por los suelos incluidos en la delimitación y la proximidad del trazado de un viario de relevancia insular.

6 MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Ámbito de la Modificación Menor sobre ordenación pormenorizada del PGO de El Sauzal.
Elaboración propia.

El presente apartado se redacta para definir una cuestión general, la modificación de la delimitación del ámbito. Esta modificación es aplicable a la totalidad de alternativas de ordenación, más adelante descritas y analizadas.

La delimitación del ámbito debería de ser coincidente con el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado establecido por el vigente PGO, denominado sector SUSO-10: Cementerio I. Pero se han modificado los límites por varios motivos:

- Adaptación cartográfica.
- Adaptación a la realidad consolidada.
- Proporcionar mejores condiciones topográficas o dimensionales a la infraestructura viaria propuesta.

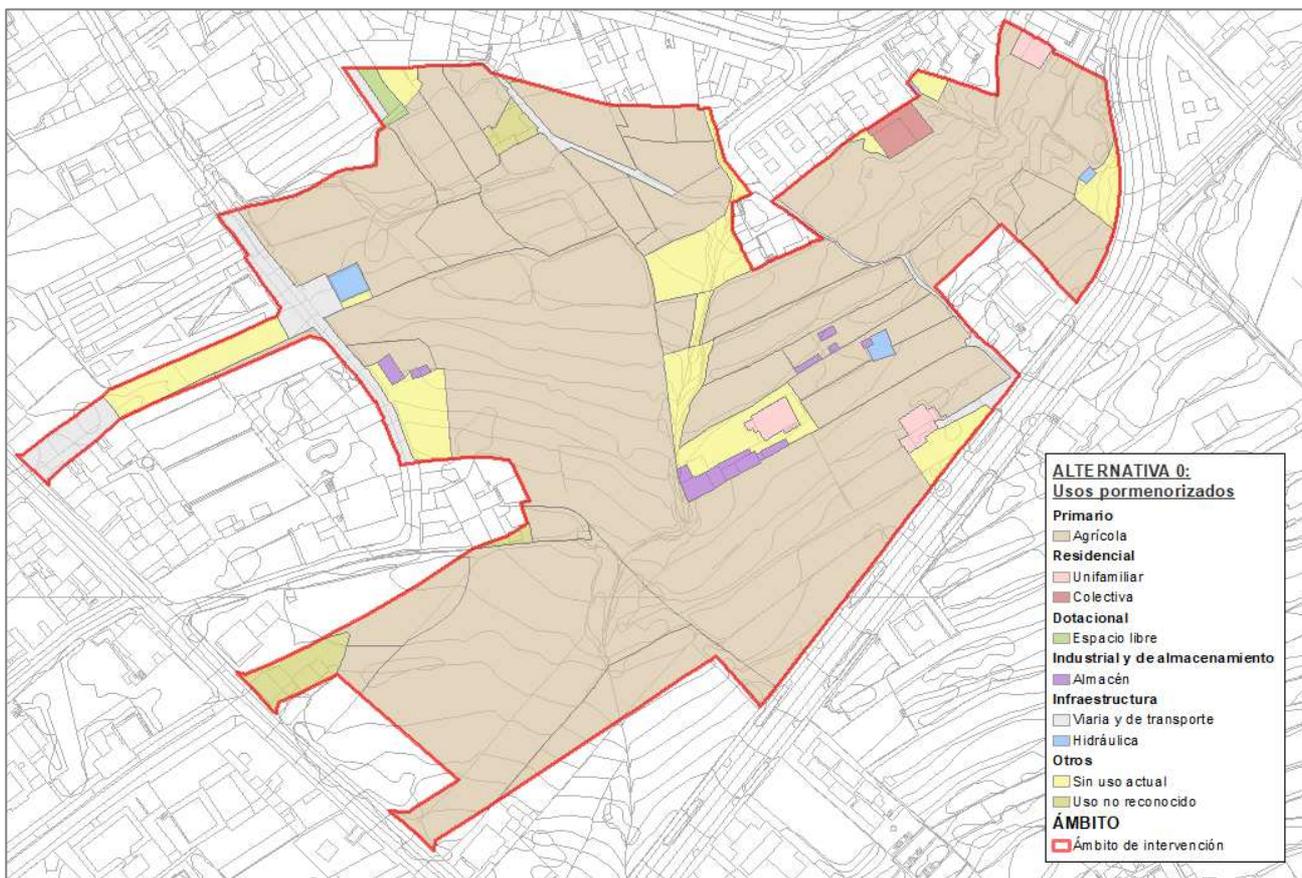
7 PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

7.1 Alternativas de ordenación

Dados los objetivos y criterios establecidos y en cumplimiento de la legislación vigente, se han propuesto cuatro alternativas de ordenación para el ámbito de la Modificación Menor del PGO de El Sauzal en el Sector SUSO-10: Cementerio I.

Se representan gráficamente cada una de ellas con el ámbito de la Modificación Menor, con el fin de acercarnos a una mejor comprensión del funcionamiento territorial y adaptación al entorno de las ordenaciones propuestas por cada una de las alternativas.

7.1.1 Alternativa de ordenación 0



Alternativa de ordenación 0: Usos pormenorizados.
Elaboración propia.

La Alternativa de ordenación 0 representa la realidad existente a fecha de redacción del presente documento, o lo que se podría denominar como “alternativa de no actuación”.

El Ámbito no cuenta con ningún tipo de estructura interna, salvo aquella que se pudiera reconocer por la vinculación y desarrollo del uso agrícola, a la topografía y/o a elementos naturales como los barrancos.



Esta Alternativa reconoce como suelo agrícola más del 80% de la superficie encerrada por la delimitación del Ámbito, encontrándose en estado de abandono dos tercios de dicho suelo. Intercalados con los terrenos agrícolas y, en algunos casos, colindando con los límites del Ámbito, se detectan varias parcelas de suelo en estado “natural” sin ningún uso actual reconocido.

El Ámbito, con un marcado tinte agrícola, cuenta con un reducido número de edificaciones y construcciones dispersas. Estas edificaciones y construcciones, se destinan en su mayoría a almacenes vinculados a la agricultura y, en algunos casos, a infraestructuras hidráulicas: un encauzamiento de barranco y varios estanques. El resto, únicamente cuatro, se destinan al uso residencial (siendo una de las piezas con dicho uso asignado, el patio que da servicio a un edificio residencial colectivo que queda excluido del Ámbito).

7.1.2 Alternativa de ordenación 1

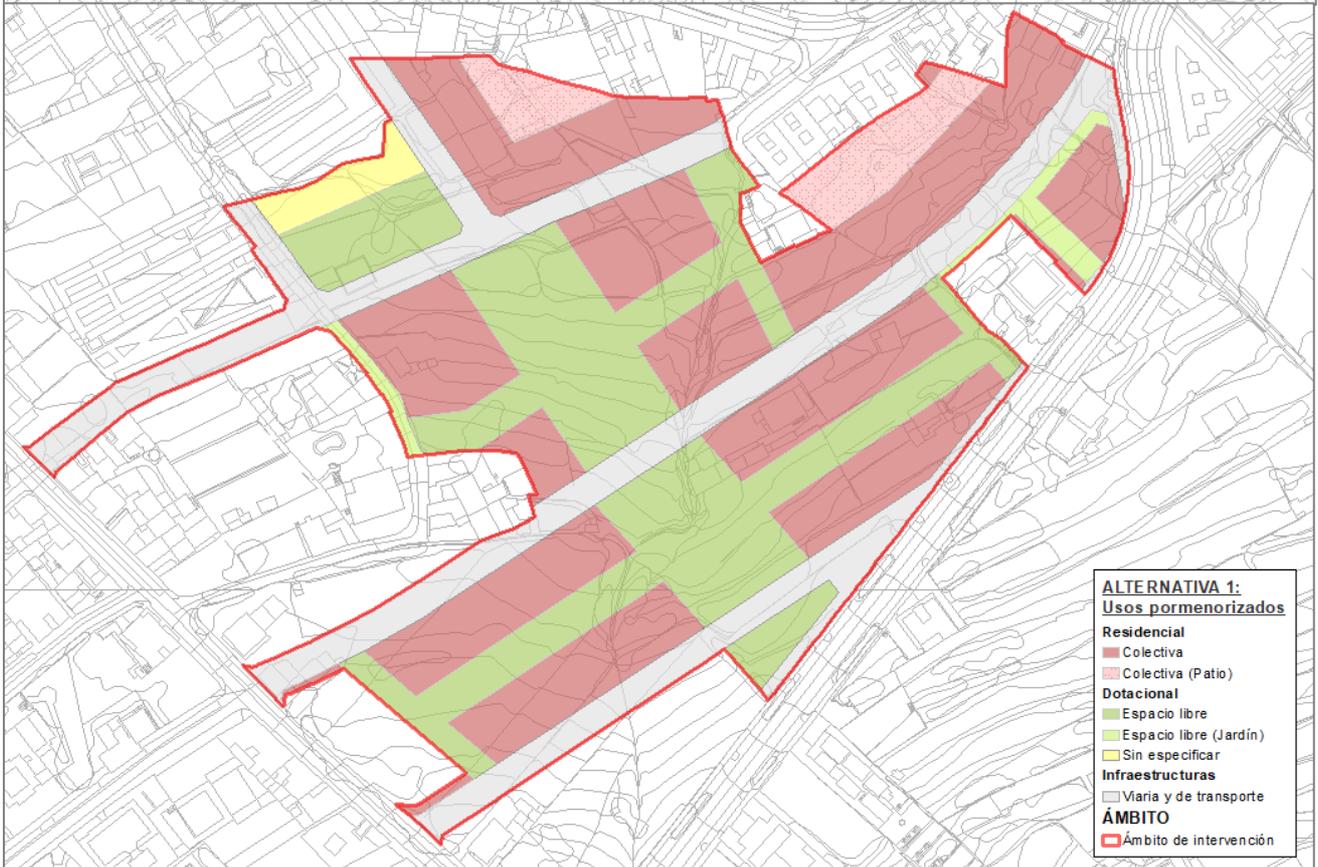
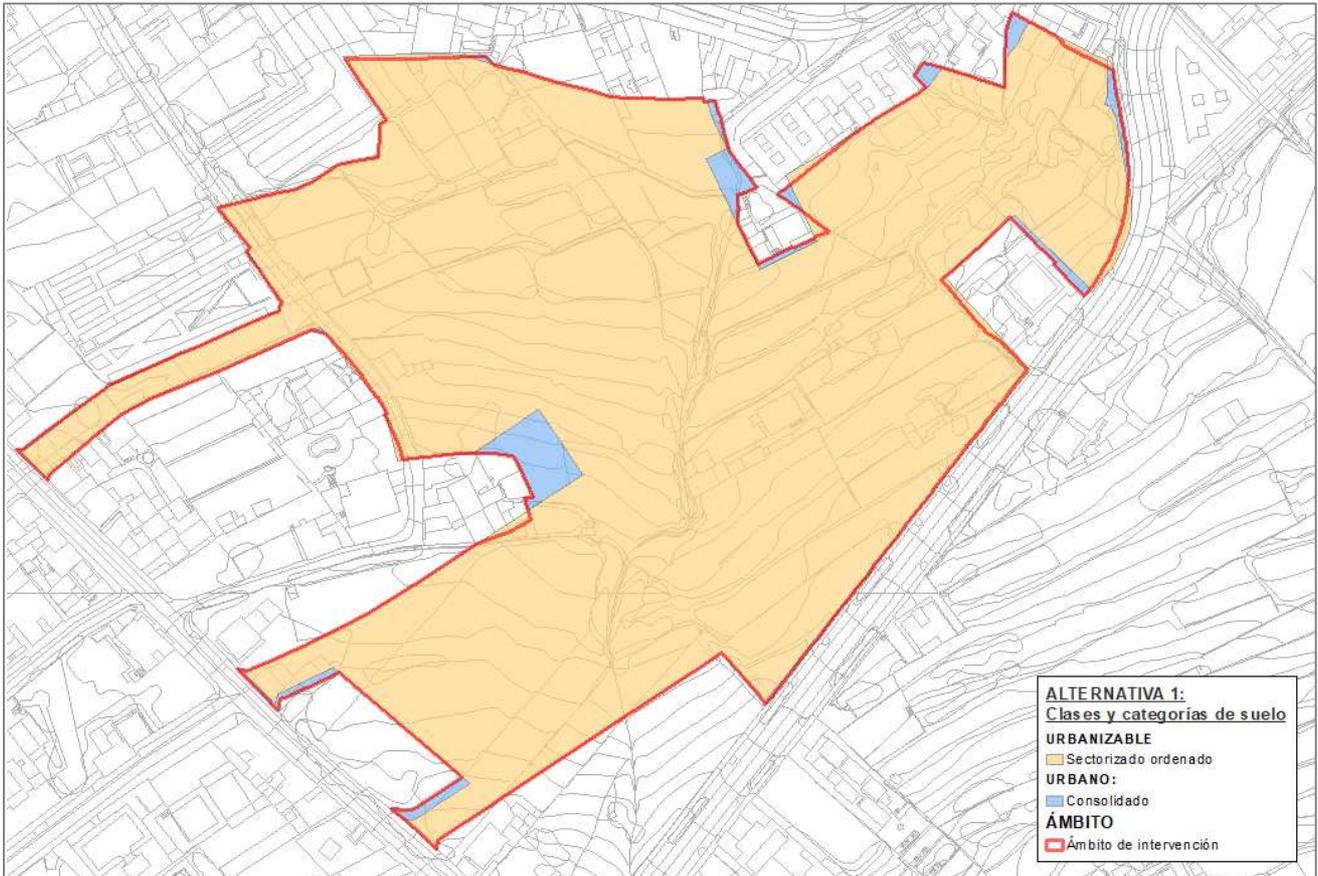
La Alternativa de ordenación 1 basa su propuesta en las determinaciones contenidas en el vigente Plan General. La finalidad de observar esta posible ordenación entre las alternativas analizadas, es poder comparar la situación actual del planeamiento con la propuesta que resulte elegida definitivamente y así, poder observar con claridad la necesidad de la modificación y sus ventajas y desventajas. Con este fin, se ha reproducido la ordenación vigente en el Ámbito, que proviene de una Modificación Puntual del PGO fechada en 2016 y que se contempla en la ficha de ordenación pormenorizada de sectores: Sector 10. La reproducción de la ordenación del PGO para la Alternativa 1 no es literal, dado que se han llevado a cabo algunas modificaciones para su adaptación a la realidad construida a través de la cartografía actualizada, a la estructura de la propiedad según la información catastral y a determinadas necesidades técnicas que han ido surgiendo al analizar la delimitación y su entorno.

