

**PLAN PARCIAL
SECTOR 8 –LAS BREÑAS
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL**

**DOCUMENTO BORRADOR
JUNIO 2026**

PLAN PARCIAL
SECTOR 8 - LAS BREÑAS
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL

DOCUMENTO BORRADOR
JUNIO 2026

Equipo Redactor:

D^a Raquel Guanche García_ Arquitecta

D. José Luis Roig Izquierdo _ Geólogo (consultor ambiental)

D. Guillermo Santana González_ Ingeniero Civil e Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Colabora:

D. Sara Díaz Moro_ Delineante

Promotores:

Propietarios de los terrenos del Sector 8 – Las Breñas

TOMO 1
MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL
SECTOR 8 –LAS BREÑAS
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL SAUZAL

DOCUMENTO BORRADOR
JUNIO 2026

ÍNDICE

DOCUMENTO BORRADOR	4
1A- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
1.- INTRODUCCIÓN	4
1.1. Objeto del presente documento	4
1.2. Antecedentes.....	4
1.3. Promotor	7
1.3.1 Propietarios adheridos a la iniciativa	7
1.4. Justificación de la formulación del plan parcial.....	7
1.5. Contenido del documento borrador	7
2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO.....	9
2.1. Localización del ámbito de ordenación	9
2.2. Delimitación del sector	10
2.3. Estructura de la propiedad	11
2.3.1 Información catastral	11
2.3.2 Información registral	12
2.3.3 Resumen de la estructura de la propiedad	12
2.4. Morfología y estructura territorial	14
2.4.1 Usos actuales.....	15
2.4.2. Estructura viaria	16
2.5. Información ambiental y sus variables.....	16
3.- MARCO LEGAL	17
3.1. LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA.....	17
3.1.1. Normativa Urbanística	17
3.1.2. Normativa Ambiental	17
3.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL	19
3.2.1. Plan General de El Sauzal	19
3.2.2. Catálogo de protección	23
3.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE RANGO SUPERIOR	23
3.3.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)	23
3.3.2. PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE TENERIFE	23
3.3.3. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE RESIDUOS DE TENERIFE (PTEORT).....	27
3.3.4. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS (PETEOPRE).....	27
3.3.5. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES DE TENERIFE (PTEOIT)	29

3.4. LEGISLACIÓN SECTORIAL	32
3.4.1. Legislación sobre Carreteras	32
3.4.2. Legislación en materia de Aguas	34
3.4.3. Servidumbres aeronáuticas Aeropuerto Tenerife Norte	35
4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO	37
5.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL	41
DOCUMENTO BORRADOR	45
1B- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	45
6.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL	45
7.- CRITERIOS PARA EL PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS	45
7.1. Instrucciones del Plan general.....	45
7.2. Condicionantes existentes.....	48
7.2.1. El Barranco La Breña	48
7.3. Problemática detectada al analizar los condicionantes previos	49
7.4. Criterios de ordenación	49
8.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	51
8.1. Alternativa 0	51
8.2. Alternativa 1	52
8.2.1. Usos y superficies	54
8.2.2. Superficie Edificable y Aprovechamiento.....	54
8.2.3. Reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos	55
8.3. Alternativa 2	56
8.3.1. Usos y superficies	57
8.3.2. Superficie Edificable y Aprovechamiento.....	57
8.3.3. Reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos	58
9- EVALUACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	59
9.1. Definición de los Indicadores de valoración de las alternativas.....	59
9.1.1 Criterios funcionales y técnicos.....	59
9.1.2. Criterios ambientales	59
9.2. Valoración de las alternativas de ordenación	60
9.2.1. Criterios funcionales y técnicos.....	60
9.2.2. Criterios ambientales	61
9.2.3. Valoración global de las alternativas.....	61
10- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	62
10.1. Diseño viario	62

10.1.1 Infraestructura viaria.....	62
10.1.2. Conexiones con el exterior. Accesos al sector.	65
10.1.3. Trazado en planta y alzado. Rasantes.	65
10.1.4. Red viaria peatonal.....	65
Zonificación de usos y condiciones de la edificación	66
10.2.1 Residencial en Ciudad Jardín Escalonada (CJE)	66
10.2.2 Residencial Colectivo en Edificación Abierta (EAn-2).....	68
10.2.4 Espacios libres y dotaciones	69
10.3. Infraestructuras de servicios	70
10.3.1 Red de abastecimiento.....	70
10.3.2 Red de saneamiento de aguas residuales. Sistema de depuración y vertido.	72
10.3.3 Red de saneamiento de aguas pluviales	74
10.3.4 Red de alta y baja tensión alumbrado público y telecomunicaciones	75
10.3.5 Alumbrado público	76
10.3.6 Telecomunicaciones	76
11- PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN	77
11.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL	77
11.1.1 Edificabilidad y Aprovechamiento Urbanístico	77
11.1.2. Usos y tipologías.....	79
11.2. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.....	80
11.3. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.....	82
12- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	83
12.1. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN	83
12.2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	84
12.3. PLAN DE ETAPAS.....	84
12.4. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL ANTE LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (DECRETO 181/2018)	86

DOCUMENTO BORRADOR

1A- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Este documento constituye el Borrador del Plan Parcial para la ordenación del Sector 8- Las Breñas, en el Término Municipal de El Sauzal, que se aporta a fin de iniciar el procedimiento, en los términos previstos en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (decreto 181/2018 de 26 de diciembre).

Con este Documento Borrador, que acompaña al Documento Ambiental Estratégico, se propone iniciar el procedimiento y llevar a cabo la consulta a las personas interesadas y a las administraciones públicas que, por razón de la materia o del territorio, puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, procedimiento en el que se recabará la información ambiental necesaria.

1.2. ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de El Sauzal, adaptación a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y aprobado definitivamente el 01 de octubre de 2010 (BOP 2011/249, de 21 de diciembre de 2011).

Los antecedentes e inicio del desarrollo de este sector de suelo urbanizable se remontan al año 2008, cuando los propietarios del Plan Parcial encargan a los arquitectos José David Izquierdo, Félix Perera y Raquel Guanche la redacción de los correspondientes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del sector; el Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización del sector SAU8 – Las Breñas.

- Con fecha de 19 de noviembre de 2010 con registro de entrada 2010-007344 los propietarios del sector presentan en el Ayuntamiento de El Sauzal:
 - Dos ejemplares de Proyecto de ordenación, Plan Parcial.
 - Dos ejemplares de Proyecto de Compensación
 - Dos ejemplares de Proyecto de Encauzamiento de un tramo del Barranco de Las Breñas
 - Dos ejemplares de Proyecto de Urbanización.
- Con fecha de 1 de febrero de 2011 con registro de entrada 2010-000700 los propietarios del sector presentan en el Ayuntamiento de El Sauzal:
 - Dos ejemplares de Proyecto de Compensación.
 - Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del SAU8 Las Breñas
 - Iniciativa de Ejecución privada SAU8.
- Con fecha de 3 de marzo de 2011 el Ayuntamiento de La Villa de Tegueste emite Informe de “Requerimiento de subsanación de deficiencias en la documentación presentada”, que recoge una serie de cuestiones a subsanar en relación, con la regulación de la edificación y las redes de baja tensión, abastecimiento y saneamiento.

- Con fecha de 17 de enero de 2013 se presenta con nº de registro 286 la “Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de ejecución privada por compensación del sector de suelo urbanizable no ordenado (SAU’8)”, con la subsanación de las cuestiones referidas en el informe.
- Con fecha de 24 de agosto de 2016 y nº de registro 5834 se presenta solicitud de reinicio del expediente aportando documento completo que incluye una serie de subsanaciones de deficiencias observadas por la oficina técnica municipal.
- Con fecha de 15 de septiembre de 2016 el Ayuntamiento emite Informe Técnico sobre la “Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de ejecución privada por compensación del sector de suelo urbanizable no ordenado (SAU’8), en sentido favorable en relación con el cumplimiento de las previsiones del planeamiento en vigor.
- Con fecha de 7 de noviembre de 2017 el Ayuntamiento solicita informe de viabilidad relativo al Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización del Sector SAU8, que incluye Proyecto de encauzamiento del tramo del Barranco Las Breñas.
- Con fecha de 19 de febrero de 2018 el Consejo Insular de Aguas informa desfavorablemente la iniciativa, aludiendo a la No continuidad física, ni superficial ni subterránea, en el extremo de aguas abajo del sector (fuera del ámbito del mismo), considerando las obras proyectadas No viables ni por tanto autorizables desde el punto de vista hidráulico.
- Con fecha de 7 de marzo de 2018 el Ayuntamiento del Sauzal amparándose en el informe desfavorable del CIATFE, emite informe solicitando nueva alternativa técnica para el drenaje para una nueva valoración.
- Con fecha 04 de noviembre de 2024 (nº registro: REGAGE24e00083575975), D. Guillermo Santana González , en representación de D. Victoriano Darías del Castillo , representante de Propietarios Adheridos a la iniciativa que promueve el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización SAU-8, remitió al CIATFE proyecto de ejecución “ENCAUZAMIENTO Y DESVÍO DE LA BARRANQUERA DE LAS BREÑAS A SU PASO POR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SAU- 8. T.M. DE EL SAUZAL”, que es analizado en informe técnico de 28 de marzo de 2025, en el que se concluye la necesidad de subsanación de la documentación aportada.
- Con fecha de 15 de julio de 2025 se registra en el CIATFE escrito aportando el documento técnico RECTIFICADO del PROYECTO TÉCNICO DE EJECUCIÓN Y DESVÍO DE LA BARRANQUERA DE LAS BREÑAS A SU PASO POR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SAU-8, T.M DE EL SAUZAL.
- Con fecha de 2 de octubre de 2025 el CIATFE emite informe Autorizando la ejecución de las obras del PROYECTO DE EJECUCIÓN DE ENCAUZAMIENTO Y DESVÍO DE LA BARRANQUERA DE LAS BREÑAS A SU PASO POR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SAU-8, conforme al documento técnico remitido el 15 de julio de 2025.

Ante esta situación, y teniendo en consideración que la propuesta de encauzamiento presentada ante el CIATFE tiene visto bueno para su desarrollo y ejecución por parte de este organismo, SE PLANTEA DAR CONTINUIDAD CON LA REDACCIÓN del correspondiente Plan Parcial del sector.

Con la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y posteriormente de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se introducen numerosos cambios tanto en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística como en el contenido y procedimiento de la evaluación ambiental de planes y programas.

No obstante, ambas normas incorporan disposiciones transitorias aplicables a aquellos instrumentos que se encontraban en tramitación en el momento de su entrada en vigor. En el caso del ámbito SAU8, debe señalarse que el Ayuntamiento no inició formalmente el procedimiento correspondiente al Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación presentados, sino que se limitó a solicitar con carácter previo informe al CIATFE.

Dado que no se produjo ningún acto administrativo formal de inicio del procedimiento de desarrollo urbanístico ni de evaluación ambiental, no resulta posible continuar con la redacción o tramitación realizada hasta ese momento, al no haberse llevado a cabo trámite formal alguno conforme a la normativa vigente.

Así las cosas, los propietarios deciden, al amparo de lo previsto en la normativa urbanística vigente, **iniciar los trabajos de ordenación del sector mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial**, procediendo a la presentación del presente **Documento Borrador del Plan** y del **Documento Ambiental Estratégico**, con el objeto de adecuar la ordenación propuesta a las circunstancias actuales y a la normativa de aplicación.

1.3. PROMOTOR

El Borrador del Plan Parcial del Sector 8- Las Breñas, junto con el Documento Ambiental Estratégico, se presentan al Ayuntamiento de El Sauzal por D. Ignacio Darias de las Heras, y en representación de los propietarios del sector que suscriben la iniciativa.

En la siguiente tabla se recogen los propietarios que suscriben la iniciativa, incorporando las fincas registrales de las que son titulares y el porcentaje de propiedad que ostentan.

1.3.1 Propietarios adheridos a la iniciativa

FINCA	TITULAR	Nº Finca	Superficie suelo real (m2s)
1		3.048	10.543,18
2		5.881	2.470,18
3		5.998	2.239,17
4		195 / 4.909	22.476,50
5		3.211 / 3.213 / 3.544	11.705,71
6		2.153	2.411,83
TOTAL			51.846,57

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan General del Sauzal en vigor recoge como suelo urbanizable del municipio las áreas donde, de acuerdo al modelo territorial a implantar, se entiende que debe producirse el desarrollo urbanístico.

El Plan General establece para esta categoría de suelo algunas directrices fundamentales para su ordenación, incluso con la propuesta gráfica de algunos trazados viarios o de localización de determinados usos. Sin embargo, los suelos urbanizables no ordenados no contienen la ordenación pormenorizada completa. Ésta que ha de ser determinada a través de la redacción de un instrumento de desarrollo, en este caso un Plan Parcial.

1.5. CONTENIDO DEL DOCUMENTO BORRADOR

El contenido del presente documento borrador, se estructura de la siguiente manera:

DOCUMENTO BORRADOR:

1A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2A. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I01 Situación y emplazamiento
- I02 Planeamiento vigente
- I03 Estado Actual_ Levantamiento topográfico
- I04 Estado Actual_ Perfiles
- I05 Clinométrico
- I06 Estructura de la propiedad
- I07 Edificaciones existentes

2B. PLANOS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- A01 Alternativas de Ordenación_ ALTERNATIVA 1
- A02 Alternativas de Ordenación_ ALTERNATIVA 2

2C. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O01 Ordenación_ Usos y Tipologías
- O02 Ordenación_ Red Viaria_ Alineaciones y rasantes
- O03 Ordenación_ Red Viaria_ Perfiles
- O04 Ordenación_ Resumen de características_ Usos propuestos
- O05 Ordenación_ Esquema de redes_ Red de saneamiento
- O06 Ordenación_ Esquema de redes_ Red de pluviales
- O07 Ordenación_ Esquema de redes_ Red de abastecimiento
- O08 Ordenación_ Esquema de redes_ Red de riego
- O09 Ordenación_ Ubicación de los Usos Públicos

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXOS:

ANEXO I – PROYECTO DE ENCAUZAMIENTO Y DESVÍO DE LA BARRANQUERA DE LAS BREÑAS A SU PASO POR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SAU 8. OCT 2024.

ANEXO II – MEMORIA TÉCNICA DE ESTUDIO DE TRAZADO DE COLECTOR DE PLUVIALES SECTOR SAU 8 LAS BREÑAS. ABRIL 2022.

ANEXO III- TÍTULOS DE PROPIEDAD

Localización del ámbito del plan parcial

2.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector objeto de ordenación recoge los terrenos que se encuentran sin desarrollar entre las urbanizaciones El Puertito (al oeste) y Los Naranjos (al este), aguas debajo de la carretera de Las Breñas.

Según reciente medición, realizada mediante levantamiento topográfico, el sector tiene una superficie de 54.261,37m²s, siendo la delimitación del mismo la que se describe a continuación:

- Al norte limita con las traseras de las viviendas de la calle Tulipán, Urbanización Los Naranjos y con las traseras de las viviendas de la calle Los Perales, Urbanización El Puertito, en una longitud aproximada de 405 m.
- Al este con la calle de acceso y vivienda de la Urbanización El Puertito, en una longitud aproximada de 48 m.
- Al sur linda en parte con la carretera Las Breñas y en parte con el Barranco del mismo nombre, en una longitud aproximada de 415 m.
- Al oeste en parte con el Barranco de La Breña y en parte con la calle de acceso y viviendas de la Urbanización Los Naranjos, en una longitud aproximada de 188 m.



Delimitación del sector

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.3.1 Información catastral

Los terrenos incluidos en el sector forman parte de siete fincas catastrales, con los siguientes datos según consulta a la oficina virtual del catastro:

nº	Referencia Catastral	Superficie catastral parcela (m2s)	Superficie catastral construida (m2c)	Año de construcción
1	8598716CS5489N0001DK	10.054	641	1971
2	8598717CS5489N0001XK	2.188	-	-
3	8598719CS5489N0000HJ	21.622	-	-
4	8598720CS5489N0001XK	11.686	-	-
5	8598722CS5489N0001JK	2.205	156	1994
6	8598723CS5489N0001EK	2.306	-	-
7	8598724CS5489N0001SK	2.332	-	-

En el Apartado 5 de esta memoria, se recogen las fichas catastrales de los terrenos incluidos en el Sector 8 – Las Breñas.



Estructura de la propiedad_ parcelas catastrales

2.3.2 Información registral

Se relacionan a continuación la síntesis de la información registral de los propietarios que se adhieren a la iniciativa de ordenación del sector.

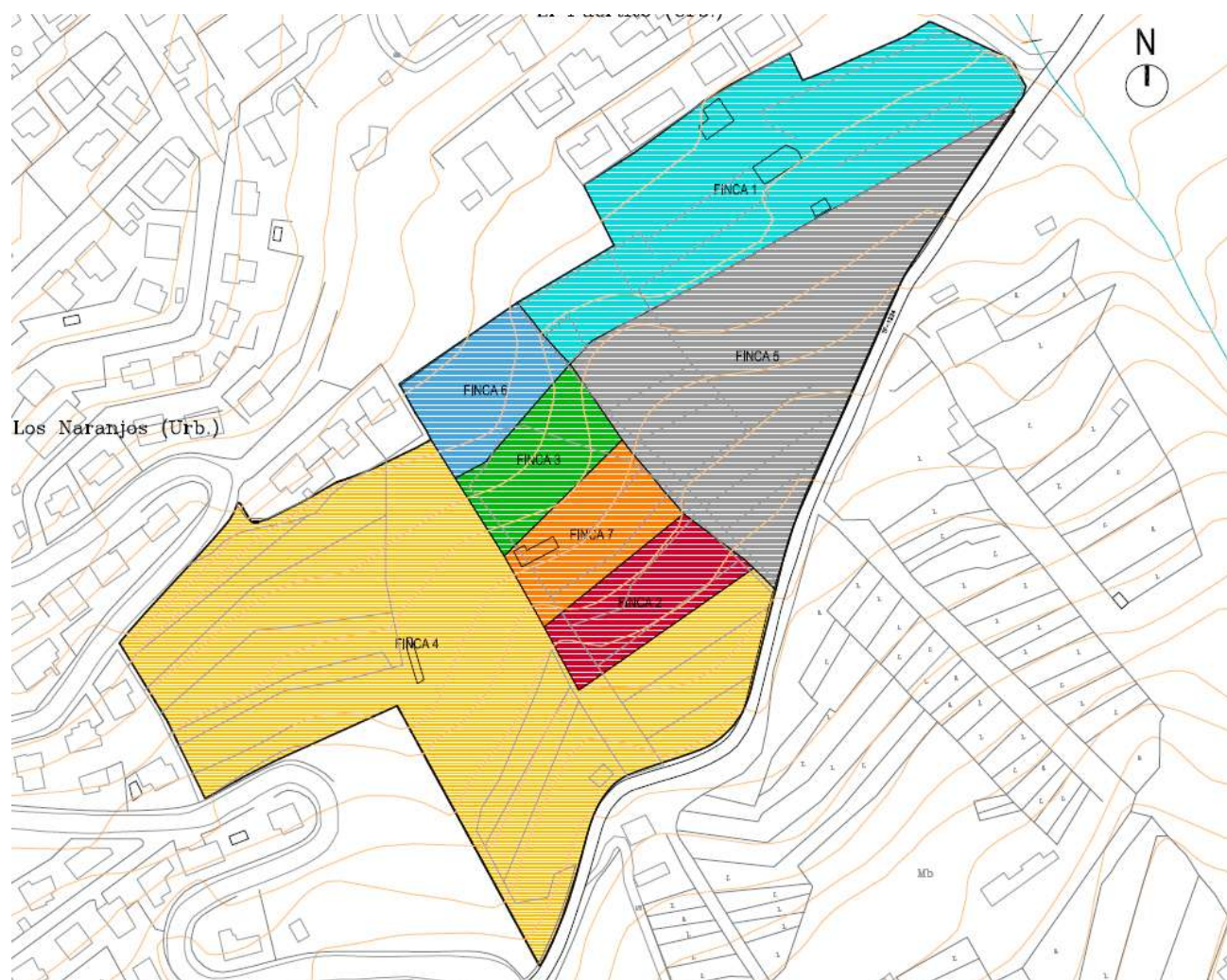
FINCA	TITULAR	Nº Finca	Sup. Registral (m2s)	Sup. Registral Construida (m2c)
1		3.048	10.600	234,80
2		5.881	2.470	-
3		5.998	2.242	-
4		195	4.000	-
		4.909	20.474	-
		3.211	9.460	-
5		3.213	3.388	-
		3.544	1.142	-
6		2.153	3.059	-
TOTALES			56.835	

En el Anexo I de esta memoria, se recoge la documentación registral de los terrenos incluidos en el Sector 8 – Las Breñas.

2.3.3 Resumen de la estructura de la propiedad

nº	Finca Registral	Sup. registral Suelo (m2s)	Referencia Catastral	Sup. Cat. Suelo (m2s)	Sup. Real incluida en el sector (m2s)
1	3.048	10.600	8598716CS5489N0001DK	10.054	10.543,18
2	5.881	2.470	8598717CS5489N0001XK	2.188	2.470,18
3	5.998	2.242	8598723CS5489N0001EK	2.306	2.239,17
4a	195	4.000			
4b	4.909	20.474			
4			8598719CS5489N0000HJ	21.622	22.476,50
5a	3.211	9.460			
5b	3.213	3.388			
5c	3.544	1.142			
5			8598720CS5489N0001XK	11.686	11.705,71
6	2.153	3.059	8598724CS5489N0001SK	2.332	2.411,83
7			8598722CS5489N0001JK	2.205	2.414,80
TOTAL SUPERFICIES				52.393,00	54.261,37

En la tabla se recogen las superficies registrales, catastrales y superficie real incluidas en el ámbito del sector. Las superficies reales se determinan a partir del levantamiento topográfico.



Identificación de las fincas

La superficie del ámbito del sector, según reciente medición, resulta de **54.261,37 m2s**.