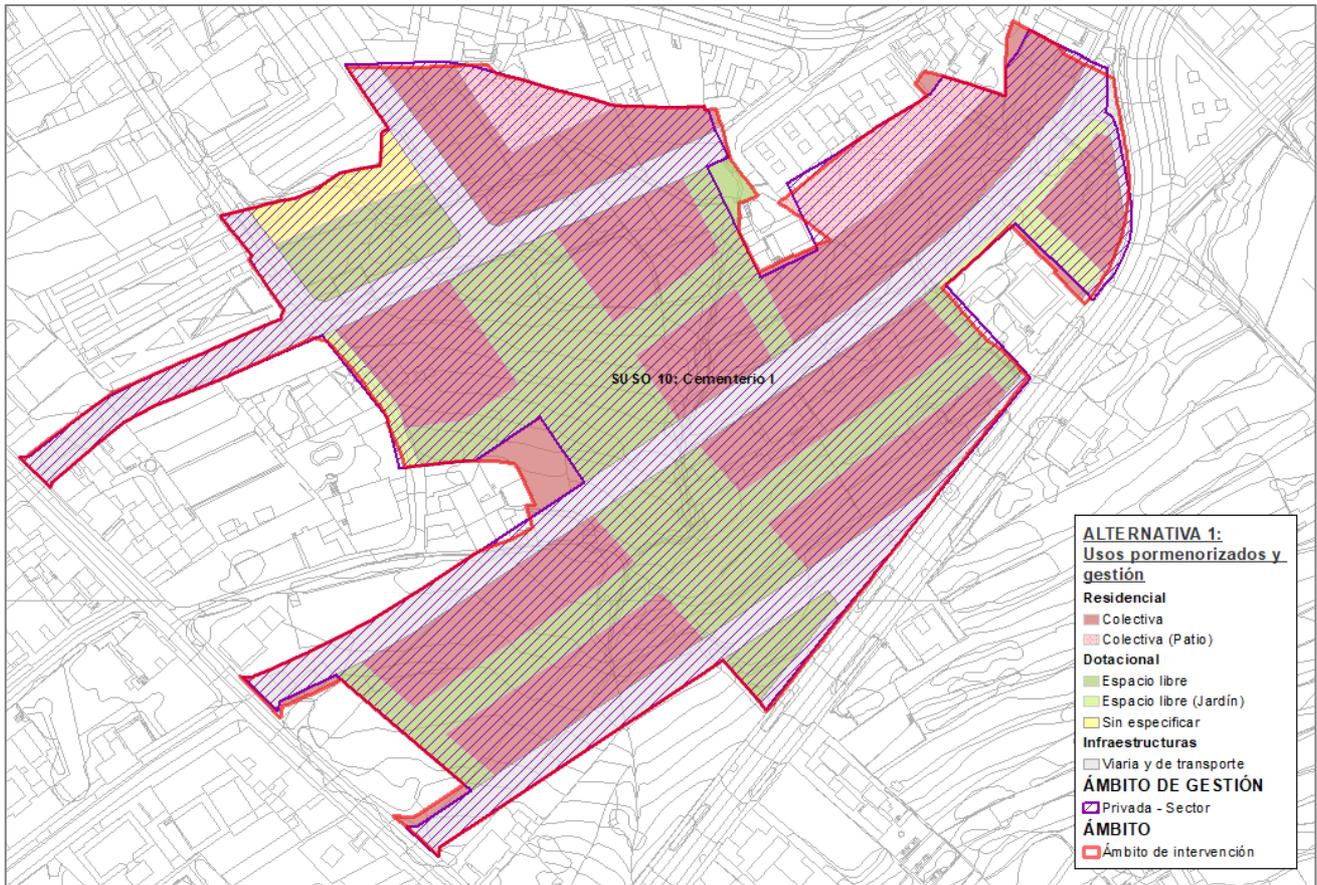
La ordenación propuesta para la Alternativa 1 se configura esencialmente a través del esqueleto conformado por la infraestructura viaria. Esta infraestructura da continuidad a la preexistente en el entorno del Ámbito, aportando la necesaria conexión este-oeste. Su sencillo trazado se limita a tres viarios en dirección este-oeste que conectan la calle San Nicolás con la carretera Vecinal de El Sauzal que encierran tres grandes manzanas alargadas, aunque la más septentrional es atravesada y bordeada por dos viarios transversales.

El uso característico y principal del Ámbito es el residencial, desarrollado con mayor intensidad en las zonas más próximas al casco urbano y con una densidad más baja en los suelos más cercanos a la carretera Vecinal de El Sauzal. La ubicación e implantación de este uso se resuelve en los límites de la delimitación completando la geometría de las manzanas construidas parcialmente lo que, por las dimensiones resultantes, conlleva preservar sin edificar algunas superficies de suelo para destinarlas al uso de patio y, así, poder garantizar las condiciones de habitabilidad necesarias. En el caso de las manzanas aisladas se delimitan, en ambos casos, cuatro piezas de residencial circundadas por espacios libres, vías peatonales y/o de acceso rodado restringido. Hay que resaltar que la disposición de la piezas residenciales genera un gran espacio libre que ocupa casi toda la zona central del ámbito y se erige como el corazón de este. Por último, al norte del Ámbito, junto al Centro de Salud que se encuentra en ejecución en la actualidad, se reserva una pequeña pieza para uso dotacional sin un uso pormenorizado específico, acompañado de un espacio libre.

El ámbito de gestión delimitado para su desarrollo es un sector único que, en aras de respetar las determinaciones del PGO, no coincide exactamente con la delimitación del Ámbito. A este ámbito de gestión se le asigna un sistema de ejecución privada.

Página siguiente: Alternativa de ordenación 1: Clases y categorías de suelo y Usos pormenorizados.
Elaboración propia.





Alternativa de ordenación 1: Usos pormenorizados y gestión.
Elaboración propia.

7.1.3 Alternativa de ordenación 2

La Alternativa 2 tomando como referencia la acertada ordenación vigente del PGO y con la premisa principal planteada para la Modificación de completar el tejido urbano y proporcionar la tan necesaria conexión viaria este-oeste, traslada la propuesta del planeamiento y la transforma con el objetivo de generar grandes espacios libres de encuentro y ocio en entornos verdes y, a su vez, trazar un entramado viario más extenso con accesos directos para el uso residencial y aumentar la oferta de estacionamientos en la calle.

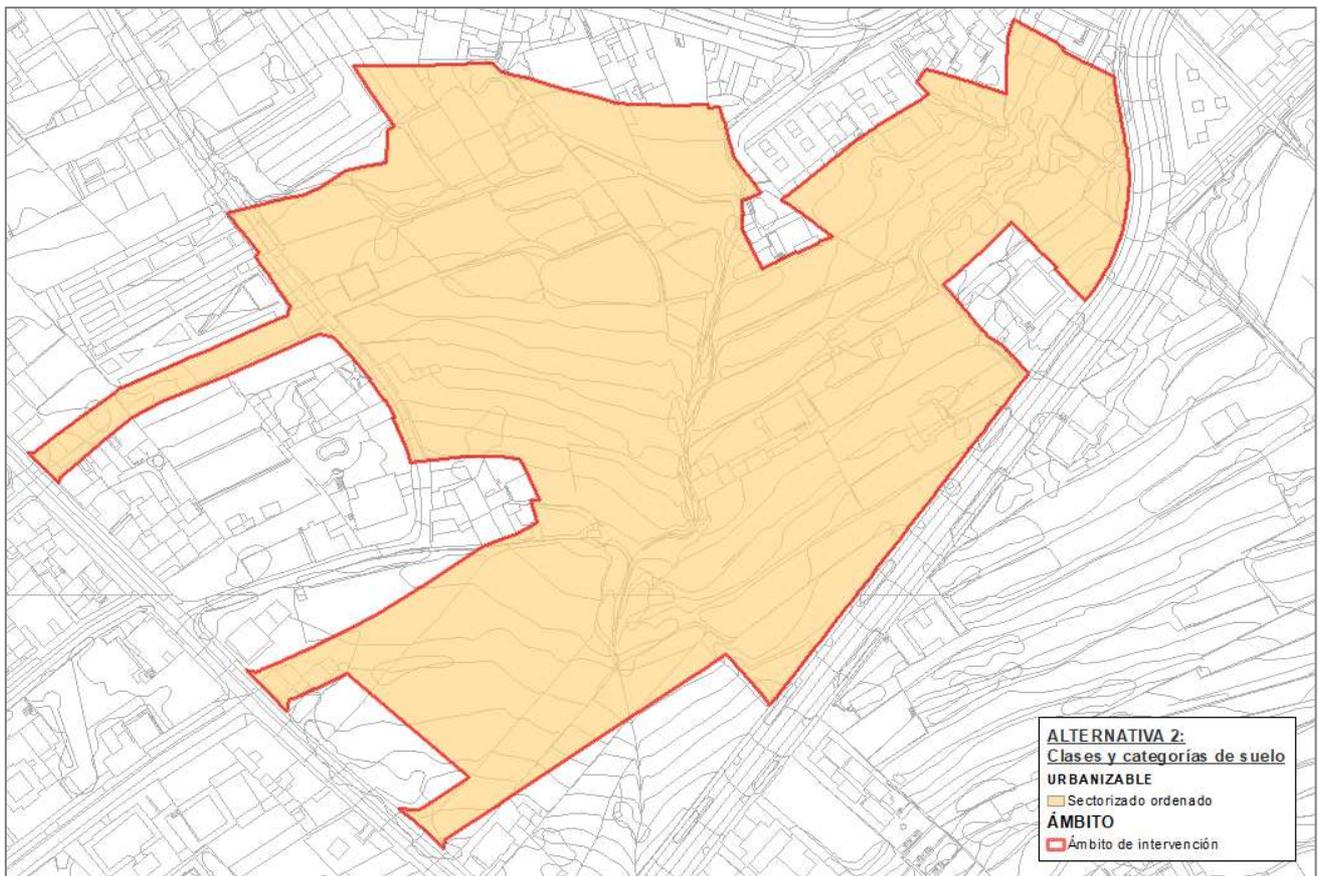
Así, la ordenación propuesta para la Alternativa 2 se estructura a través de los condicionantes viarios preexistentes. Se trazan varios ejes en dirección este-oeste, de los que tres atraviesan el Ámbito conectando la carretera Vecinal de El Sauzal con la calle San Nicolás y los dos restantes dan cobertura a necesidades internas de la delimitación. Los ejes transversales dan continuidad al trazado de calles ya ejecutadas y en uso del entorno y cierra la cuadrícula del trazado longitudinal, en algunos casos con viario rodado y en otros con peatonales que salvan la acusada topografía del terreno.

La distribución de los usos se ve claramente condicionada por los espacios libres. En cierta manera, estos forman un eje continuo norte-sur que atraviesa el ámbito. Este eje se compone en primer lugar de una pieza – parque al norte, que completa la manzana donde se está ejecutando en la actualidad el Centro de Salud; y continúa en forma de gran banda verde hasta la zona más meridional del Ámbito, junto a la carretera Vecinal

de El Sauzal; el conjunto aumenta su superficie en la zona central, a modo de corazón del Ámbito materializado en un espacio de ocio y relaciones sociales.

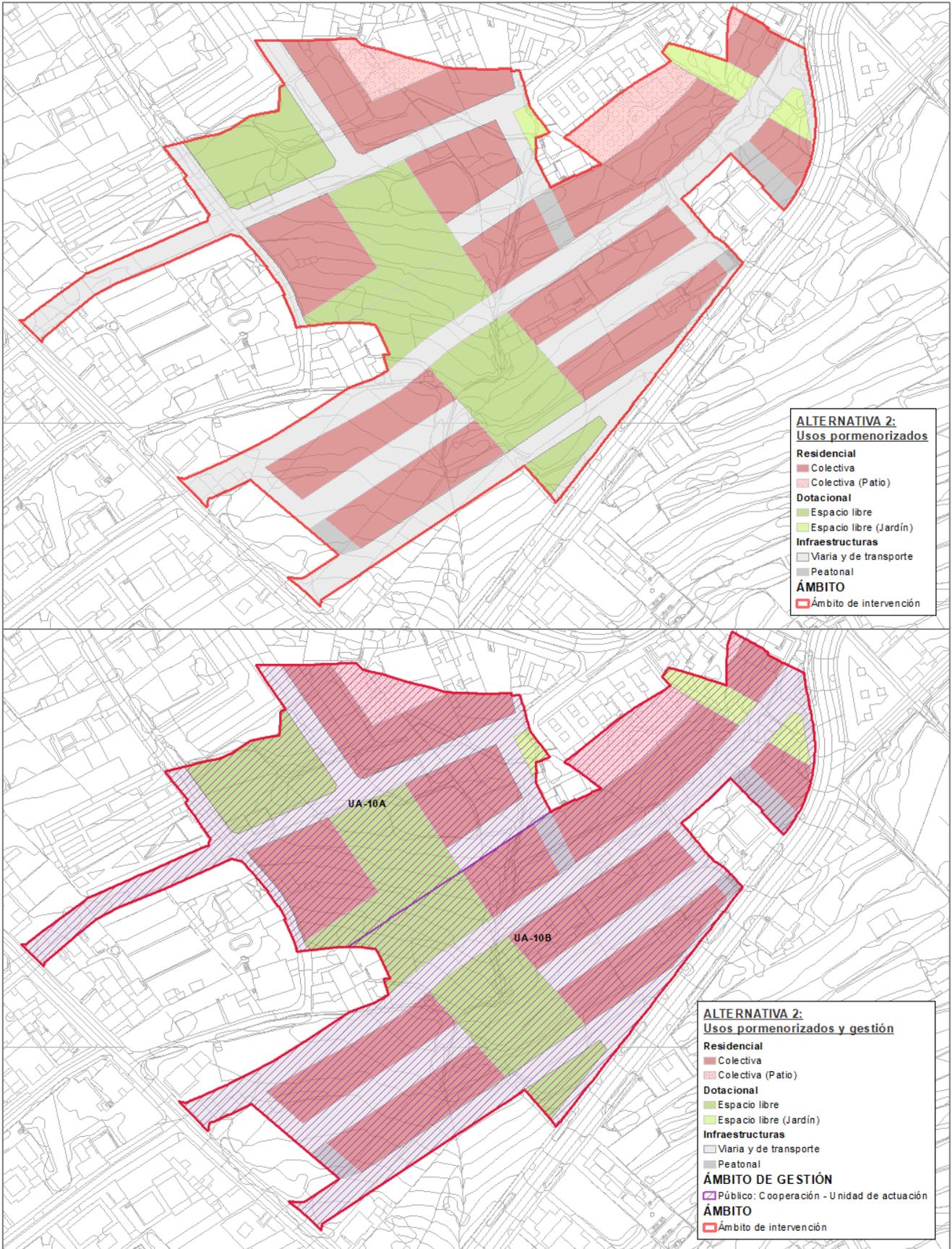
El uso residencial se distribuye en la zona central en manzanas aisladas ortogonales y, en los bordes de la delimitación completando las manzanas preexistentes, cuyas dimensiones resultantes inducen a destinar obligatoriamente algunas superficies de suelo a patio de vecinos. Estas piezas residenciales sufren una ruptura al norte del Ámbito por la localización del cauce de un barranco que, dada la localización no se estima su encauzamiento. Siendo así, se reservan estos suelos a espacio libre – jardín.