Los propietarios de los terrenos adheridos a la iniciativa, que se recogen en el apartado 1.3.1 de esta memoria, ostentan una superficie real de suelo de **51.846,57m2s** incluida en el sector.

A los efectos de establecer el porcentaje de suelo para el establecimiento del correspondiente sistema de gestión, éste se calcula tal y como se establece en el artículo 208.2. de la LSENP:

“2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:

- a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.*
- b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso, la Administración participará en la equidistribución.*
- c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a las personas propietarias que se encuentren en sistemas generales adscritos.”*

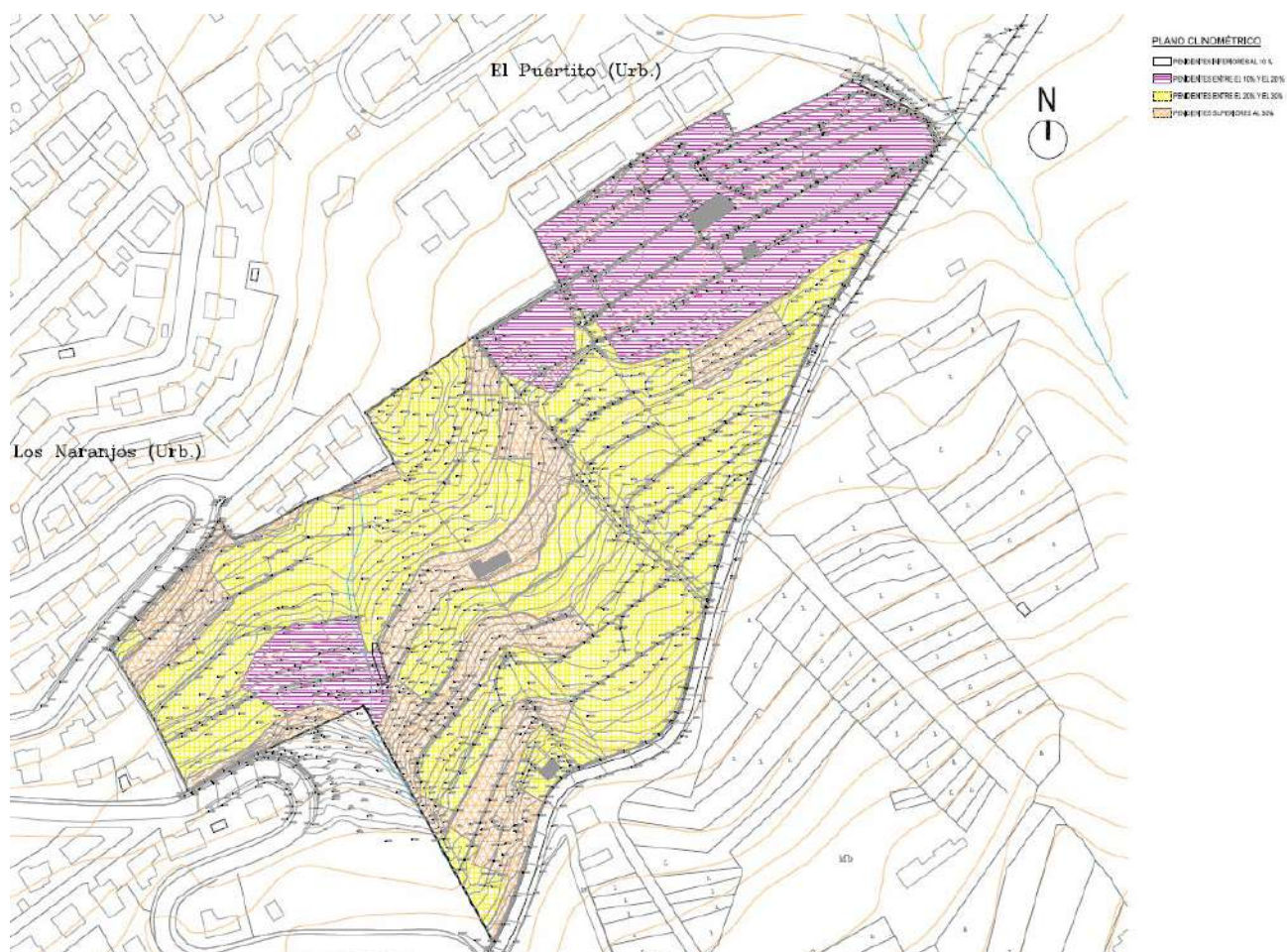
El resultado, aplicando estas reglas, es que los propietarios que inician el procedimiento para la ordenación del sector, cuentan con un **95,549 %** de los terrenos incluidos en el mismo.

Los propietarios adheridos inician el procedimiento de ordenación del sector en su condición de propietarios mayoritarios amparado a tales efectos en lo dispuesto en los artículos 41.d y 208 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC.

2.4. MORFOLOGÍA Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

El ámbito de estudio se localiza sobre una rampa de pendiente suave, modificada por la acción antrópica mediante el abancalamiento del terreno; desde un punto de vista topográfico destaca el Barranco de La Breña situado al oeste del ámbito de estudio.

Geomorfológicamente el sector muestra una orografía con pendiente decreciente desde la zona más alta del ámbito hasta la más baja. La geomorfología inicial fue altamente modificada por la práctica agrícola, mediante la construcción de bancales que ocupan todo el ámbito de estudio, actividad que actualmente en estado de abandono.



Pendientes del terreno en el ámbito del sector

Los únicos elementos que se destacan desde un punto de vista geomorfológico son los barrancos:

- El Barranco de Las Breñas: se localiza al oeste del ámbito, es un barranco de pequeñas dimensiones y parcialmente encauzado antes y después de su recorrido por el ámbito, concretamente a su paso por la carretera de las breñas y a su paso por la urbanización los naranjos.

- El Barranco de La Negra: localizado al este del sector, se ubica fuera del ámbito de este plan parcial.

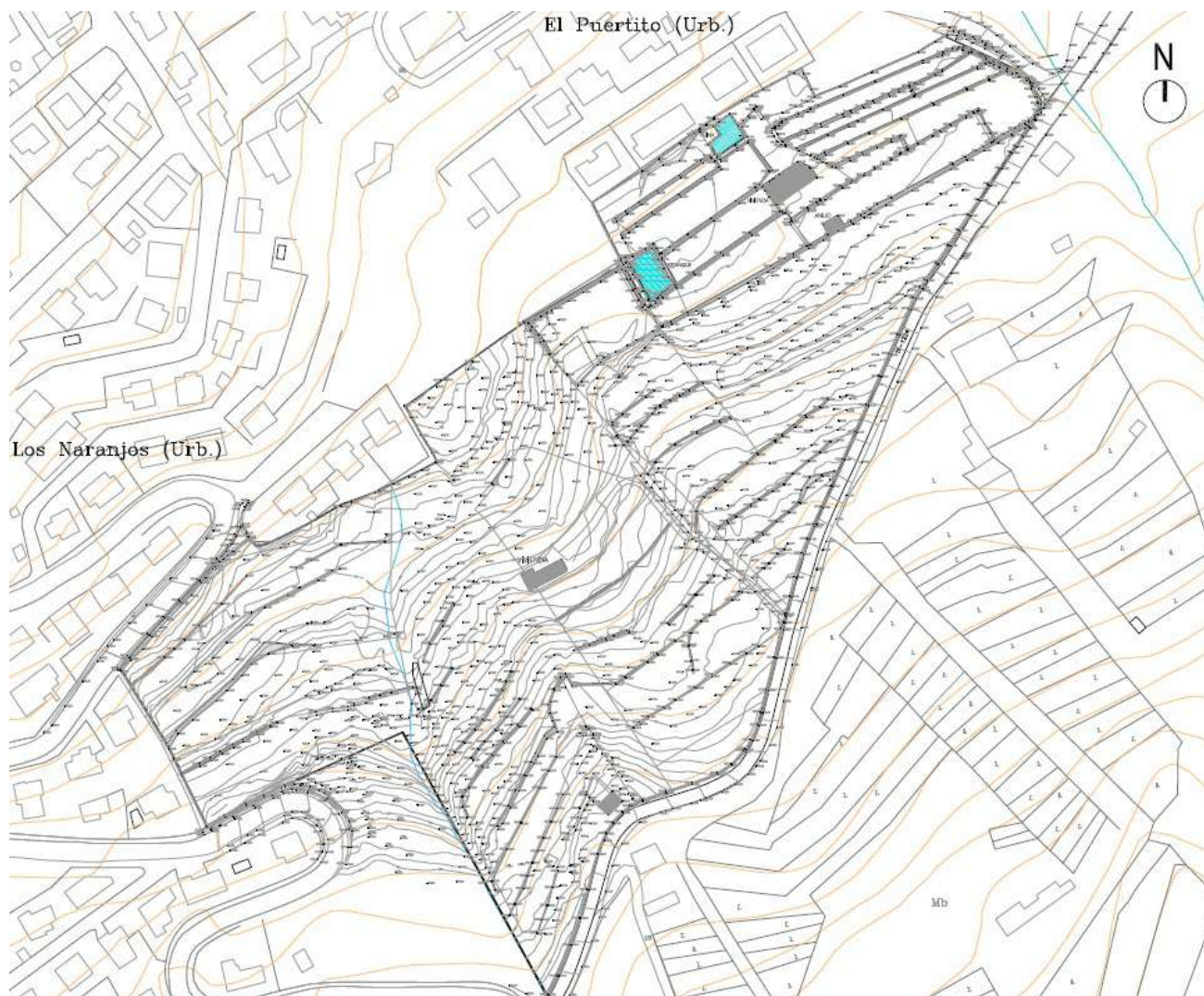
Los cauces hidrológicos son componentes destacables en el análisis de los riesgos naturales, fundamentalmente por posibles crecidas del caudal debido a la intensidad de las lluvias; su riesgo se analizará en el siguiente apartado (el clima) relacionado con un aumento irregular de precipitaciones.

2.4.1 Usos actuales

El conjunto de usos que subsisten de forma permanente en el ámbito de actuación tiene un carácter puntual. La mayor parte del sector se encuentra actualmente sin uso.

En el interior del sector, existen dos viviendas, una en la zona norte del sector, y una segunda en la zona central. A las dos se accede a través de servidumbre, a la primera desde la calle Los Manzanos y a la segunda desde la propia carretera de Las Breñas.

Existe en la parcela de la primera vivienda, dos estanques de dimensión considerable en estado de abandono prolongado y varias edificaciones anexas.



Edificaciones existentes.

2.4.2. Estructura viaria

El límite del sector por su borde sur, es la carretera de Las Breñas (TF-1224), además limita puntualmente por el noreste y por el suroeste con la calle Los Manzanos (acceso a la Urbanización El Puertito) y la Avenida Azahar (acceso a la Urbanización Los Naranjos).

La Carretera de Las Breñas, se mantiene en la ordenación del plan general en este tramo, prácticamente con el mismo trazado, si bien con el planeamiento de ampliar su sección. Este viario constituirá el acceso principal a los futuros terrenos urbanizados del sector.

Del entorno urbanizado que nos rodea cabe señalar la localización de parada de guaguas interurbanas en la intersección de la carretera Las Breñas y la calle Los Manzanos.

2.5. INFORMACIÓN AMBIENTAL Y SUS VARIABLES

La información ambiental y sus variables se encuentra extensamente desarrollada en el Inventario Ambiental del Documento Ambiental Estratégico al que acompaña el presente Documento Borrador.

3.- MARCO LEGAL

3.1. LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA

3.1.1. Normativa Urbanística

A continuación, se lista la normativa de aplicación:

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
- 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.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Normativa autonómica

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (LCC) y el Decreto 131/95, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas y el Decreto 86/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de Canarias.
- Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3.1.2. Normativa Ambiental

Normativa europea

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (DOCE nº206, de 22.07.1992).
- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, modificada por la Directiva 91/288, de 6 de marzo (DOUE nº20, de 26.01.2010).
- 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 (DOUE nº124, de 25.04.2014).

- Convenio de Berna (Consejo de Europa, 1979) sobre Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa (Anexo I).
- Convenio de Bonn. Instrumento de Ratificación de la Convención sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres, hecho en Bonn el 23 de junio de 1979 (BOE nº259, de 29.10.1985).
- Convenio europeo del paisaje, firmado en Florencia el 20 de octubre de 2000.

Normativa estatal

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE nº155, 29.06.1985).
- Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios de los Institutos de Astrofísica de Canarias (BOE nº264, de 03.11.1988).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE nº276, de 18.11.2003).
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (BOE nº275, de 16.11.2007).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE nº299, de 14.12.2007).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº296, de 11.12.2013).
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (BOE nº121, de 21.05.2021).
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE nº301, de 17.12.2005).
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (BOE nº46, de 23.02.2011).
- 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 nº156, de 01.07.2017).
- Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE nº341, de 31.12.2020).

Normativa autonómica

- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC nº112, de 09.06.2010).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC de 19.07.2017 y BOE de 08.09.2017).
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (BOC nº90, de 13.05.2019).
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOC nº257, de 31.12.2022).
- 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 de 15.05.2000). Derogado (con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias, que se modifica) por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC de 19.07.2017 y BOE 08.09.2017).

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (Anexos) (BOC nº35, de 18.03.1991).

3.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

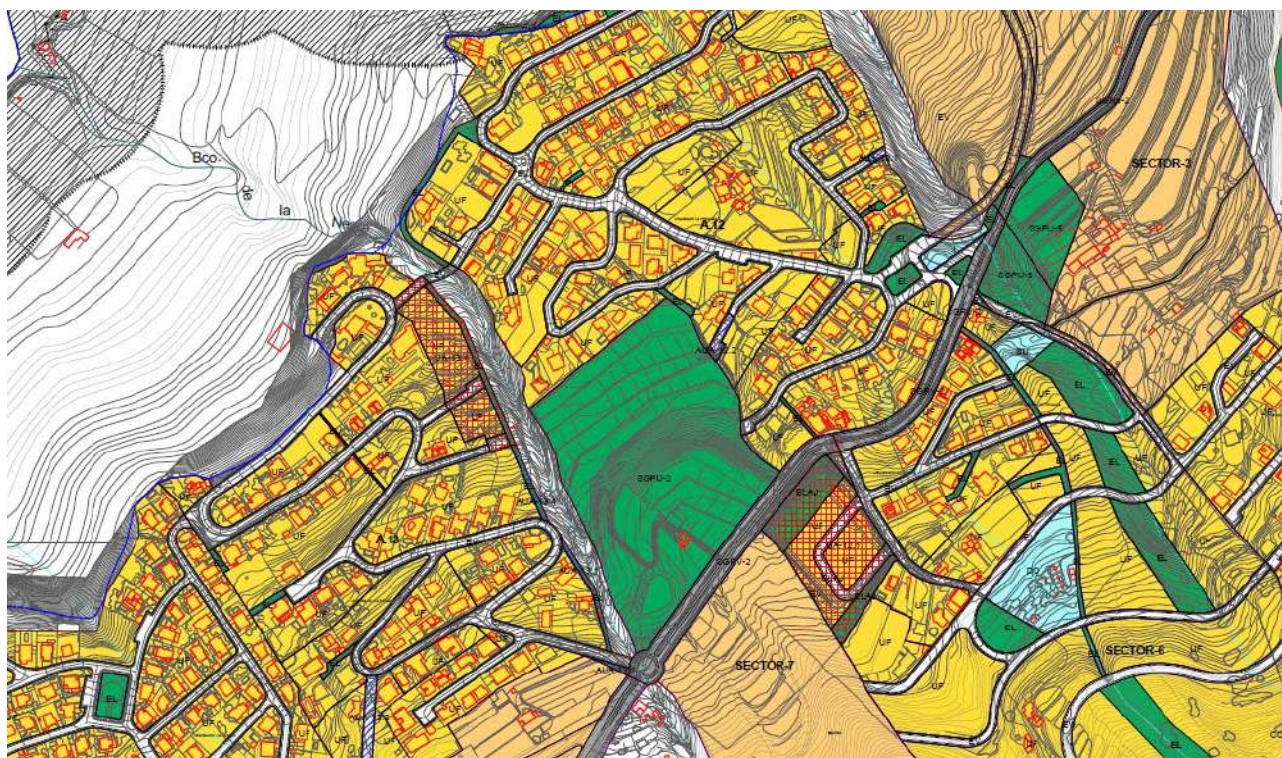
3.2.1. Plan General de El Sauzal

El plan urbanístico en vigor en el municipio, el Plan General de Ordenación de El Sauzal, Adaptación a las Directrices, se aprueba de manera definitiva el 1 de octubre de 2010. El 21 de diciembre de 2011 se publica en el BOC 2011/249.

Según el Plan General vigente, el sector tiene una superficie de 56.905,21 m²s, 54.261,37 m²s según reciente medición.

Desde el plan general, se les otorga a estos terrenos una vocación de uso Residencial, destinado preferentemente a vivienda unifamiliar, y se le asigna una Edificabilidad Media de 0,24 m²c/m²s y un Aprovechamiento Medio (Am) de 0,35 Udas / m²s.¹

Se adscribe al sector el Sistema General Viario (SGRV-2) destinado a la ampliación del camino Las Breñas con una superficie de cesión de 7.983,86 m²s.

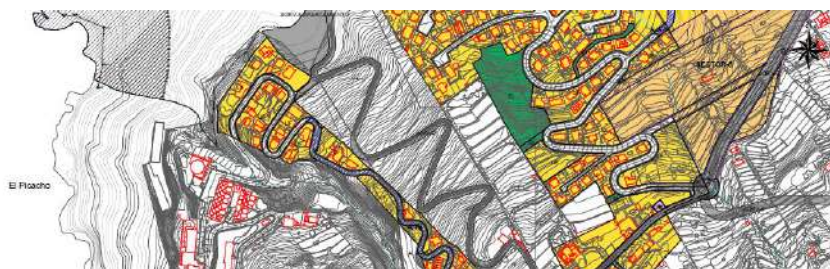


¹ Se ha podido comprobar al consultar toda la información relativa al sector incluida en el Plan General, que en la ficha existe una errata con el aprovechamiento del sector.

Se asigna un coeficiente de Am de 0,35 (Udas/m²s) par una superficie de sector de 56.905,21 m²s, lo que daría como resultado un Aprovechamiento en Udas de 19.916,82, sin embargo, en la ficha se le asigna un aprovechamiento máximo en Udas de 19.666,44 Udas.

Si bien, no se trata de una diferencia significativa, ha de señalarse y tenerse en cuenta en la ordenación del sector.

ATLÁNTICO



ÁMBITOS URBANÍSTICOS RESIDENCIAL ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO RESIDENCIAL ASENTAMIENTO RURAL SUELO URBANO INDUSTRIAL SUELO RÚSTICO INDUSTRIAL (ESPACIO LIBRE AJARDINADO Y ÁREA DE JUEGO) EL: ESPACIO LIBRE PEATONAL (ESPACIO LIBRE PARQUE URBANO) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO OFERIDO	SISTEMAS GENERALES SGRV (RED VIARIA) SGRIC (EQUIPAMIENTO COMUNITARIO) SGRU (INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO) SGRU (SERVICIO URBANO) SGRU (PARQUE URBANO) SGRU (DEPORTIVO) EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES E.S. REL. (RELIGIOSO) E.S. DEP. (DEPORTIVO) P.E.E. V.F. EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE VALLE FORESTAL	ÁMBITOS DE GESTIÓN ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA (AUA) UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) ENTRUBO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED) BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) ENTORNO DEL BIC DELIMITACIÓN BIC	PALMERAL LAS BREÑAS ALINEACIÓN OFICIAL (La alineación de edificación se determina en las tablas de tipologías en la normativa) LÍMITES DE COSTAS LÍNEA DE RIBERA DEL MAR DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE AJUSTARÁN A LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS. SE TENDRÁN EN CUENTA LOS SUPUESTOS EN LOS ARTÍCULOS 27, 28, 30 Y 31 EN RELACIÓN CON LAS SERVIDUMBRES DE TRANSITO, ACCESO AL MAR, ZONA DE INFLUENCIA E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTORES PARALELOS A LA COSTA PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE MARÍTIMO-TERRESTRE Y EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE ESTARÁ A LO INDICADO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS. DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS LÍMITE DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO (T-29 y T-38) DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
--	---	--	--

Planos de ordenación pormenorizada del Plan General en vigor

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. (SUSNO)									
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PPAL	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m ² c)	Uda	Am	VIVIENDAS POTENCIALES ESTIMADAS	HABITANTES ESTIMADOS
			TOTAL (m ²)	Em (m ² /m ² s)					
SECTOR-1B	La Ermita 1.B	BIENESTAR SOCIAL	45.627,94	0,30	13.688,38	14.454,93	0,32	37	88
SECTOR-2	El Calvario I	RESIDENCIAL	119.245,91	0,33	39.351,15	43.042,29	0,34	175	419
SECTOR-3	El Palmeral	RESIDENCIAL	104.719,31	0,24	25.132,63	36.190,99	0,35	40	97
SECTOR-5	Ravelo-II	RESIDENCIAL	62.350,88	0,75	46.763,16	35.540,00	0,57	262	604
SECTOR-7	Parque Colón	RESIDENCIAL	133.097,38	0,24	31.043,97	45.608,45	0,35	54	123
SECTOR-8	Las Breñas	RESIDENCIAL	56.905,21	0,24	13.657,25	19.666,44	0,35	22	52
SECTOR-11	Cementerio II	RESIDENCIAL	13.067,88	0,63	8.232,76	7.244,83	0,55	44	106
TOTAL SUSNO			535.014,51		178.768,71	202.137,94		621	1.490