Para esta Alternativa 2, el Ámbito de la Modificación Menor se divide en dos ámbitos de gestión, cuyo equilibrio entre deberes y derechos urbanísticos establecidos en la legislación vigente ha sido estudiado y comprobada su viabilidad. A estas unidades de actuación se les asigna el sistema de ejecución pública por cooperación.



Alternativa de ordenación 2: Clases y categorías de suelo.

Página siguiente:
Alternativa de ordenación 2: Usos pormenorizados y gestión.
Elaboración propia.





7.1.4 Alternativa de ordenación 3

La Alternativa de ordenación 3 propuesta incrementa los objetivos establecidos para la Alternativa 2, siendo así, a los ya planteados con anterioridad: completar el tejido urbano, proporcionar la conexión viaria este-oeste, generar grandes espacios libres de encuentro y ocio, e incrementar la oferta de estacionamiento en la calle; se le suma como plus: aumentar el nivel de dotaciones y equipamientos, proponer una adaptación topográfica económicamente menos costosa y establecer una infraestructura viaria con niveles jerárquicos de vías diferenciados que se interrelacionan en función de la legislación vigente al respecto.

Así, la ordenación propuesta para la Alternativa 3 genera dos “plataformas” de ordenación diferenciadas por la cota altimétrica en la que se proponen. Estas plataformas coinciden con los ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento propuestos para esta Alternativa de ordenación, ámbitos que resultan con total autonomía para su desarrollo y a los que se les asigna el sistema de ejecución pública por cooperación.

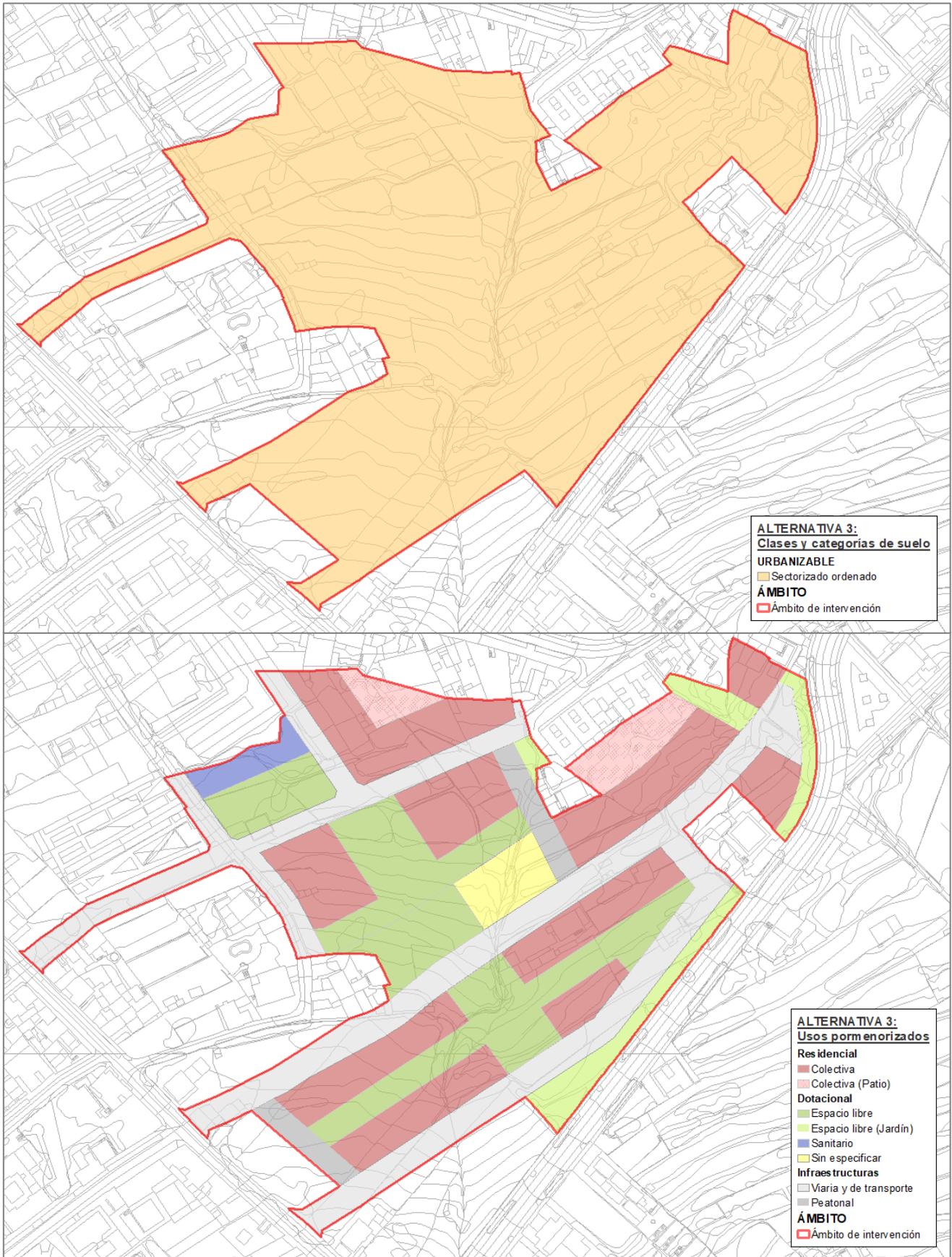
Con carácter general, la ordenación propone una alta proporción de uso residencial y espacios libres, complementados por el uso dotacional y de equipamientos y la infraestructura viaria. Esta infraestructura viaria se caracteriza por un trazado muy centrado en las comunicaciones este-oeste, que se completa con pequeñas vías transversales. Pero es importante señalar como concepto urbano en torno al que surge la propuesta de ordenación como un todo, la propuesta de un gran espacio público que ocupa la totalidad de la zona central del Ámbito y que se compone de amplios espacios libres y un equipamiento. Estos espacios libres conforman con los propuestos en el resto del Ámbito, un eje verde que discurre de norte a sur desde el casco urbano consolidado hasta la zona colindante a la carretera Vecinal de El Sauzal.

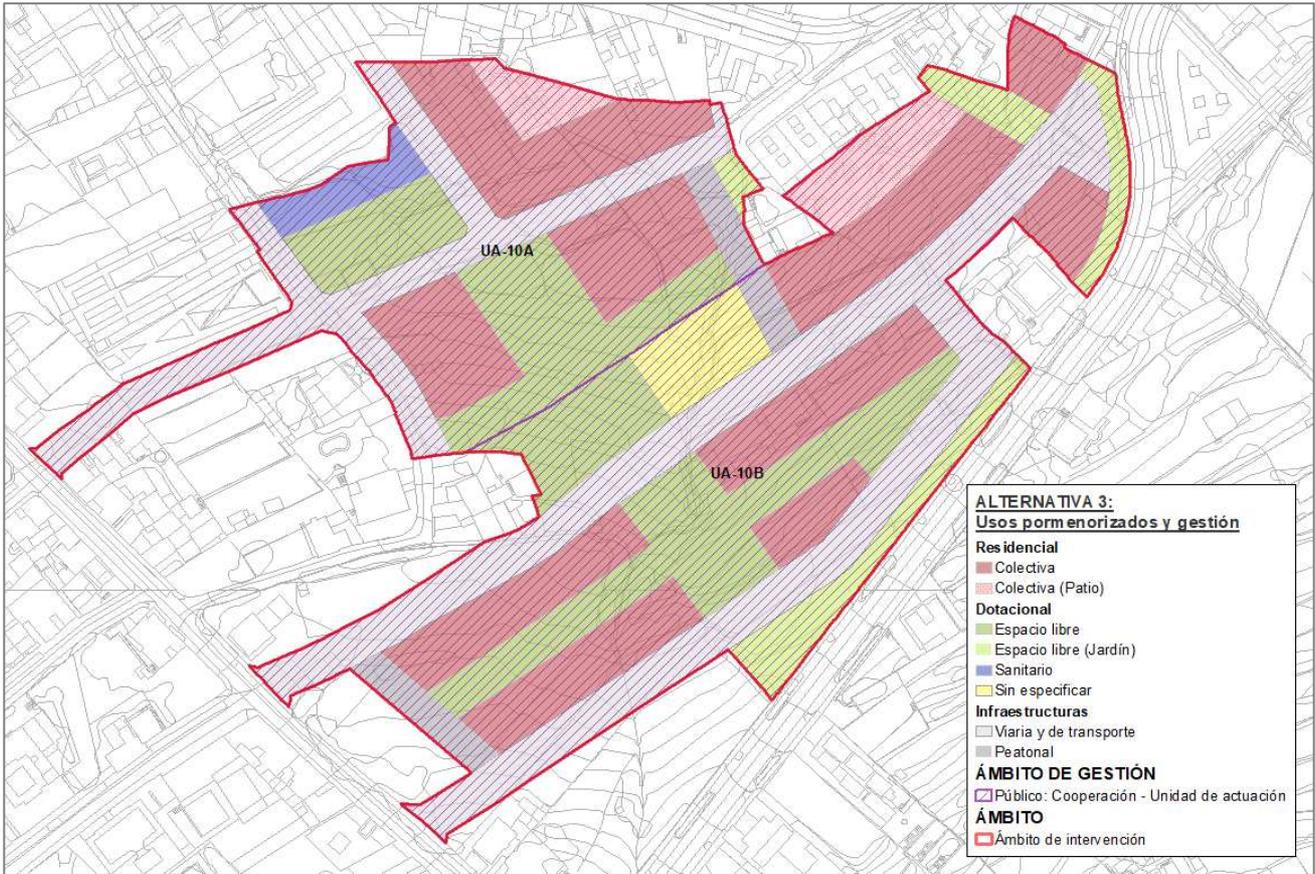
Específicamente, la plataforma norte, la más próxima al casco urbano, es atravesada por una vía muy relevante: el eje de conexión este-oeste, que da solución a la problemática planteada en el análisis uniendo la calle San Nicolás con la carretera Vecinal de El Sauzal. En este eje este-oeste desembocan dos viarios transversales de menor entidad, viarios que dan continuidad a las preexistencias del entorno de forma que completan la trama ortogonal y aportan permeabilidad y accesibilidad a la zona.

Los usos en esta plataforma norte se distribuyen dando continuidad y complementando los preexistentes en las manzanas incompletas ya consolidadas de manera que, en la pieza ocupada por el Centro de Salud, se propone una superficie de dotacional acompañada por un espacio libre, y en la residencial se colmata con el mismo uso, reservándose también una parte de suelo para el uso de patio residencial en aras de garantizar las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas que allí se ejecuten. Por otra parte, en la zona sur de esta plataforma se localizan dos piezas aisladas de uso residencial colectivo, una parte del gran espacio libre central y una conexión por una vía peatonal con la plataforma sur.

Y por su parte, la plataforma sur articula sus comunicaciones mediante un entramado viario que únicamente da servicio a esta bolsa de suelo. Esta trama se estructura por dos vías trazadas en dirección este-oeste, casi-paralelas entre sí y conectadas por dos pequeños viarios, uno peatonal y otro rodado. Su trazado culmina en fondo de saco generando un circuito cerrado que no establece ninguna conexión con el exterior.

Esta bolsa aislada de suelo y su infraestructura viaria se combinan con unos usos que se distribuyen en: una gran manzana destinada principalmente al uso residencial combinado con un espacio libre, con diversas piezas aisladas también residenciales, otra que completa una manzana preexistente del mismo modo que la localizada en la plataforma norte, un espacio ajardinado como charnela de separación de la carretera y la dotación y gran espacio libre que generan el corazón social del Ámbito.





Alternativa de ordenación 3: Usos pormenorizados y gestión.
Elaboración propia.

Página anterior:
Alternativa de ordenación 3: Clases y categorías de suelo y Usos pormenorizados.
Elaboración propia.

7.1.5 Análisis comparativo de alternativas

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN			
	0	1	2	3
Mejora de la movilidad rodada del casco urbano	Nula	Excelente	Excelente	Excelente
Incremento del número de estacionamientos	Nula	Óptima	Óptima	Excelente
Consolidación del tejido urbano	Nula	Excelente	Excelente	Excelente
Nivel dotacional adecuado	Nula	Media	Excelente	Excelente
Adecuación de las determinaciones de gestión y ejecución urbanística	Nula	Nula	Excelente	Excelente
Cumplimiento de las disposiciones sectoriales	Excelente	Nula	Nula	Excelente

Cuadro de análisis comparativo de las distintas alternativas de ordenación propuestas.
Elaboración propia.