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS. (SUSO)											
			SUPERFICIE	SUPERFICIE RESIDENCIAL							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PPAL	TOTAL (m ²)	LIBRE (m ²)	VP(m ²)	Em (m ² /cm ² s)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m ² c)	Uda	Am	VIVIENDAS POTENCIALES	HABITANTES
SECTOR-1A	La Ermita 1.A	RESIDENCIAL	19.509,61	5.296,32		0,25	4.837,64	6.567,84	0,34	20	49
SECTOR-4	El Calvario II	RESIDENCIAL	58.095,70	7.275,74	9.862,82	0,30	17.655,97	19.066,50	0,33	95	228
SECTOR-6	Parque Atlántico	RESIDENCIAL	174.459,17	-		0,20	34.930,31	34.930,31	0,20	56	134
SECTOR-9	Casco	RESIDENCIAL	22.885,62	9.707,71	1.113,18	0,48	11.082,11	11.541,95	0,50	43	102
SECTOR-10	Cementerio I	RESIDENCIAL	36.446,99	10.636,98	3.818,66	0,60	21.816,22	20.762,03	0,57	117	282
SECTOR-12	Cancellillas	RESIDENCIAL	22.755,76	3.235,48	4.408,71	0,67	15.288,39	11.491,90	0,51	82	198
TOTAL SUSO			334.152,87	36.154,23	19.203,37		105.610,65	104.350,54		414	993

TOTAL URBANIZABLES	869.167,38	254.485,90	123.069,64	284.379,36	306.488,48	1034	2483
---------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------	-------------

CUADRO RESUMEN DE Am				
Área Territorial	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	Superficie Total m2	Am (Uda/S sector)
Eje Costero	SUSO-1A	La Ermita 1.A	19.509,61	0,34
	SUSNO-1B	La Ermita 1.B	45.627,94	0,32
	SUSNO-2	El Calvario I	119.245,91	0,34
	SUSNO-3	El Palmeral	104.719,31	0,35
	SUSO-4	El Calvario II	58.352,66	0,33
	SUSO-6*	Parque Atlántico	174.459,17	0,20
	SUSNO-7	Parque Colón	133.097,38	0,35
Casco-Medianías	SUSNO-8	Las Breñas	56.905,21	0,35
	SUSO-9	Casco	22.885,62	0,50
	SUSO-10	Cementerio I	36.446,99	0,57
	SUSNO-11	Cementerio II	13.067,88	0,55
Ravelo	SUSNO-5	Ravelo-II	62.350,88	0,57
	SUSO-12	Cancellillas	22.755,76	0,51

Tablas del documento memoria y norma del Plan General del Sauzal en Vigor

SECTOR - 8	DENOMINACIÓN:	LAS BREÑAS	
	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL	
	SUPERFICIE TOTAL. m²:	56.905,21	
CATEGORIA SUELO:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
EDIFICABILIDAD MEDIA. m² c / m² s:	0,24	EDIFICABILIDAD POTENCIAL. m² c:	13.657,25
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uda/m²s):	0,35	APROVECHAMIENTO URBANO (Uda)	19.666,44
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. m²:	7.983,86	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. m²:	0,00
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	VPP	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA. m² c:
PLAZOS:	8 años		APROVECHAMIENTO. m² A:
			0,00
INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN			

Sistema General Inscrito: SGRV-2= 7.983,86 m²

Los terrenos incluidos en el sector tienen carácter residual, al estar constituidos principalmente por pequeñas fincas que han quedado al margen del desarrollo de las urbanizaciones colindantes, Los Naranjos y El Puertito.

El Plan Parcial garantizará las conexiones con los viarios existentes en el entorno, y las nuevas vías que se proyecten se adaptarán al máximo a la topografía del terreno, evitándose en lo posible la proyección de vías en fondo de saco.

Se deberá garantizar, la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 36.1.a)3) del D.L. 1/2000, y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

El eje viario reflejado en el plano de ordenación tiene carácter indicativo, permitiéndose modificar su trazado y sección para adaptarse a las condiciones topográficas y ordenación resultante.

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 riesgo respecto de las de abastecimiento 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.

CONDICIONES DE USO

ZONA DE USO: PP-SECTOR 8

Instrumento de Ordenación: Plan Parcial

Principal: Residencial

Compatible: Todo aquel que no esté prohibido

Prohibido:

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

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

Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Turístico.

MEDIDAS AMBIENTALES

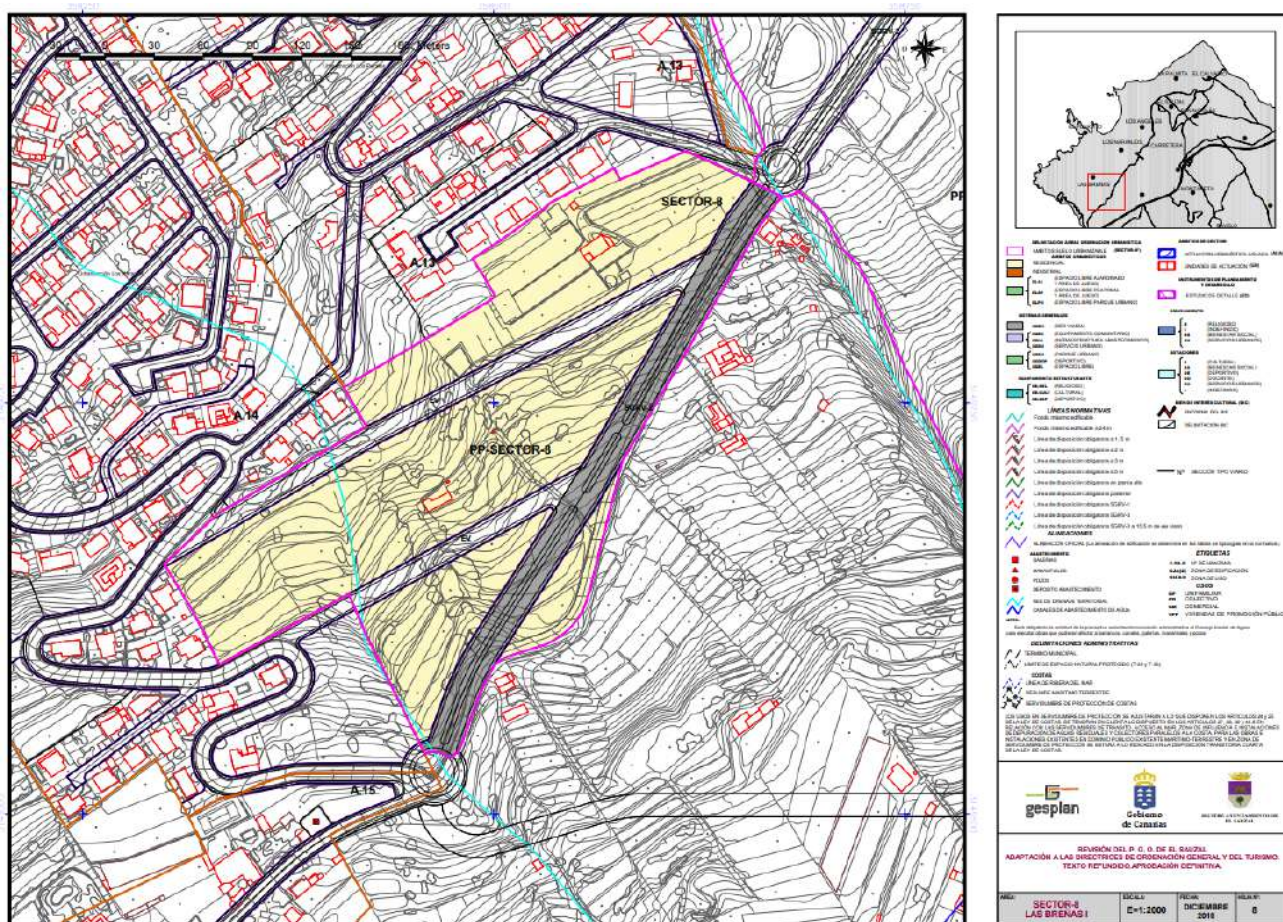
El instrumento que ordene el sector deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Control y seguimiento de los lugares de depósito para excedentes.
2. Seguimiento del emplazamiento y del parque de maquinaria.
3. Control del tránsito de camiones y maquinaria.
4. Control de las áreas de especial seguimiento ambiental en cuanto a vertidos accidentales o intervenciones fuera de la zona de obra. Control de posibles vertidos contaminantes en el cauce de los barrancos.
5. Control y seguimiento de actividades para la reposición de caminos y jalonamientos.
6. Control y seguimiento de la retirada de la tierra vegetal existente en la superficie afectada, su acopio en lugares adecuados y su debida conservación para mantener su estructura y propiedades. Utilización como viveros provisionales.
7. Control y seguimiento de la revegetación y plantaciones diseñadas.
8. Control de las emisiones de partículas de polvo.
9. Control de ruidos.
10. Control del mantenimiento, recepción y plazo de garantía de las plantaciones.
11. Control de la correcta iluminación de las vías urbanas.
12. Seguimiento y verificación de la retirada de la maquinaria y de los restos materiales de la obra.

Como medidas correctoras se adoptan las siguientes:

1. Recuperación o regeneración ambiental de los espacios verdes con vegetación potencial de la franja bioclimática que le corresponda.
2. Reutilización del material edáfico extraído durante la fase de ejecución de las obras, siempre y cuando ofrezca unas condiciones adecuadas para ello.
3. Eliminación de las especies exóticas que causen problemas sobre la flora autóctona

REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL. Adaptación a las DOG y DOT. APROBACIÓN DEFINITIVA. Subsanación Deficiencias COTMAC octubre 2010	  	FICHA DE SECTOR	SECTOR - 8
---	---	------------------------	-------------------



CONDICIONES DE SUPERFICIE EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SECTOR 8 LAS BREÑAS.

A la hora de ordenar se sector, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones en cuanto a superficie edificable y aprovechamiento, por aplicación de la edificabilidad y aprovechamiento medio asignados desde el Plan General.

	Superficie (m2s)	Edif. media (m2c/m2s)	Superficie edificable (m2c)	Aprov. Medio (Udas/m2s)	Aprov. (Udas)
Ámbito en la ficha del PGO	56.905,21	0,24	13.657,25	0,35	19.666,44.
Ámbito real del PP	54.261,37	0,24	13.022,73	0,35	18.991,48

Si bien en la ficha existe error de cálculo del Aprovechamiento Máximo en Udas, a la baja, por aplicación del Aprovechamiento Unitario Medio (Udas/m2s) a la superficie real del sector (menor que la estimada en la ficha del PGO), el resultado de Aprovechamiento Máximo, es menor que el recogido en la ficha, siendo el menor, de aplicación.

3.2.2. Catálogo de protección

El Sauzal tiene en vigor un catálogo de protección, que se aprueba el 1 de octubre de 2010, como documento integrado en el Plan General de Ordenación del municipio. Este catálogo recoge aquellos bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deben ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponde y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

El catálogo de protección del Sauzal no recoge ningún elemento en el ámbito del Plan Parcial Las Breñas.

3.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE RANGO SUPERIOR

3.3.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

El Plan Parcial Las Breñas, es un documento que desarrolla un sector categorizado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de El Sauzal vigente, el cual se encuentra adaptado plenamente al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, aprobado definitivamente en el BOC nº 58, de 21 de marzo de 2011.

3.3.2. PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE TENERIFE

La planificación hidrológica en la isla de Tenerife, viene de la directriz 3.3.3.2 del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Decreto 56/2011, de 4 de marzo), que remite la ordenación y planificación hidrológica de la isla mediante el Plan Hidrológico Insular, como instrumento básico de dicha planificación.

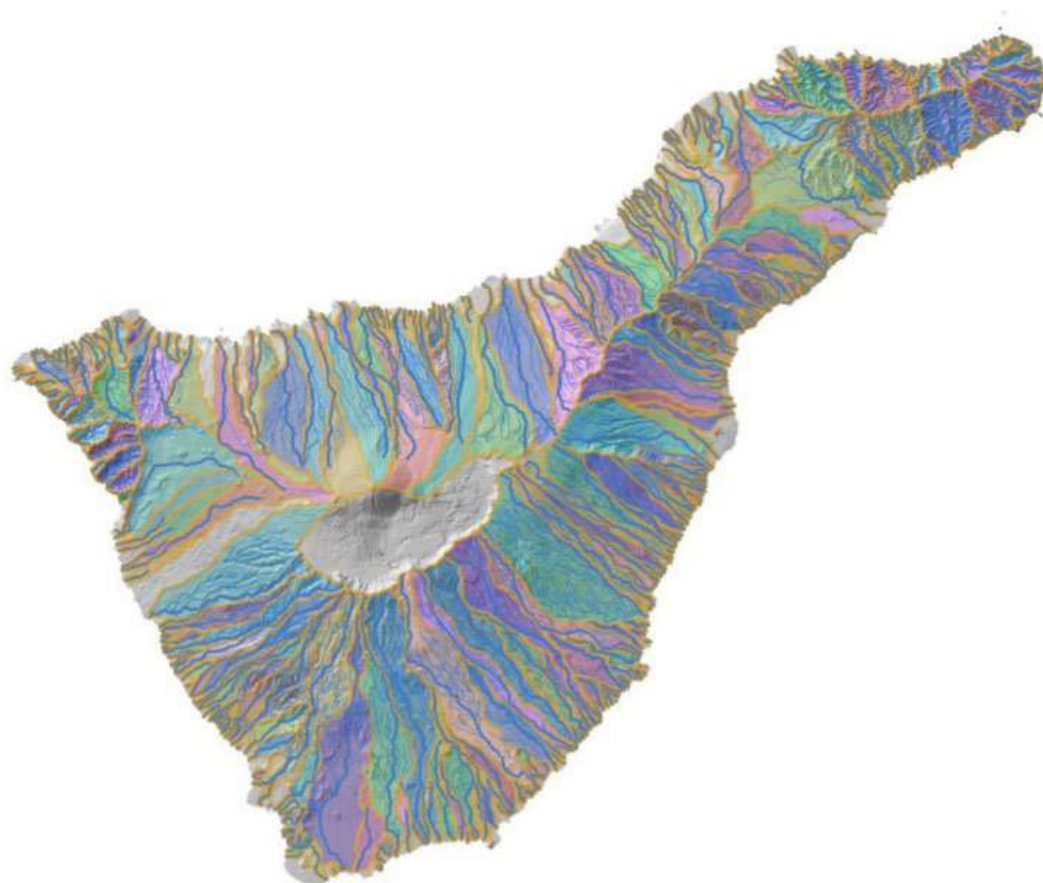
La planificación hidrológica se establece como un proceso cíclico estructurado en planes sexenales, cada uno de los cuales conforma lo que se ha venido a llamar “ciclo de planificación”. Mediante decreto 49/2015, de 9 de abril, publicado en el BOC nº 85, de 6 de mayo de 2015, se aprueba El Plan Hidrológico del Primer Ciclo de Planificación. Posteriormente, el 26 de noviembre de 2018, se aprueba mediante decreto 168/2018 el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife del Segundo Ciclo de Planificación (2015-2021) que se publica en el BOC nº 250 de 27 de diciembre de 2018 y corrección de errores en el BOC nº6 de 10 de enero de 2019. Seguidamente se aprueba el Plan Hidrológico del Tercer Ciclo (2021-2027) que se publica mediante decreto 372/2023 de 18 de septiembre y se publica en el BOC nº191 de 27 de septiembre de 2023, estando actualmente en vigor.

Los Planes Hidrológicos Insulares tienen como objetivo general garantizar el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial incrementando las disponibilidades del recurso, pero a la vez economizar el empleo del agua y racionalizar sus usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales, además de promover un uso sostenible del agua basado en la protección a largo plazo.

Puesto que la planificación territorial tiene por finalidad la protección y mejora de la calidad de vida de las personas, mediante el desarrollo equilibrado y sostenible basado en las características del territorio y en la gestión racional de los recursos naturales, los objetivos de ambas políticas sectoriales son concurrentes. Por tanto, la redacción de los Planes Hidrológicos deberá ser coherente con las determinaciones establecidas por la legislación específica, las Directrices de Ordenación sectoriales correspondientes y el Plan Insular de Ordenación, los Planes Territoriales sectoriales convergentes, así como tener en cuenta el planeamiento general afectado.

Entre los principales objetivos del Plan Hidrológico de Tenerife, en materia de drenaje territorial están:

- Proteger y conservar la red de cauces de la Isla
- Ordenar la explotación y gestión del dominio público hidráulico y su entorno
- Controlar la ocupación temporal del dominio público hidráulico, evitando los vertidos al mismo.
- Establecer criterios, métodos y medios para la gestión de las extracciones y aprovechamientos.
- Establecer criterios para la evaluación y gestión de los riesgos provocados por inundaciones, avenidas y otros fenómenos hidrológicos de carácter extremo.

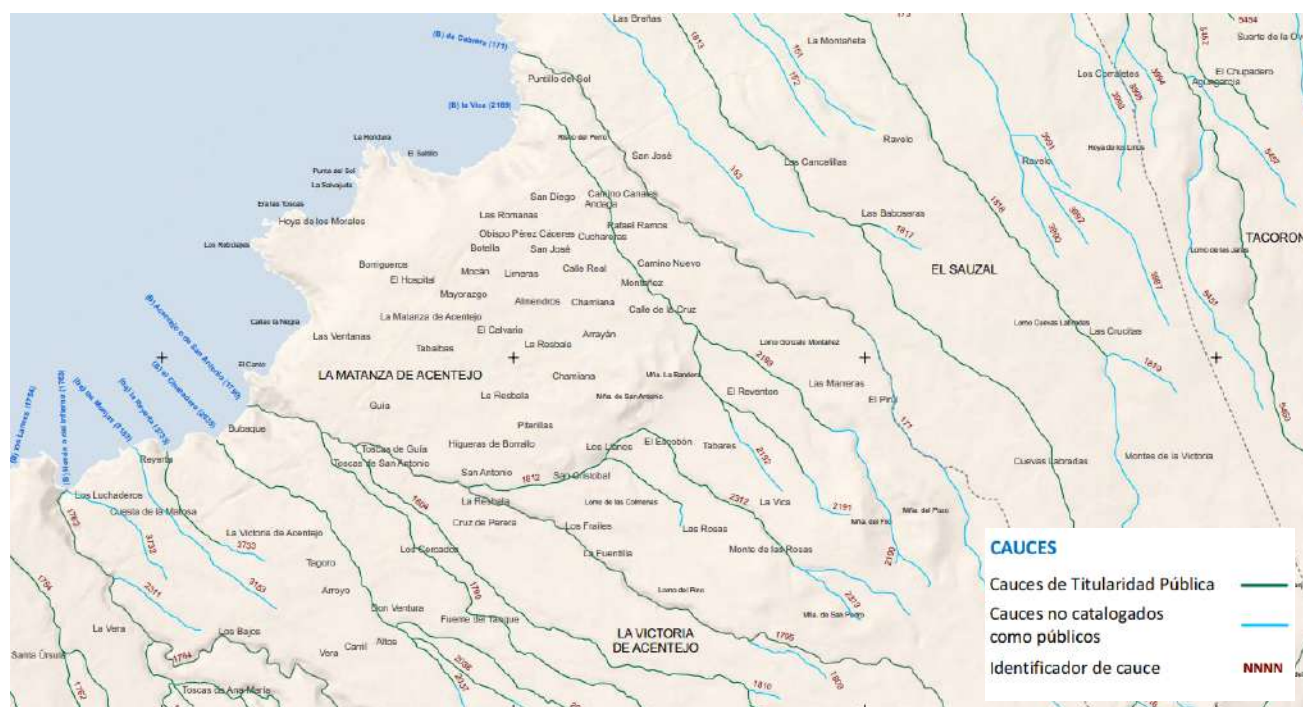


Cauces y Cuencas Hidrográficas de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife

Para el cumplimiento de estos objetivos se lleva a cabo una Zonificación Hidrográfica del territorio insular, cuyas unidades hidrográficas básicas son las cuencas hidrográficas, que en la Isla de Tenerife son de muy pequeña dimensión y no es posible homologarlas a otros territorios del Estado ni de Europa. A cada una de estas cuencas hidrográficas se les asocia el cauce principal determinado por su lima hoya determinante. El conjunto de cauces de todas las cuencas de Tenerife constituye la Red Insular de Cauces. El listado de todos los cauces de la Red Insular de Cauces constituye el Inventario Oficial de Cauces de Tenerife. El conjunto de cauces del Inventario que tienen titularidad pública se denomina Catálogo de Cauces de Titularidad Pública, sin que de ello se deduzca que no puedan serlo algunos de los restantes cuando fueren evaluados pormenorizadamente.

Se consideran cauces principales o de primer orden hidrológico aquéllos incluidos en el Inventario Oficial de Cauces cuya desembocadura se produce en el mar. A cada cauce inventariado se le asigna un nivel que indica

Tangencialmente por el borde norte del sector pasa el Barranco La Negra recogido en dicho inventario con el código identificativo nº 1813, como cauce catalogado como público.



Inventario oficial de cauces

Para las obras que se pretendan ejecutar dentro o sobre los cauces y en las zonas anexas a los mismos, como es el caso del presente Plan Parcial, están supeditadas a la obtención de la preceptiva autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas en los términos señalados en la LAC y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El artículo 146 establece el principio de no transferencia de caudales hacia el exterior de urbanizaciones donde se deberá garantizar que no se transfieran caudales de escorrentía hacia el exterior de los límites, permitiéndose únicamente la continuidad de caudales a través de la Red Básica de Drenaje Territorial o las Infraestructuras Complementarias de Drenaje Territorial.

En lo relativo a la ordenación urbanística y el riesgo hidráulico, el Plan Hidrológico establece en su artículo 147 las siguientes consideraciones:

- a) Las nuevas actuaciones urbanísticas y edificatorias no invadirán los cauces y respetarán siempre sus zonas de servidumbre.
- b) El diseño de la trama viaria deberá efectuarse de manera que facilite la escorrentía natural de las aguas pluviales hacia la red de drenaje territorial en todos sus niveles, respetando además lo dispuesto en la presente Normativa para los supuestos en que provoque un efecto barrera frente a la escorrentía.
- c) En el diseño de la trama edificatoria se emplearán criterios de ordenación y disposición de volúmenes y demás elementos constructivos que minimicen los obstáculos frente al caudal de avenida y faciliten su evacuación y drenaje, eliminando el efecto barrera frente a la escorrentía.
- d) Se adoptarán determinaciones para la corrección de las situaciones de riesgo existentes, en particular, la modificación, sustitución o eliminación e infraestructuras que se encuentren en situación de peligro o puedan generar riesgo.
- e) Por lo que respecta a las obras de encauzamiento y rectificaciones de cauce que se propongan en ámbitos desarrollados y en ámbitos de potencial desarrollo, se recomienda la adopción de fórmulas de cauce artificial poco profundo y en especial, las de doble cauce, por su mejor adaptación a las condiciones medioambientales y su compatibilidad con los usos recreativos.