1. Mejora de la movilidad rodada del casco urbano

La mejora de la movilidad rodada del casco urbano es excelente en todas las propuestas de ordenación de las Alternativas expuestas. Exceptuando, lógicamente, la Alternativa 0 que, al describir el estado actual y este corresponderse con suelos vacantes y/o destinados al uso agrícola, no resuelve en absoluto la problemática.

2. Incremento del número de estacionamientos

Obviando los motivos por los que la Alternativa 0 no alcanza la resolución de este objetivo, hay que señalar las Alternativas 1, 2 y 3 dan una buena respuesta planteando viarios que den cabido a este incremento de la oferta de estacionamientos. Pero hay que resaltar entre ellas la Alternativa de ordenación 3 que aumenta la sección viaria incrementando aun más el número de aparcamientos en la vía pública.

3. Consolidación del tejido urbano

El tejido urbano preexistente en El Sauzal se completa de manera excelente por las Alternativas de ordenación 1, 2 y 3, tanto en la combinación de los distintos usos, ya sean públicos como privados, como en los trazados propuestos para la infraestructura viaria que hibridan y permeabilizan la zona interiormente y con el entorno.

La Alternativa de ordenación 0 al representar una realidad de suelos vacantes y/o destinados al uso agrícola sin ningún tipo de estructura interna, salvo aquella que deriva del desarrollo de la agricultura, no puede valorarse como posible solución a la consolidación del tejido urbano.

4. Nivel dotacional adecuado

Evidentemente, el nivel dotacional aportado por la ordenación de la Alternativa 0 es nulo. En el caso de la propuesta de la Alternativa 1 se considera que el nivel dotacional alcanzado es medio dado que, a pesar de cumplir con los requisitos legalmente establecidos para ellos, las condiciones dimensionales y de forma propuestas no parecen óptimas. Por su parte, las Alternativas de ordenación 2 y 3 cubren sobradamente los requisitos legales a la vez que la ordenación pormenorizada propuesta atribuye a estos espacios de uso público una características que resultan más favorables para su carácter y finalidad.

5. Adecuación de las determinaciones de gestión y ejecución urbanística

La Alternativa 0 como representación de la realidad existente no va acompañada de una propuesta de gestión, dado el carácter abstracto de tal ejercicio, por lo que se considera nula en el alcance este objetivo.

Por su parte, la Alternativa de ordenación 1, cuya propuesta se ha procurado sea lo más fiel posible a las determinaciones del PGO vigente, delimita un único sector para el desarrollo y la gestión de la totalidad de los suelos incluidos en el Ámbito, atribuyéndole un sistema de ejecución privada que, tras varios años de vigencia del Plan, aun no ha sido desarrollado. Siendo así, se considera que el alcance del objetivo por esta Alternativa es nulo dado que los hechos así lo indican.

Y por último, las Alternativas de ordenación 2 y 3 dividen el Ámbito en dos subámbitos de gestión que resultan más viables que la propuesta anterior por su menor extensión, dado que disminuyen así los costes y la complejidad de las operaciones. Ambas Alternativas asignan el sistema público de ejecución por cooperación, lo que facilitará a la Administración la gestión urbanística y ejecución de estos suelos, que están truncando el desarrollo local y ocasionando problemas para los usuarios actuales. Siendo así, se considera que las Alternativas 2 y 3 alcanzan de forma excelente el cumplimiento de este objetivo.

6. Cumplimiento de las disposiciones sectoriales

El cumplimiento de las disposiciones sectoriales referentes a Aguas y Carreteras se alcanza en su totalidad tanto por la Alternativa 0, dado que al dar continuidad al estado natural del terreno no infringe ninguna disposición, como por la Alternativa 3, cuyo diseño ha respetado el cauce del barranco y ha obviado cualquier conexión directa con la carretera Vecinal de El Sauzal, aun sacrificando un nivel más elevado de conexiones este-oeste.

En cambio, en el caso de la Alternativa 1, la ordenación del vigente Plan General no observó el discurrir del barranco por la zona este del Ámbito hecho que, analizada la zona, no parece tener fácil solución. Por otra parte, la infraestructura viaria propuesta por la Alternativa 1 conecta de forma directa en varios puntos con la carretera Vecinal de El Sauzal pudiendo ser causa de discrepancia con lo dispuesto en la legislación de Carreteras. Por último, la Alternativa de ordenación 2 aunque, por el contrario a la Alternativa 1, respeta el cauce del barranco, también propone conexiones directas con el viario denominado carretera Vecinal de El Sauzal. Visto lo expuesto, con respecto al alcance del presente objetivo, las Alternativas de ordenación 1 y 2 se consideran nulas.



8 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El desarrollo previsible del plan para la alternativa que parece ser la más adecuada tras el análisis: la Alternativa de ordenación 3, dado que es un suelo urbanizable sectorizado ordenado al que se le ha asignado el sistema de ejecución pública por cooperación, se llevará a cabo por iniciativa de la administración correspondiente, quien elaborará todos aquellos documentos necesarios: proyectos de reparcelación, proyectos de urbanización... y también será la encargada de su ejecución.



9 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La documentación gráfica se encuentra en la carpeta Sa_B_MM_PlanosBDG, que acompaña al presente documento.

Esta carpeta contiene los siguientes planos de información territorial y urbanística en formato .pdf y las Bases de Datos Geográficas en formato .shp.

9.1 Planos (pdf)

9.1.1 Planos de información territorial y urbanística

I01. Cartografía. (Sa_B_MM_I01_Carto.pdf)

I02. Ortofoto. (Sa_B_MM_I02_Orto.pdf)

I03. PIOT: Áreas de regulación homogénea. (Sa_B_MM_I03_PIOT_ARH.pdf)

I04. Plan General de Ordenación: Clases y categorías de suelo (Sa_B_MM_I04_PGO_ClasCat.pdf)

I05. Plan General de Ordenación: Usos (Sa_B_MM_I05_PGO_Usos.pdf)

I06. Plan General de Ordenación: Gestión (Sa_B_MM_I06_PGO_Gestion.pdf)

9.1.2 Planos de ordenación urbanística

O01. Alternativa de ordenación 0: Usos. (Sa_B_MM_O01_Alt0.pdf)

O02. Alternativa de ordenación 1: Clases y categorías de suelo. (Sa_B_MM_O02_Alt1_ClasCat.pdf)

O03. Alternativa de ordenación 1: Usos. (Sa_B_MM_O03_Alt1_Usos.pdf)

O04. Alternativa de ordenación 1: Gestión. (Sa_B_MM_O04_Alt1_Gestion.pdf)

O05. Alternativa de ordenación 2: Clases y categorías de suelo. (Sa_B_MM_O05_Alt2_ClasCat.pdf)

O06. Alternativa de ordenación 2: Usos. (Sa_B_MM_O06_Alt2_Usos.pdf)

O07. Alternativa de ordenación 2: Gestión. (Sa_B_MM_O07_Alt2_Gestion.pdf)

O08. Alternativa de ordenación 3: Clases y categorías de suelo. (Sa_B_MM_O08_Alt3_ClasCat.pdf)

O09. Alternativa de ordenación 3: Usos. (Sa_B_MM_O09_Alt3_Usos.pdf)

O10. Alternativa de ordenación 3: Gestión. (Sa_B_MM_O10_Alt3_Gestion.pdf)



9.2 Bases de Datos Geográficas (.shp)

Organización de las distintas Bases de Datos Geográficas.

9.2.1 Bases de Datos Geográficas de justificación y ordenación urbanística (.shp)

Sa_MM_O_Amb

Sa_MM_O_Alt0_Usos

Sa_MM_O_Alt1_ClasifSuelo

Sa_MM_O_Alt1_Usos

Sa_MM_O_Alt1_Gestion

Sa_MM_O_Alt2_ClasifSuelo

Sa_MM_O_Alt2_Usos

Sa_MM_O_Alt2_Gestion

Sa_MM_O_Alt3_ClasifSuelo

Sa_MM_O_Alt3_Usos

Sa_MM_O_Alt3_Gestion



10 EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por la Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR CANARIAS, S.A. con dirección en Calle Robayna, nº 25, CP: 38004, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, y N.I.F: A38021762. El equipo está compuesto por los siguientes miembros:

- **Arquitectos:**
Rubén Henríquez Guimerá
María del Cristo Gómez González
- **Arquitecto Técnico:**
Juan Jesús Ramos Rodríguez
- **Ingeniero Técnico:**
Manuel Galván García
- **Abogada:**
Cristina del Saso Hernández
- **Delineante:**
Carlos Pérez Vera
- **Auxiliares Administrativos:**
Gema Gómez Castanedo
Carmen Dolores Cubas Marichal

Como **colaborador externo** ha participado en la redacción de este documento:

- **Geólogo (consultor ambiental):**
José Luis Roig Izquierdo

Santa Cruz de Tenerife, septiembre de 2021

Fdo: EL ARQUITECTO

Rubén Henríquez Guimerá
Colegiado Nº 960

Fdo: LA ARQUITECTA

GOMEZ
GONZALEZ
MARIA DEL
CRISTO -
54046430H

Firmado digitalmente por GOMEZ
GONZALEZ MARIA DEL CRISTO -
54046430H
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-54046430H,
givenName=MARIA DEL CRISTO,
sn=GOMEZ GONZALEZ, cn=GOMEZ
GONZALEZ MARIA DEL CRISTO -
54046430H
Fecha: 2021.10.08 15:42:27 +01'00'

M^a del Cristo Gómez González
Colegiada Nº 3.011

GOMEZ
GONZALEZ
MARIA DEL
CRISTO -
54046430H

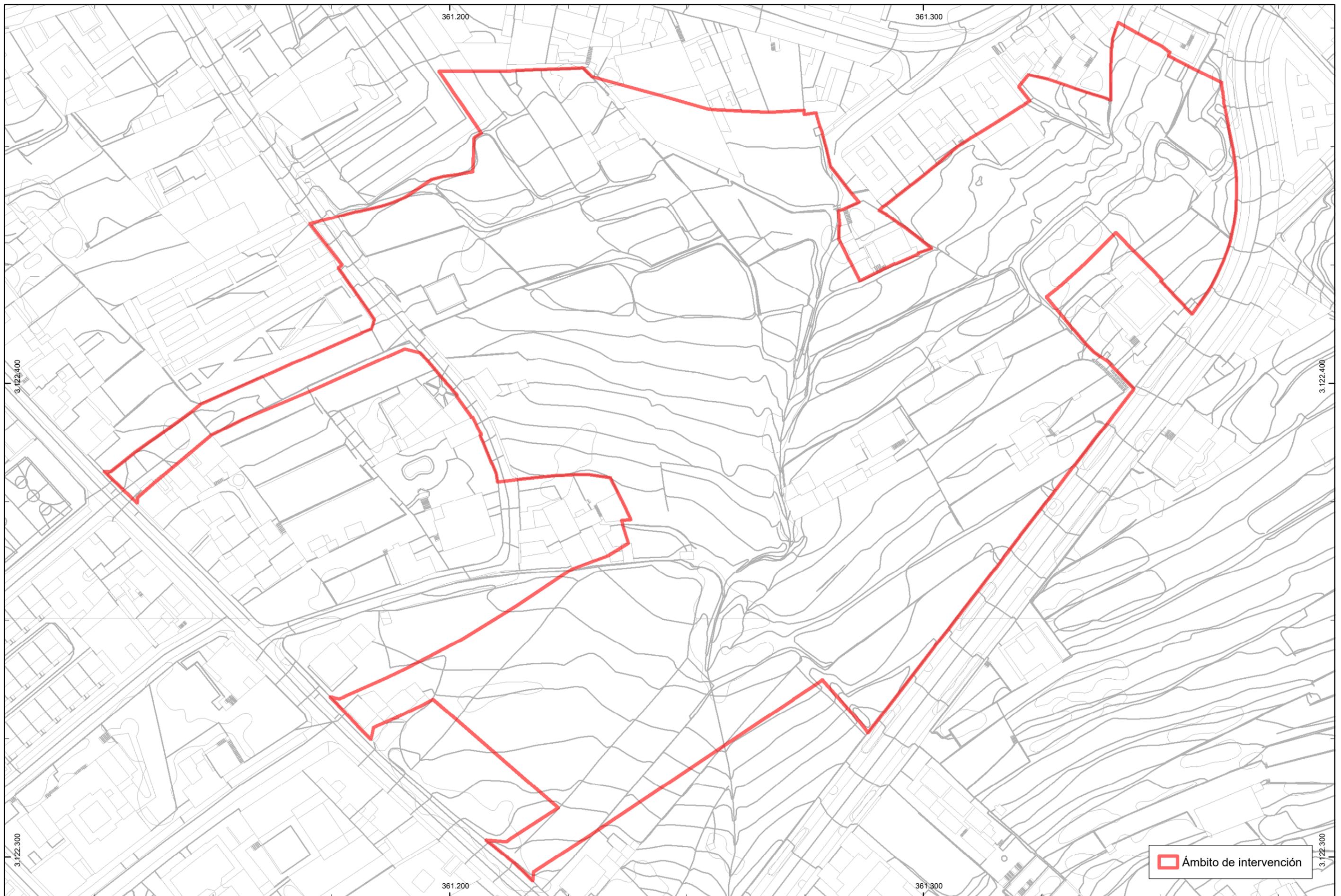
Firmado digitalmente por
GOMEZ GONZALEZ MARIA DEL
CRISTO - 54046430H
Nombre de reconocimiento
DN: cn=GOMEZ,
serialNumber=DCE5-5404643
0H, givenName=MARIA DEL
CRISTO, sn=GOMEZ,
GONZALEZ, cn=GOMEZ
GONZALEZ MARIA DEL CRISTO
- 54046430H
fecha=2021.10.08 15:41:14
+01'00'



OFICINA
TÉCNICA Y JURÍDICA
GESTUR

PLANOS

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE EL SAUZAL
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO-10: CEMENTERIO I
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL**