Asimismo, el artículo 156 establece el siguiente contenido que deben incluir los instrumentos de ordenación pormenorizadas como los Planes Parciales, en materia de prevención del riesgo de avenidas:

- Representar gráficamente las líneas de delimitación lateral de los suelos de protección de barrancos.
- Describir la red de drenaje territorial (cauces, vías de desagüe territorial, canales interceptores perimetrales y red de pluviales) a través de la cual se pretenda evacuar su escorrentía, orientando mediante un análisis preliminar del riesgo hidráulico lo prescrito en el artículo 157. En su caso, se establecerán infraestructuras de laminación de avenidas como depósitos de tormenta.
- Proponer medidas de coordinación con otros suelos anexos para la implantación de las redes de drenaje territorial de uso compartido que fueran necesarias.

3.3.3. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE RESIDUOS DE TENERIFE (PTEORT)

El Plan Territorial Especial de Ordenación de los Residuos de la isla de Tenerife, se aprueba definitivamente el 29 de julio de 2011 y se publica en el BOC nº199 del 7 de octubre del mismo año. Éste tiene como objetivo la ordenación de la gestión de los residuos generados en la Isla de Tenerife, cumpliendo la siguiente jerarquía de gestión:

- Reducción en la generación de residuos
- Reciclado
- Valorización energética
- Vertido

El documento normativo del plan incluye disposiciones de carácter sectorial y disposiciones territoriales, que contienen o son fuente de algún tipo de obligación, sea para la administración, para los gestores o para los ciudadanos, o que establecen cortapisas o limitaciones para actuaciones de estos mismos actores. También, y desde el punto de vista territorial, establece el régimen al que quedan sometidos los distintos suelos en los que se prevé la implantación de infraestructuras, sean éstos de ámbito insular, comarcal o local.

En el fichero del PTEOR se relacionan los ámbitos delimitados para la localización de las infraestructuras definidas en él conforme a las necesidades evaluadas para satisfacer los objetivos de cada uno de los modelos de gestión y las condiciones específicas para la ordenación de los mismos. Se diferencian los ámbitos destinados a la localización de las infraestructuras previstas de carácter público, que son de necesaria implantación para dar cumplimiento a los objetivos del PTEOR y los ámbitos expresamente delimitados por el Plan para la localización de infraestructuras de gestión de iniciativa privada, que se ocuparán en la medida en que surjan las diferentes iniciativas.

En este fichero se relacionan un total de 31 ámbitos, sin embargo, ninguno de ellos se encuentra en el municipio de El Sauzal.

3.3.4. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS (PETEOPRE)

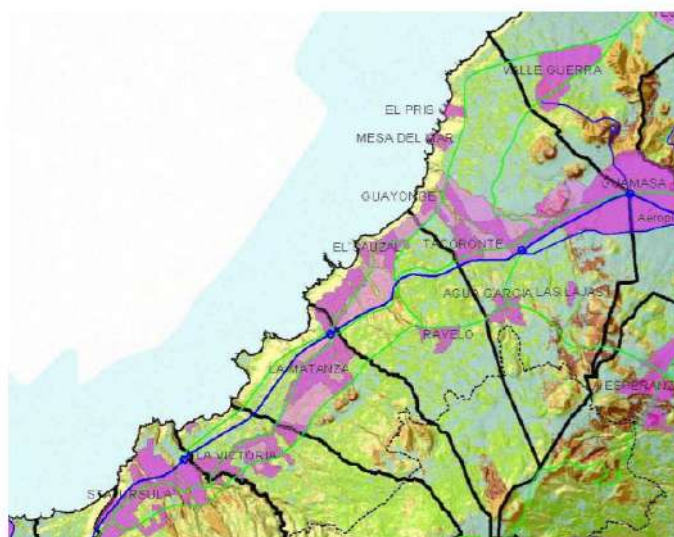
El Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife, se aprueba definitivamente el 24 de abril de 2012 y se publica en el BOC nº94 del 14 de mayo del mismo año. Éste constituye, de acuerdo con la planificación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla de Tenerife establecida por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el marco de referencia de la ordenación territorial para la prevención de determinados riesgos naturales de la administración insular. Por tanto, su finalidad principal es la integración de la variable “riesgo” en la planificación territorial y urbanística como elemento esencial para la prevención, adoptando para ello las medidas necesarias encaminadas a fomentar la prevención, mitigación y conocimiento de los riesgos naturales y antrópicos a los que está sometido el territorio insular. De forma paralela persigue establecer una adecuada ordenación de los equipamientos vinculados a la protección civil, teniendo en cuenta su carácter singular.

A la hora de hacer una valoración del impacto del modelo del PETEOPRE, en La Comarca de Acentejo, que recoge el municipio de El Sauzal, en las determinaciones que el Plan Insular establece que para la ordenación de esta comarca se han de analizar el submodelo de susceptibilidad de frente al riesgo asociado a la dinámica de vertientes y a los incendios forestales, ya que para los restantes submodelos estudiados (riesgo frente a coladas volcánicas y piroclastos de caída) no se alcanzan niveles de susceptibilidad alta o muy alta.

En el submodelo de zonificación de la susceptibilidad frente al riesgo asociado a la dinámica de vertientes, en la Comarca de Acentejo se alcanzan niveles de susceptibilidad ALTA o MUY ALTA en los siguientes ámbitos:

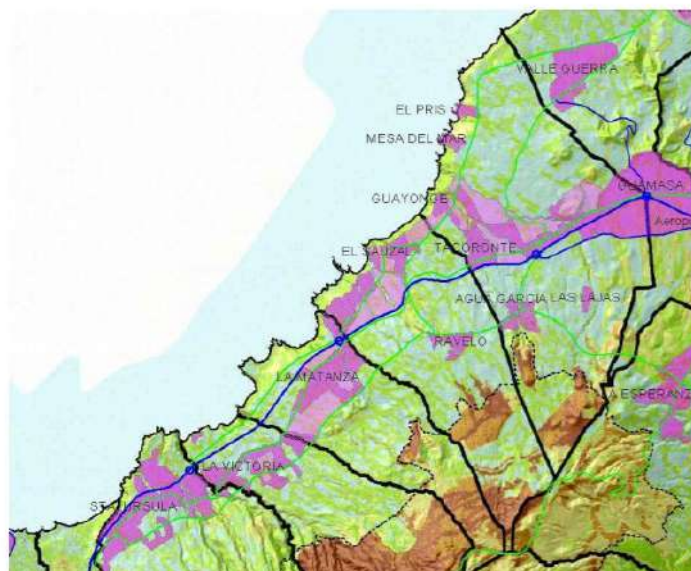
- Las faldas de los conos montaña La Atalaya, montaña La Caldera y montaña La Retama al norte de la TF-1 en Tacoronte, así como en el arranque de la cordillera dorsal, el margen este del barranco de Las Lajas, las laderas al norte de la Montaña Madruga y de la Hoya de Los Bolos, las laderas de Montaña Facundo y Montaña los Hijos, los márgenes de los cauces de los barrancos de Juan Fernández y San Jerónimo, así como las laderas del Monte de Los Pérez, Las Barranqueras, etc. en las proximidades de los cauces citados.
- Las laderas entre Los Barriales y el Carril de Millete en Tacoronte.
- Los ámbitos de mayor pendiente de las laderas de El Sauzal: las laderas al este de la urbanización Los Ángeles y las del denominado Valle Forestal.
- Los márgenes del barranco Hoya de las Limeras y en menor medida, del barranco de la Fuentecilla, al noroeste del núcleo de Ravelo.
- Las faldas de la alineación de conos situados al sur del núcleo de La Matanza: Montaña de Los Pinos, Montaña de Las Calderetas, Montaña La Atalaya, Montañas de San Antonio. Y las laderas de la Morra y Montaña Morilla en las proximidades del límite sur de la Comarca en La Matanza.
- En fragmentos de reducida dimensión de los márgenes de los barrancos de Poza de Horna, Las Ortigas y Los Bernabeles en el término municipal de La Matanza y Acentejo, Bobadilla y Barranco Hondo en La Victoria.
- Las laderas de interfluvio al sureste del área urbana de Santa Úrsula en el entorno de Las Toscas de Ana María, El Farrobillo, Las Crucitas, Las Calzadillas y La Corujera, así como parte de los cauces de los barrancos de la Plaza (o de La Hoya), barranco de La Cruz y Barranco Hondo.
- Parte de las laderas del Lomo Rosa el Cura al noroeste de la Montaña de Michegue.
- Pequeños recintos de ladera y de márgenes de cauces de barrancos en el Paisaje Protegido de la Costa de Acentejo.

Figura 19. ZRS frente a dinámica de vertientes y sistema de núcleos urbanos y de infraestructuras viarias de la comarca de Acentejo



En cuanto a la zonificación de la susceptibilidad frente al riesgo de incendios forestales establecida en el PTEOPRE, solo se observa un pequeño recinto en la comarca que alcanza un nivel de susceptibilidad MUY ALTO, que se localiza al sur del núcleo de Ravelo en el término municipal de El Sauzal.

Figura 20. ZRS frente a riesgo de incendios forestales y sistema de núcleos urbanos y de infraestructuras viarias de la comarca de Acentejo



El sector objeto de este Plan Parcial no se localiza en ámbitos de susceptibilidad alta o muy alta PETEOPRE.

En el Documento ambiental estratégico se incluye un apartado referido al análisis de vulnerabilidad, con soporte en el PTEOPRE.