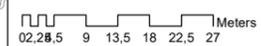


OFICINA
TÉCNICA Y JURÍDICA
GESTUR

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE EL SAUZAL
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUSO-10: CEMENTERIO I
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL**



ESCALA = 1:1.000



Original A3

PLANO DE INFORMACIÓN:

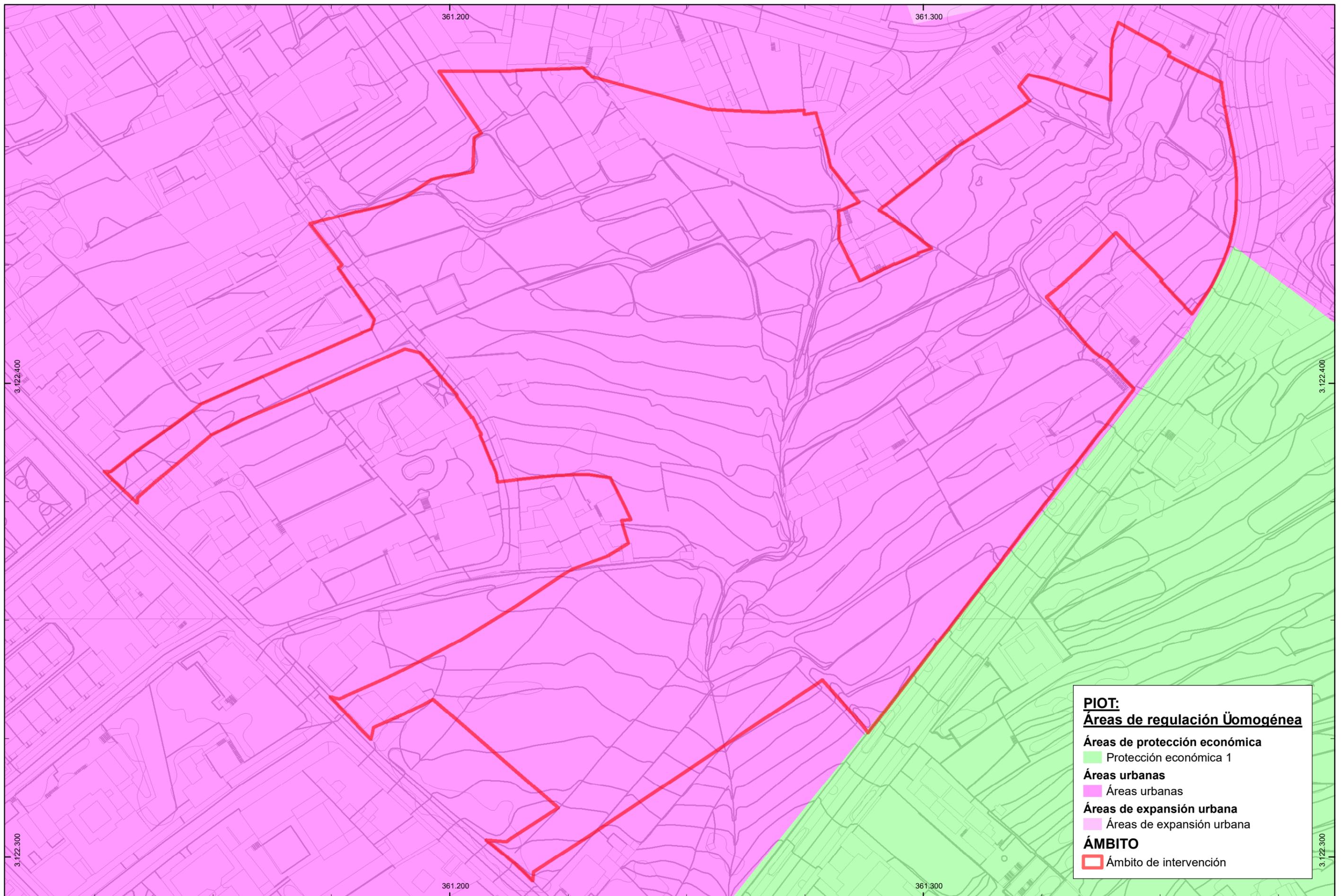
CARTOGRAFÍA

Septiembre 2021

101



 **Ámbito de intervención**



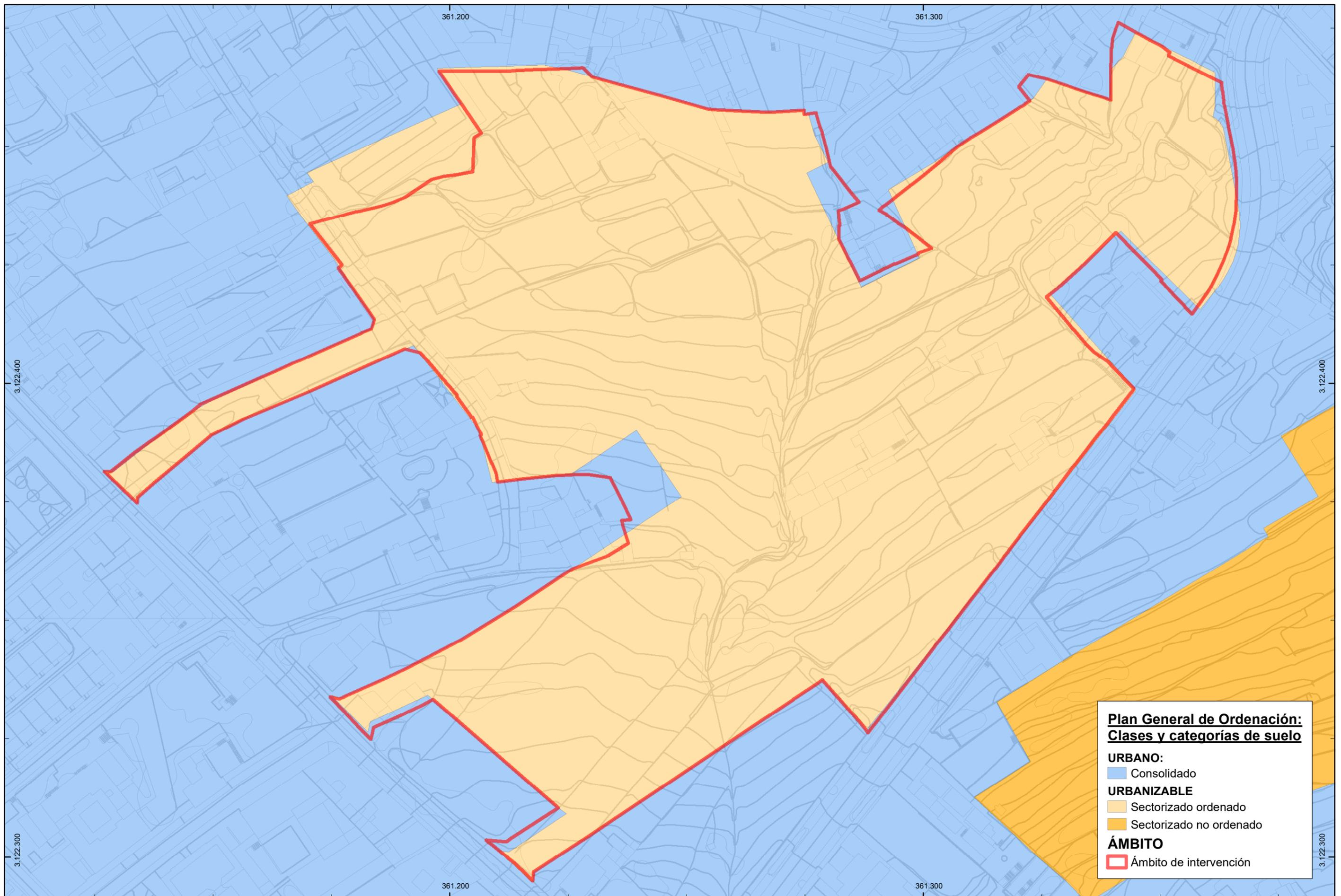
PIOT:
Áreas de regulación Homogénea

Áreas de protección económica
 Protección económica 1

Áreas urbanas
 Áreas urbanas

Áreas de expansión urbana
 Áreas de expansión urbana

ÁMBITO
 Ámbito de intervención

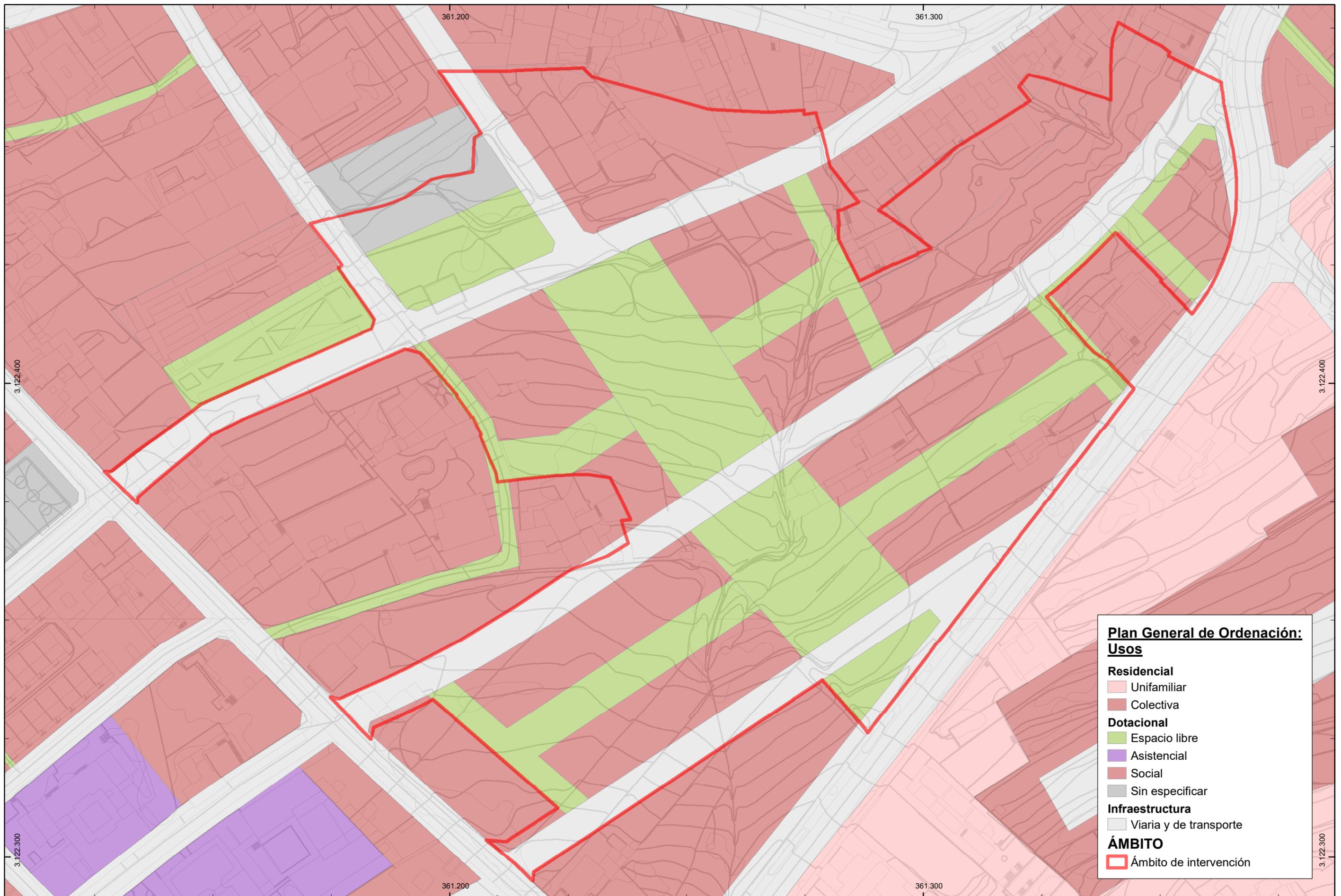


**Plan General de Ordenación:
Clases y categorías de suelo**

URBANO:
■ Consolidado

URBANIZABLE
■ Sectorizado ordenado
■ Sectorizado no ordenado

ÁMBITO
 Ámbito de intervención



**Plan General de Ordenación:
Usos**

Residencial

- Unifamiliar
- Colectiva

Dotacional

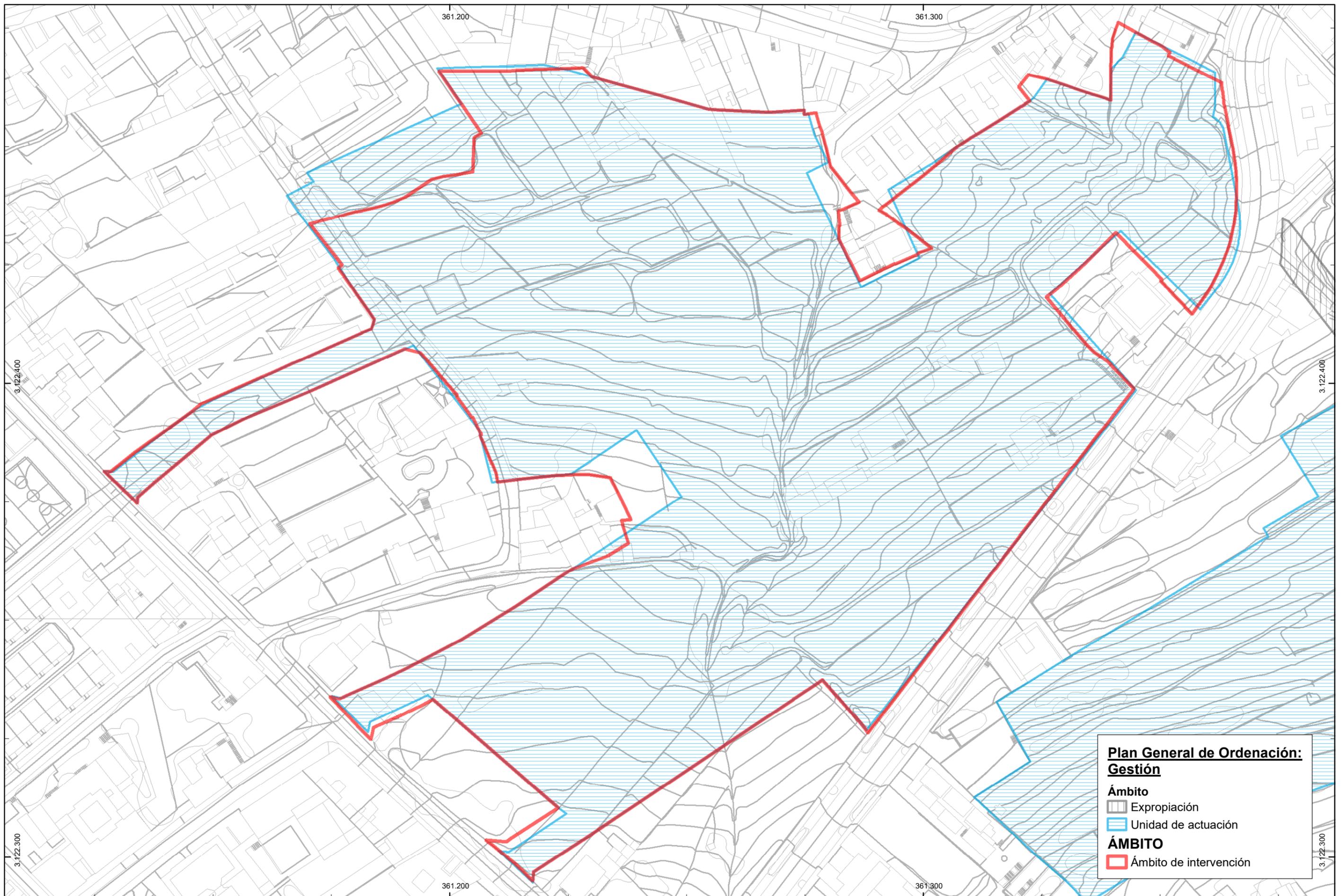
- Espacio libre
- Asistencial
- Social
- Sin especificar

Infraestructura

- Viaria y de transporte

ÁMBITO

- Ámbito de intervención



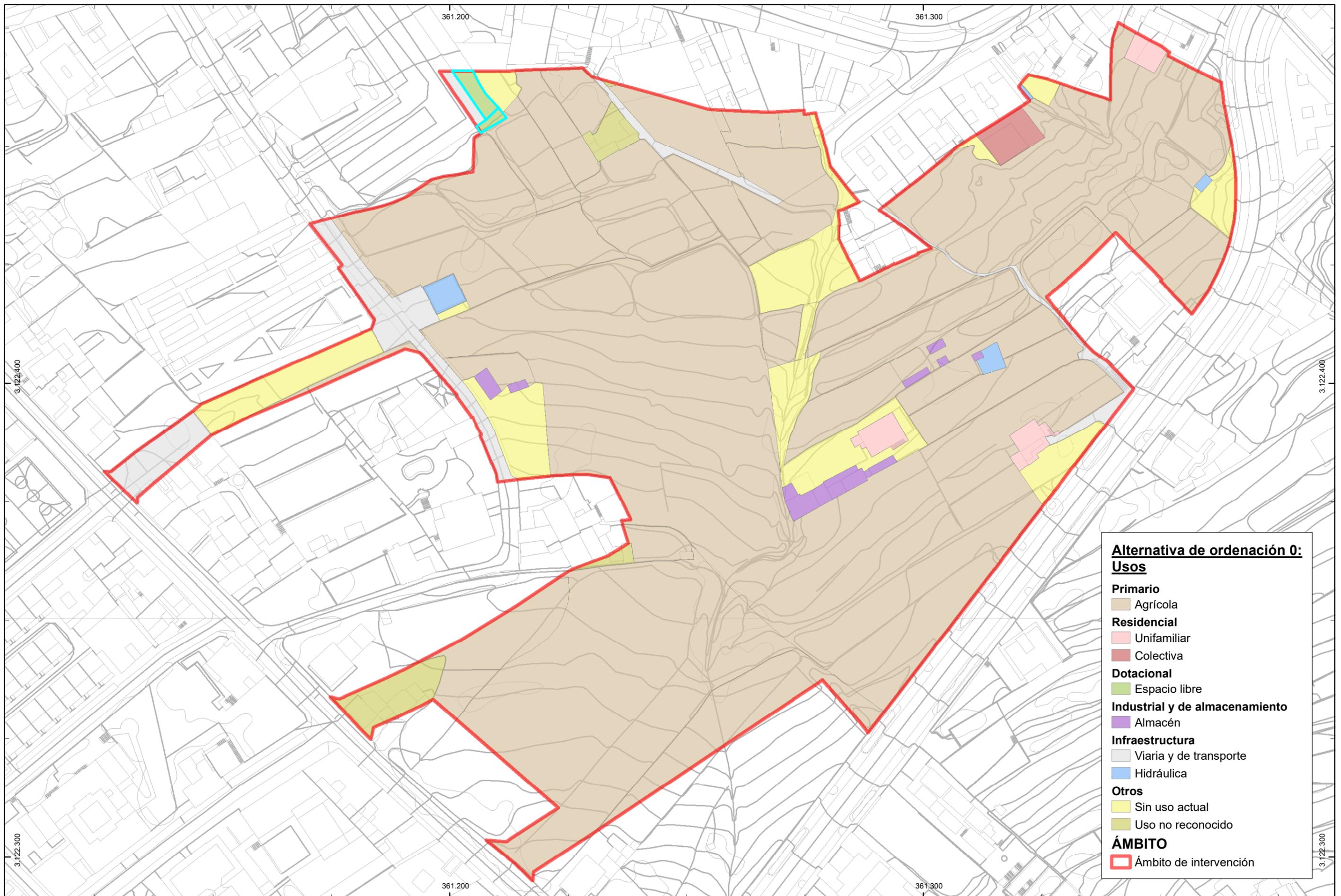
**Plan General de Ordenación:
Gestión**

Ámbito

-  Expropiación
-  Unidad de actuación

ÁMBITO

-  Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 0:
Usos**

Primario
Agrícola

Residencial
Unifamiliar
Colectiva

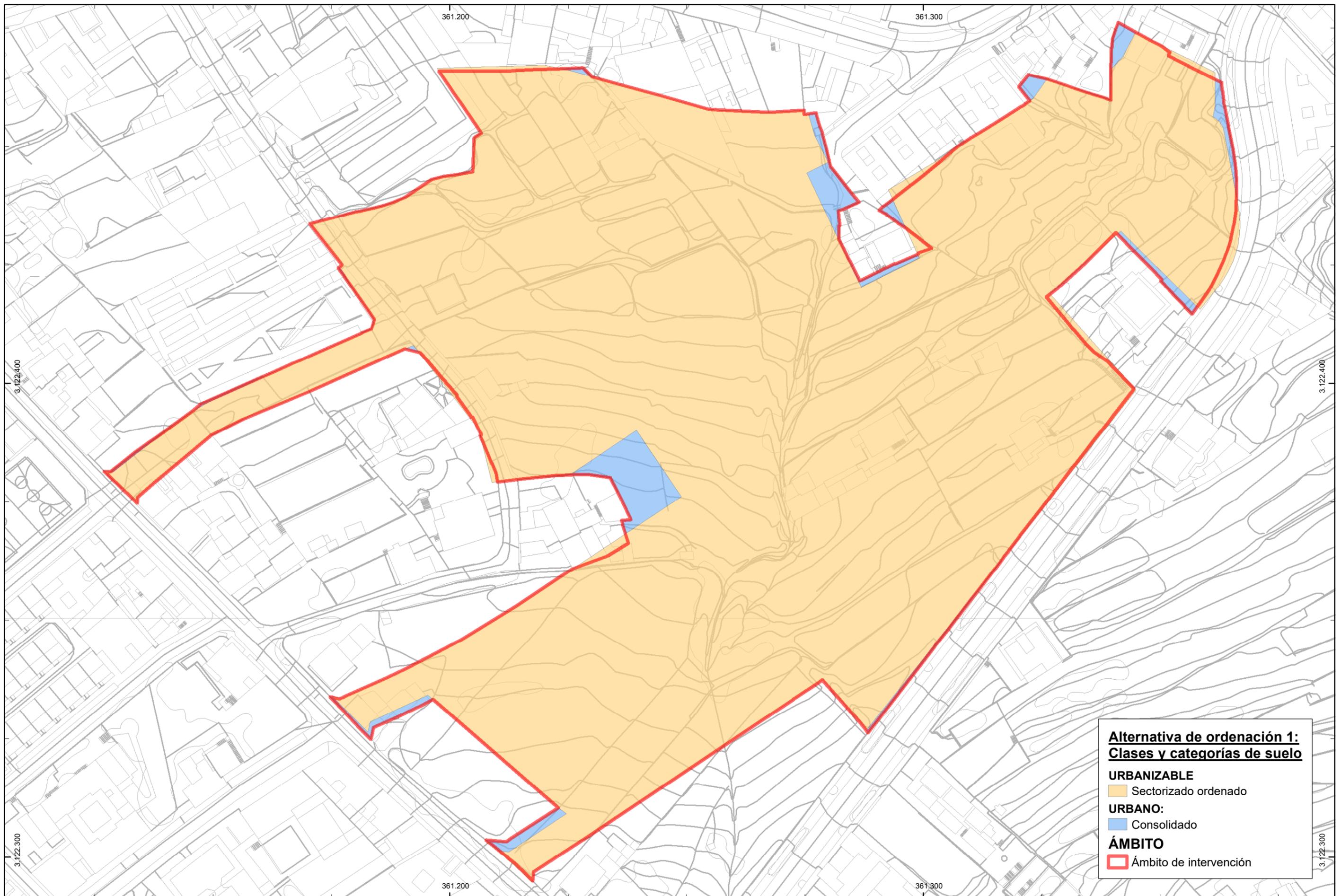
Dotacional
Espacio libre

Industrial y de almacenamiento
Almacén

Infraestructura
Viaria y de transporte
Hidráulica

Otros
Sin uso actual
Uso no reconocido

ÁMBITO
Ámbito de intervención

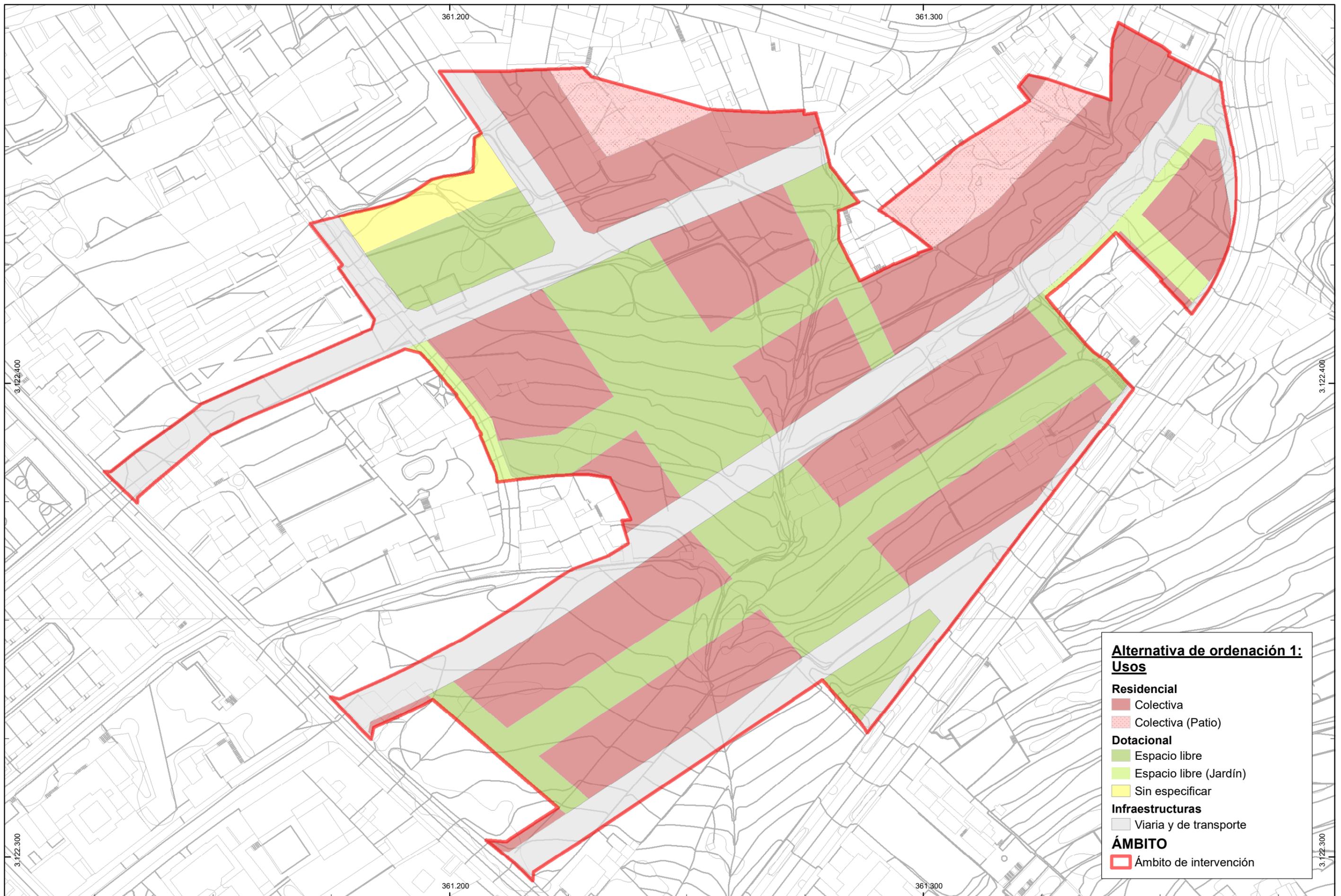


**Alternativa de ordenación 1:
Clases y categorías de suelo**

URBANIZABLE
 Sectorizado ordenado

URBANO:
 Consolidado

ÁMBITO
 Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 1:
Usos**

Residencial

- Colectiva
- Colectiva (Patio)

Dotacional

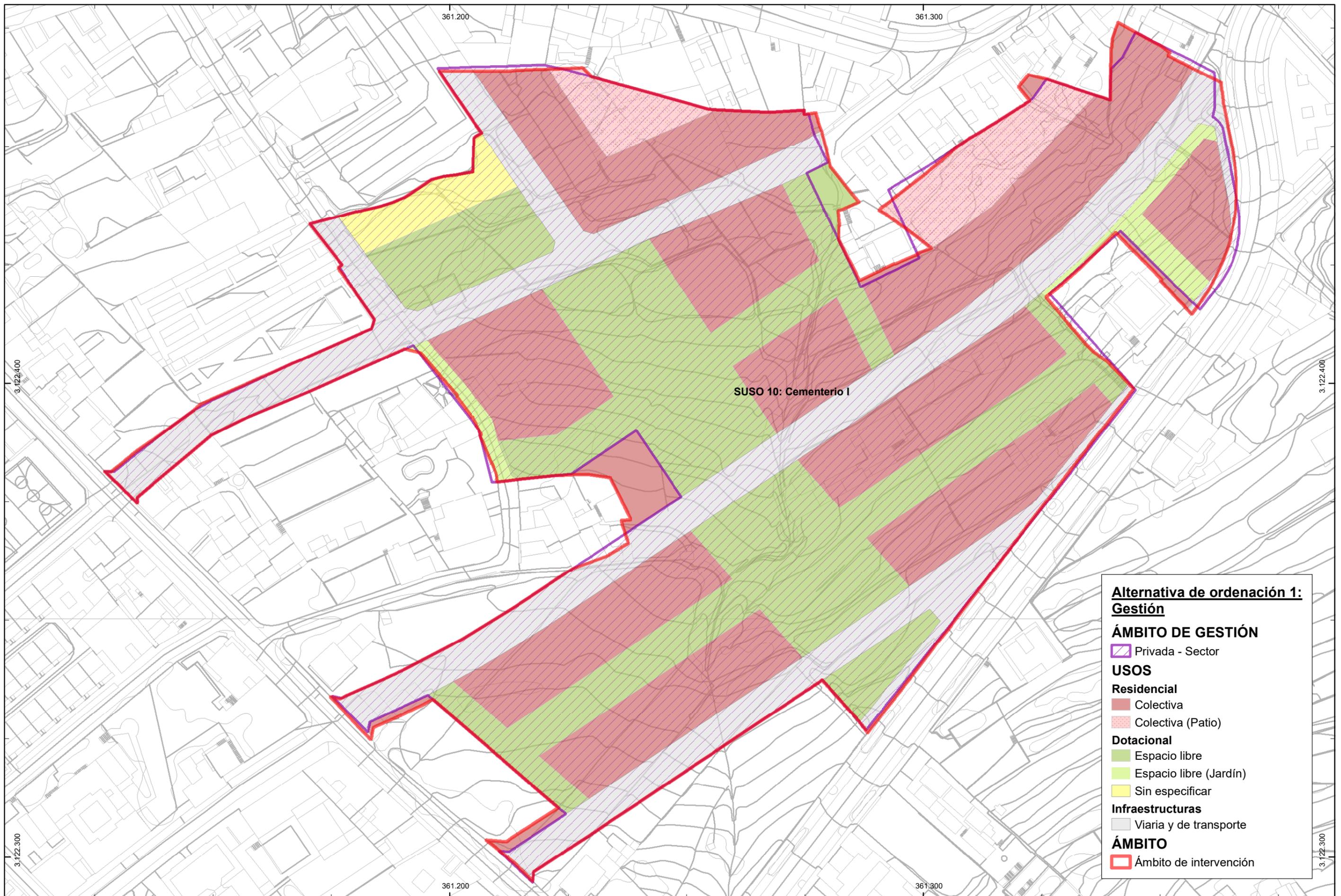
- Espacio libre
- Espacio libre (Jardín)
- Sin especificar

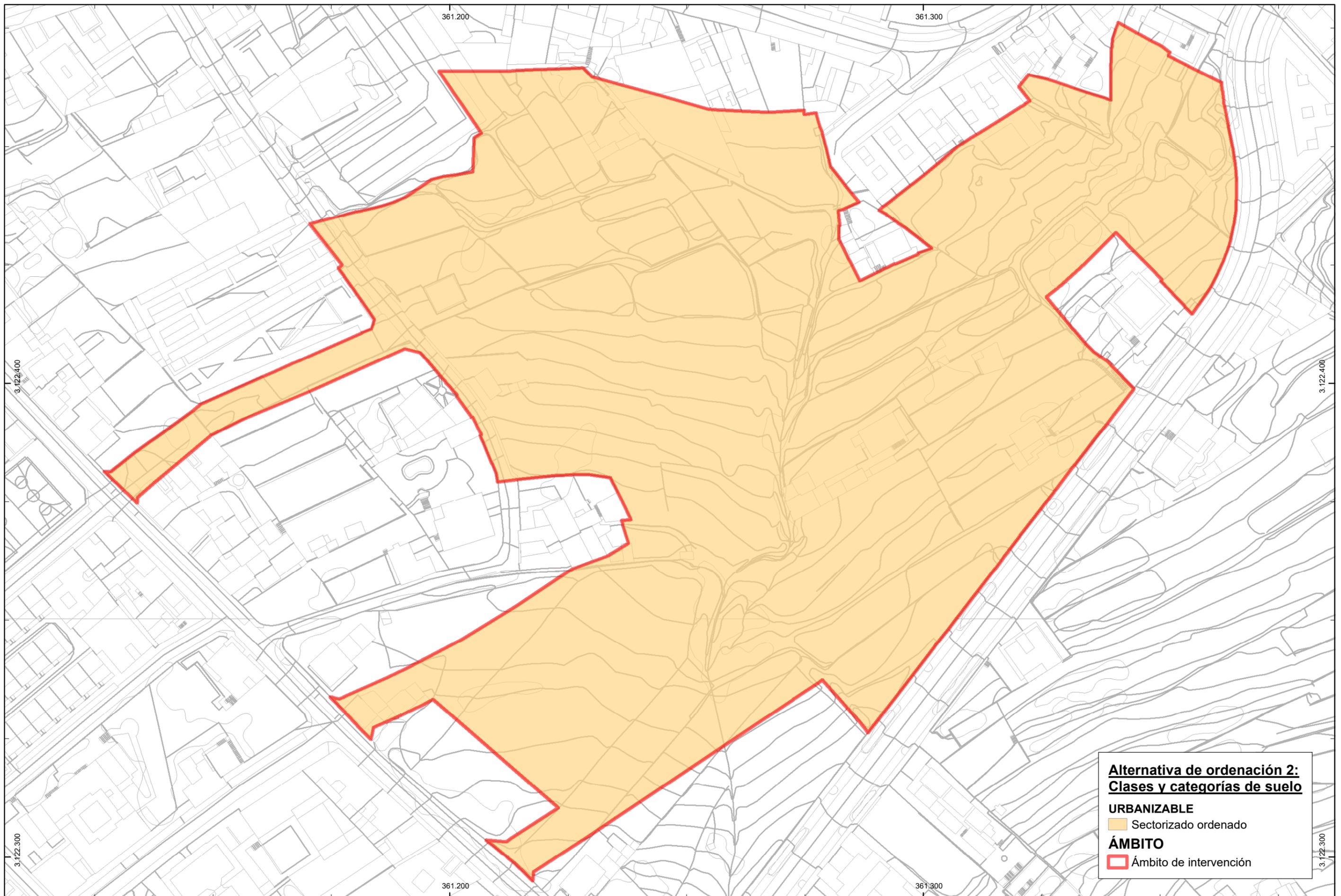
Infraestructuras

- Viaria y de transporte

ÁMBITO

- Ámbito de intervención

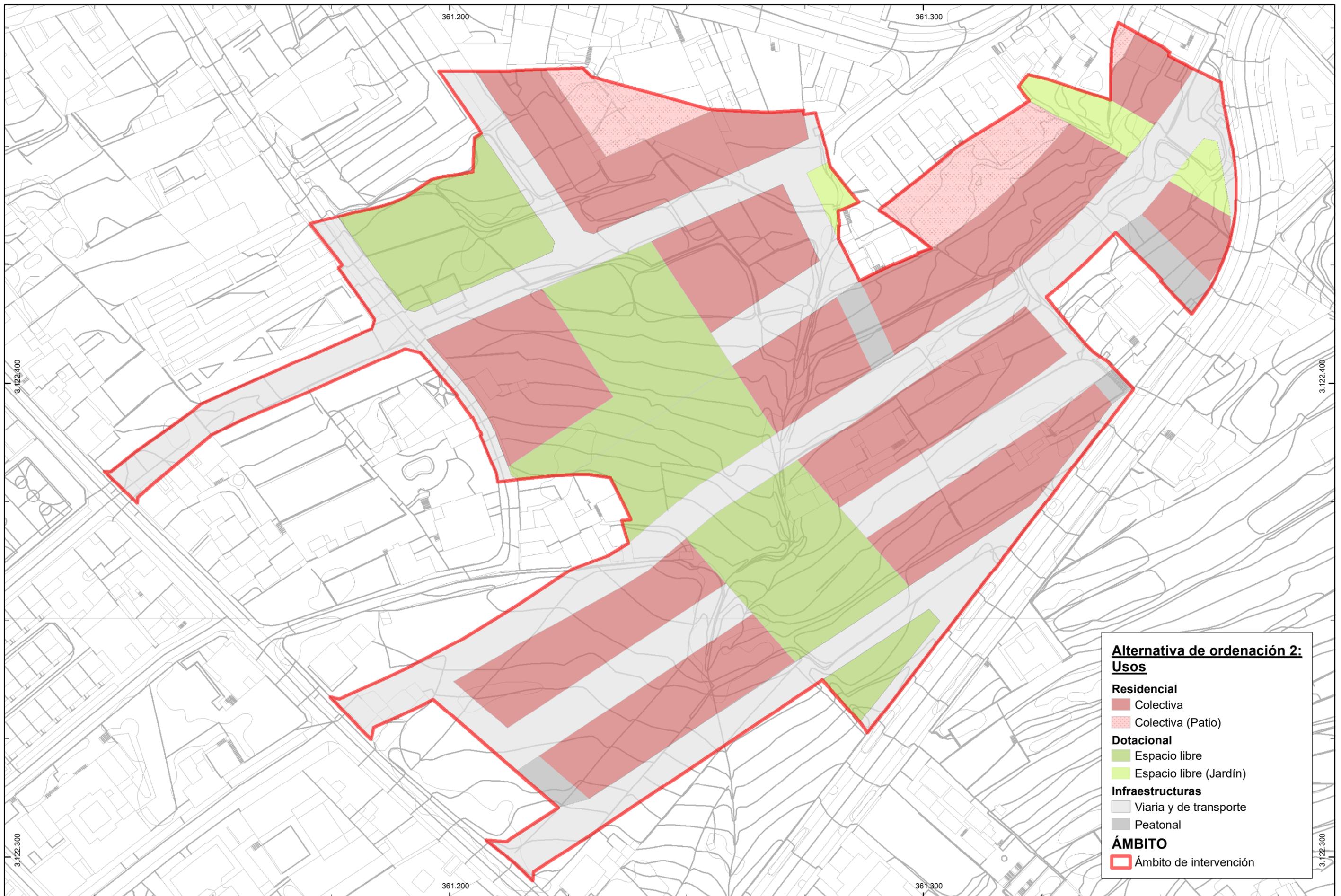




**Alternativa de ordenación 2:
Clases y categorías de suelo**

URBANIZABLE
 Sectorizado ordenado

ÁMBITO
 Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 2:
Usos**

Residencial

- Colectiva
- Colectiva (Patio)

Dotacional

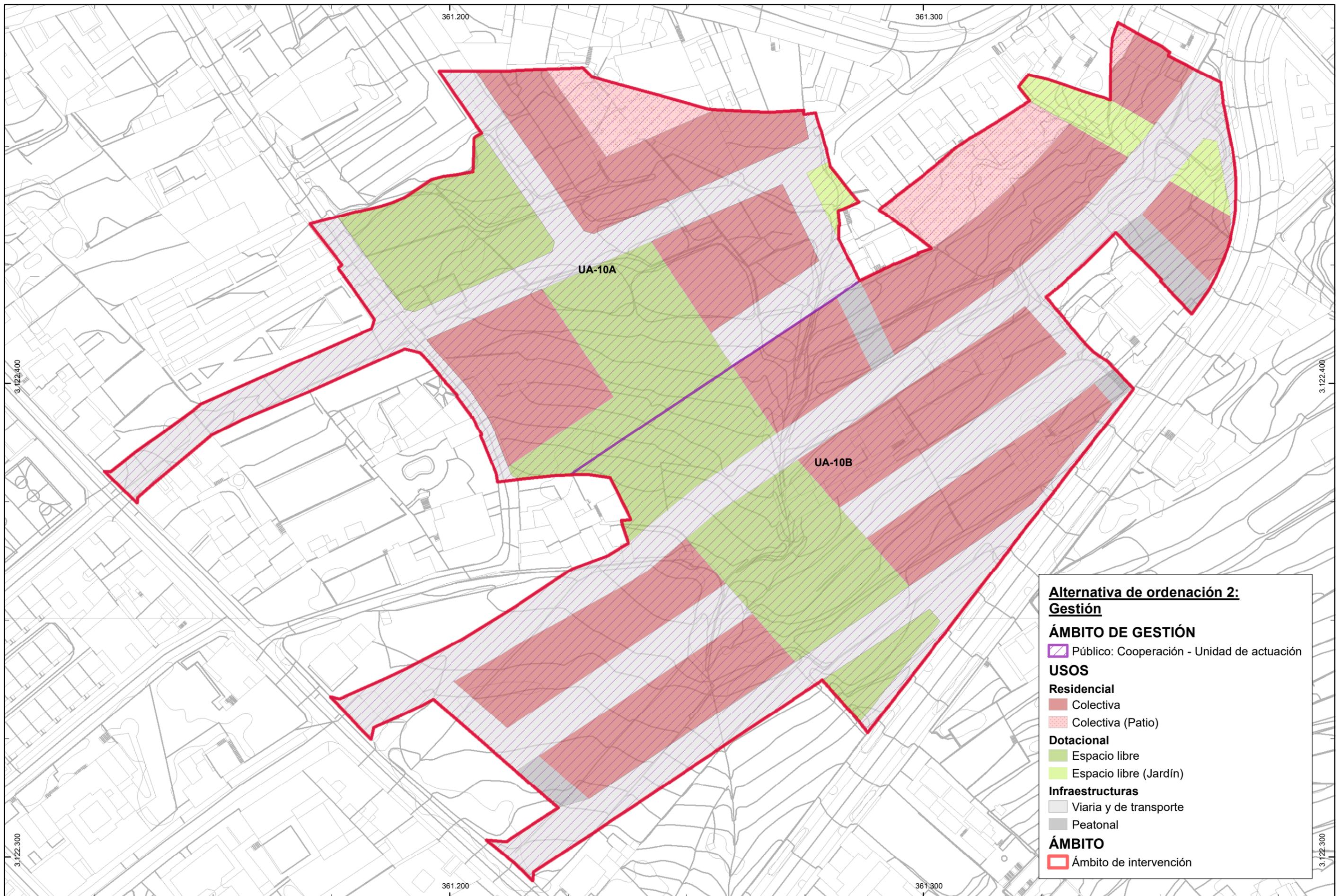
- Espacio libre
- Espacio libre (Jardín)

Infraestructuras

- Viaria y de transporte
- Peatonal

ÁMBITO

- Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 2:
Gestión**

ÁMBITO DE GESTIÓN
 Público: Cooperación - Unidad de actuación

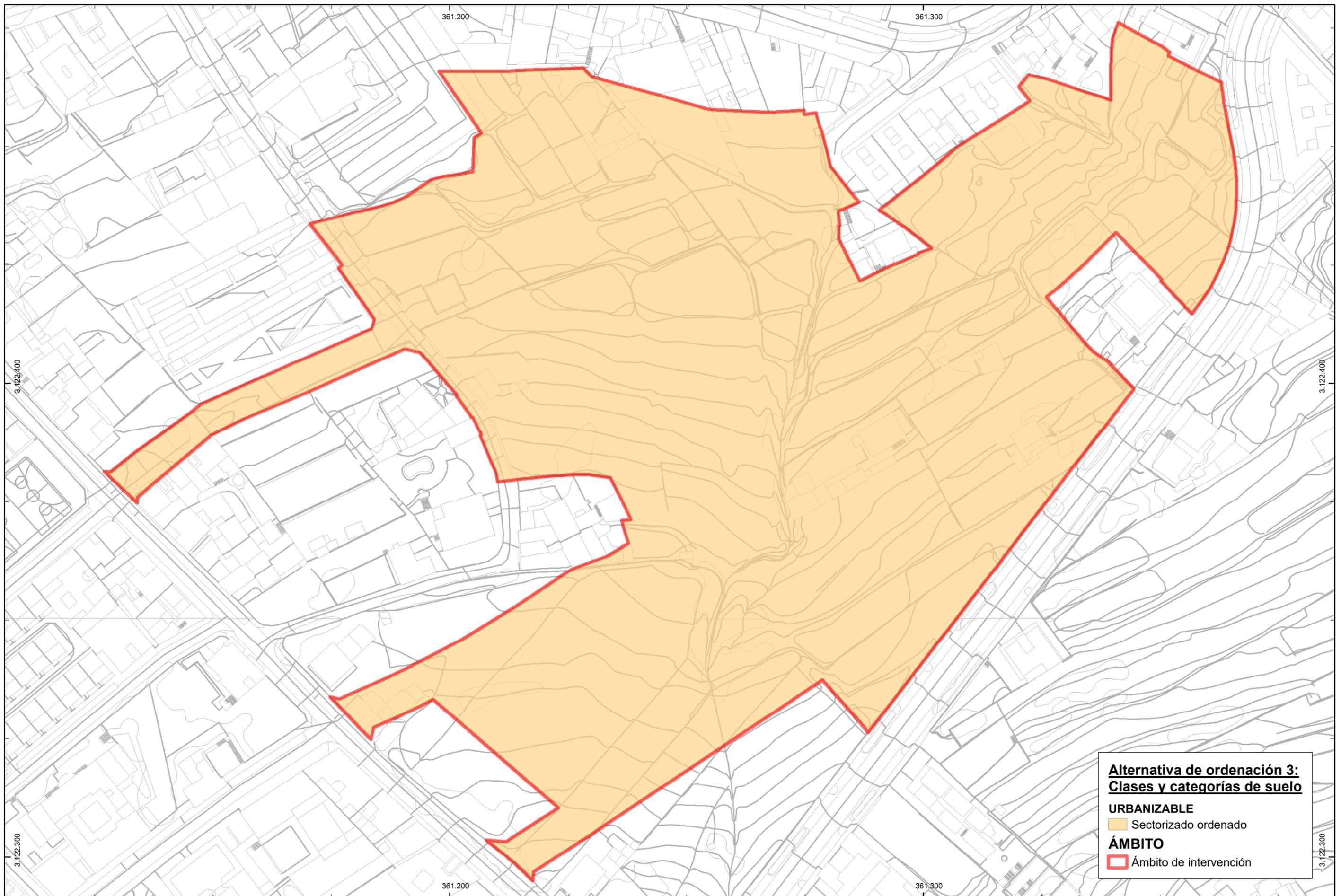
USOS

Residencial
 Colectiva
 Colectiva (Patio)

Dotacional
 Espacio libre
 Espacio libre (Jardín)

Infraestructuras
 Viaria y de transporte
 Peatonal

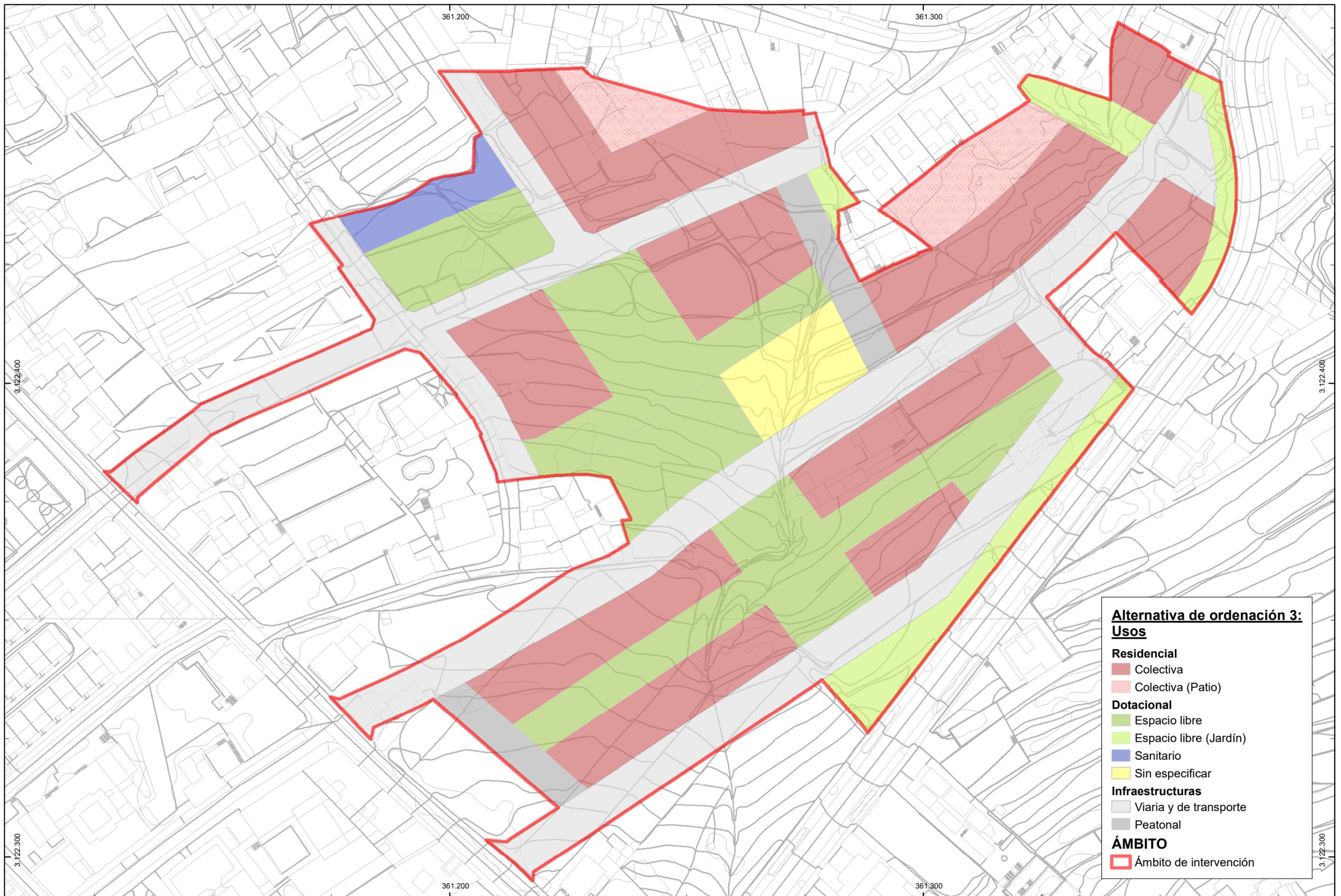
ÁMBITO
 Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 3:
Clases y categorías de suelo**

URBANIZABLE
 Sectorizado ordenado

ÁMBITO
 Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 3:
Usos**

Residencial

- Colectiva
- Colectiva (Patio)

Dotacional

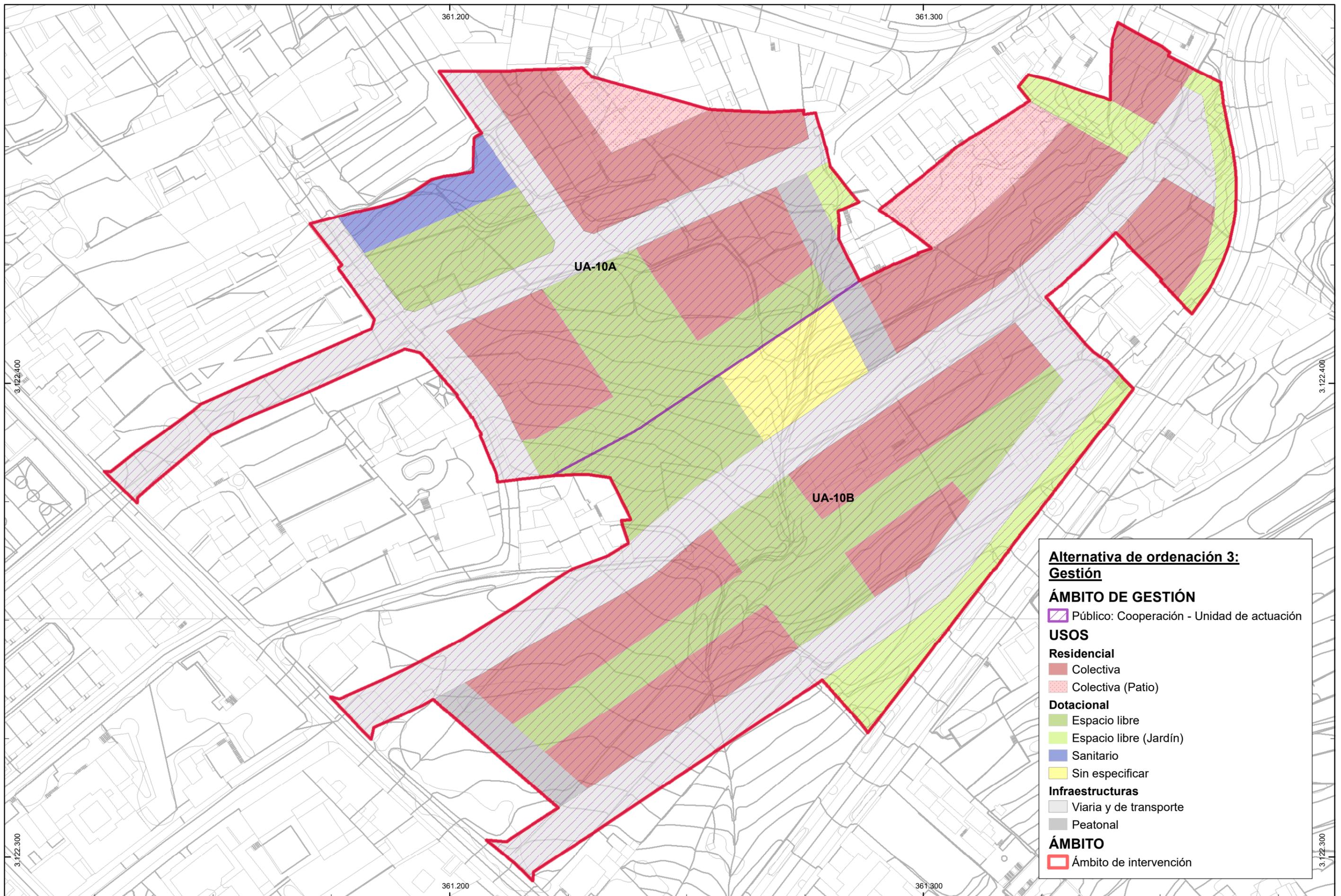
- Espacio libre
- Espacio libre (Jardín)
- Sanitario
- Sin especificar

Infraestructuras

- Viaria y de transporte
- Peatonal

ÁMBITO

- Ámbito de intervención



**Alternativa de ordenación 3:
Gestión**

ÁMBITO DE GESTIÓN
 Público: Cooperación - Unidad de actuación

USOS

Residencial
 Colectiva
 Colectiva (Patio)

Dotacional
 Espacio libre
 Espacio libre (Jardín)
 Sanitario
 Sin especificar

Infraestructuras
 Viaria y de transporte
 Peatonal

ÁMBITO
 Ámbito de intervención