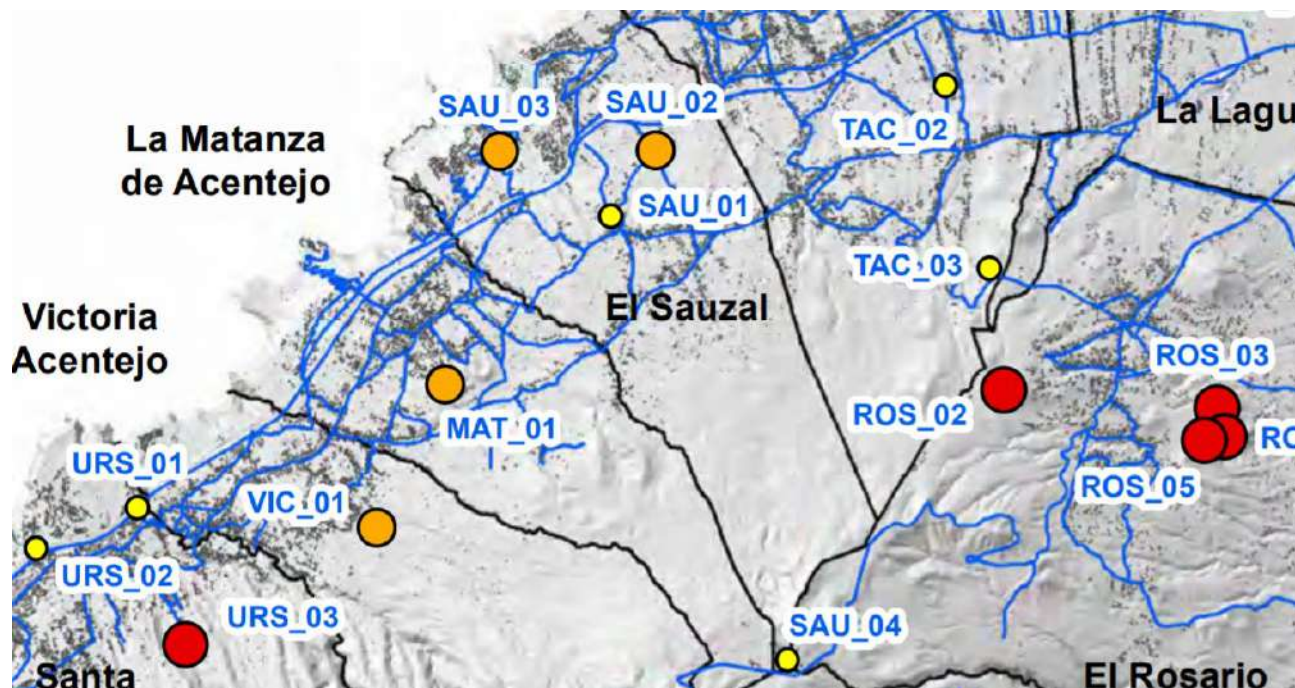
3.3.5. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES DE TENERIFE (PTEOIT)

El Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación (PTEOIT) de la isla de Tenerife, se aprueba definitivamente el 6 de noviembre de 2018 y se publica en el BOC nº2 del 3 de enero de 2019.

Se trata de un instrumento de ordenación territorial, regulado conforme a lo establecido en el artículo 120 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) que se formula en desarrollo de lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 56/2011, de 4 de marzo, y teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (DOTTC) y en la STS 883/2017, por la que se dejan sin efecto parte de las citadas Directrices.

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 DOTTC, 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.

En el municipio del Sauzal el Plan Territorial de Telecomunicaciones califica cuatro Ámbitos de Referencia para la Implantación de Redes Móviles y que recogen en el siguiente plano y tabla:

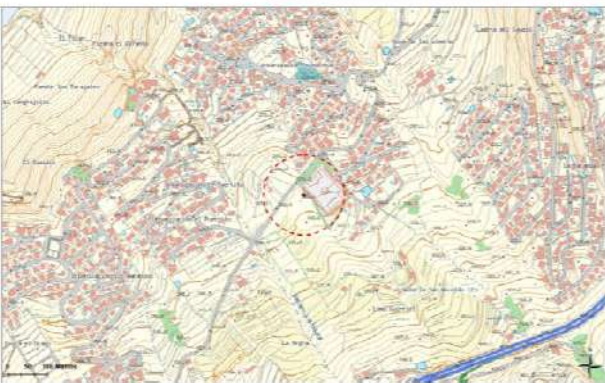


Municipio	Código	Denominación	UTM X	UTM Y	Relevancia	Servicios					
						TDT	FM DAB-T	TM	BAI	RSE	TR
La Orotava	ORO_05	La Rambleta	339247	3128211	1					•	
	ORO_06	Teleférico	340501	3126479	3			•	•		
	ORO_07	Parador Nacional	340350	3123154	3			•	•		
Puerto de La Cruz	PTO_01	Casino Taoro	348315	3143839	2		•	•	•		•
Los Realejos	REA_01	San Pedro	343863	3142028	3			•	•		
	REA_02	Cruz Santa	345926	3140640	3			•	•		
	REA_03	La Pared	341155	3140593	3			•	•		
	REA_04	La Corona	343506	3138813	1	•	•				•
	REA_05	El Lance-1	343128	3140155	1		•	•	•	•	
	REA_06	La Juronera	343005	3139575	1	•	•	•	•		
El Rosario	ROS_01	P.I. La Campana	370891	3144018	3			•	•		•
	ROS_02	La Montañeta	364735	3147179	1		•	•	•		
	ROS_03	Birmagen-1	367244	3146965	1	•	•	•	•	•	
	ROS_04	Birmagen-2	367324	3146629	1					•	
	ROS_05	Birmagen-3	367093	3146589	1		•	•	•	•	
	ROS_06	El Valito	368156	3143120	3			•	•		
El Sauzal	SAU_01	Cruz de Leandro	360112	3149226	3			•	•		•
	SAU_02	Lomo Piedra	360639	3149993	2	•	•	•	•		
	SAU_03	Las Breñas	358803	3149989	2	•	•	•	•		
	SAU_04	Las Lagunetas	362199	3144005	3			•	•		
Los Silos	SIL_01	Sibora	321961	3140303	2		•	•	•		•
	SIL_02	Erjos	322682	3134985	2	•	•	•	•		

Ámbitos de Referencia de Implantación de Redes en El Sauzal

De los cuatro ámbitos calificados, tres de ellos se ubican en la zona alta y de medianías del municipio. En la zona costera, donde se encuentran los terrenos objetos del presente plan parcial, se plantea la ubicación de uno de estos ámbitos el denominado SAU_03 Las Breñas de Nivel de Relevancia 2. Se adjunta la ficha de descripción de dicha infraestructura.

COORDENADAS DE REFERENCIA WGS84-UTM28N:		X: 358803	Y: 3149989
NIVEL DE RELEVANCIA DEL ÁMBITO :		Nivel 2	
LOCALIZACIÓN :			
DIRECCIÓN:	Campo de Fútbol de Las Breñas		LOCALIDAD: Las Breñas
MUNICIPIO:	El Sauzal		
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, ACCESIBILIDAD Y SERVICIOS BÁSICOS:			
Código inventario	Servicios	Nº de soportes	Altura (m)
SAU_04	TDT	1	0
ACCESOS:	Rodado, a través de carretera municipal		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno		
SUMINISTRO ELÉCTRICO EXISTENTE:	Acometida a red eléctrica a menos de 50 m		
POSIBLES AFECIONES A ÁMBITOS DE INTERÉS NATURAL O ECOLÓGICO, DE INTERÉS CULTURAL Y A SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN:			
No se afecta a ninguna área protegida ni a elementos patrimoniales relevantes que estén declarados Bien de Interés Cultural. Sólo debe tenerse en cuenta que el Ámbito de Referencia es atravesado en dirección NNE-SW por la carretera que discurre por la costa del municipio, conectando el casco de El Sauzal con urbanizaciones residenciales como El Puerto, Los Naranjos y Puntillo del Sol. En relación con las posibles afecciones a servidumbres legales se ha de señalar que el ámbito de referencia se localiza en un ámbito territorial afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife Norte.			




Código del ámbito: Las Breñas SAU_03

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN CARACTERÍSTICOS:

TDT, FM, Móviles y Banda Ancha



Fichero de ámbitos de referencia: para la implantación de las infraestructuras

Las Breñas SAU_03	Código del ámbito:
TDT, FM, Móviles y Banda Ancha	SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN CARACTERÍSTICOS:



COORDENADAS DE REFERENCIA WGS84-UTM28N:

X: 358803 **Y:** 3149989

NIVEL DE RELEVANCIA DEL ÁMBITO : Nivel 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS . MEDIDAS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.

Nº máximo de soportes :	2	Altura máxima (m) :	30
Nº máximo de casetas :	8	Superficie máx. edificable (m²) :	64

• No se permite la ocupación del Ámbito de Referencia que está situado aguas abajo de la carretera a los efectos de proteger la perspectiva del litoral ni el área donde se localizan las viviendas.

• No se invadirán las zonas de dominio público y de servidumbre de protección de la carretera.

• En tanto que se trata de un AR que se localiza en el ámbito de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte, las actuaciones que se lleven a cabo para la ejecución de las infraestructuras deberán atender lo dispuesto en el artículo 49 de las Normas y en la ficha complementaria a ésta sobre los condicionantes impuestos por la Dirección General de Aviación Civil. Cualquier actuación que se lleve a cabo en el Ámbito de Referencia estará sometida a la resolución favorable previa de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil, u órgano competente, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de servidumbres aeronáuticas.

Además de lo anterior, salvo que se justifique la imposibilidad de llevarlos a cabo, para la implantación de las infraestructuras se tendrán en consideración las determinaciones siguientes:

• Tendrá carácter preferente la ubicación en el entorno del campo de fútbol existente.

• Aunque se prevé en este Ámbito la colocación de dos soportes, su implantación sólo se admitirá si se justifica razonablemente que la disposición de las antenas sobre las torres de iluminación del campo de fútbol resulta inviable u ofrece una peor cobertura del servicio.

• Los soportes, los elementos radiales y las casetas adoptarán una tipología y composición que contribuyan a minorar su impacto desde los focos visuales principales, considerando como tales el casco de El Sauzal y las urbanizaciones de El Puerto, Primavera, Los Naranjos y Puntillo del Sol. Las casetas se dispondrán de tal forma que sean lo menos visibles que sea posibles desde la carretera de las Breñas.

• Las casetas se ejecutarán, en las proximidades de los soportes, en uno o más cuerpos que integren varias unidades, adoptando características comunes entre sí conformando un conjunto compacto y coherente en cuanto a tipologías y materiales de acabado.

• Los paramentos exteriores de las casetas deberán presentar un acabado homogéneo en toda su superficie, utilizando el color que mejor se integre en el entorno.

• Se revegetará con árboles, preferentemente de las mismas especies que ya existen en el entorno, el área adyacente a los soportes y a las casetas, como estrategia de ocultación y de integración paisajística.

• De la consulta del PGO de El Sauzal, se concluye que parte del Ámbito de Referencia se ubica en Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) y otra en Suelo Urbano (campo de fútbol) y, por tanto, las condiciones fijadas en esta ficha están a expensas del desarrollo urbanístico y de las previsiones que disponga el planeamiento correspondiente. En este sentido se tendrá en consideración la posibilidad de legitimar emplazamientos alternativos por parte del planeamiento urbanístico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de las Normas del PTEOT.



Fichero de ámbitos de referencia para la implantación de las infraestructuras

Ficha del Ámbito de Referencia para la implantación de la infraestructura SAU_03 Las Breñas, El Sauzal

La infraestructura prevista en el PTEOT y que el plan localiza de manera precisa dado que se trata de una infraestructura de nivel 2, se ubica en terrenos incluidos en el vecino sector Parque Colón, no teniendo incidencia en los suelos que nos ocupan.

3.4. LEGISLACIÓN SECTORIAL

3.4.1. Legislación sobre Carreteras

Para el uso y defensa de las carreteras en zona de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias (LCC) y en el Decreto 131/1995, de 11 de mayo que aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (RCC). Asimismo, también se han tenido en cuenta las disposiciones de aplicación contenidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras (LCE). La delimitación de las zonas de protección de las carreteras se define según la LCC de la siguiente manera:

-Dominio Público: son los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas, y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. (art.25 LCC).

-Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. (Art. 26 LCC).

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

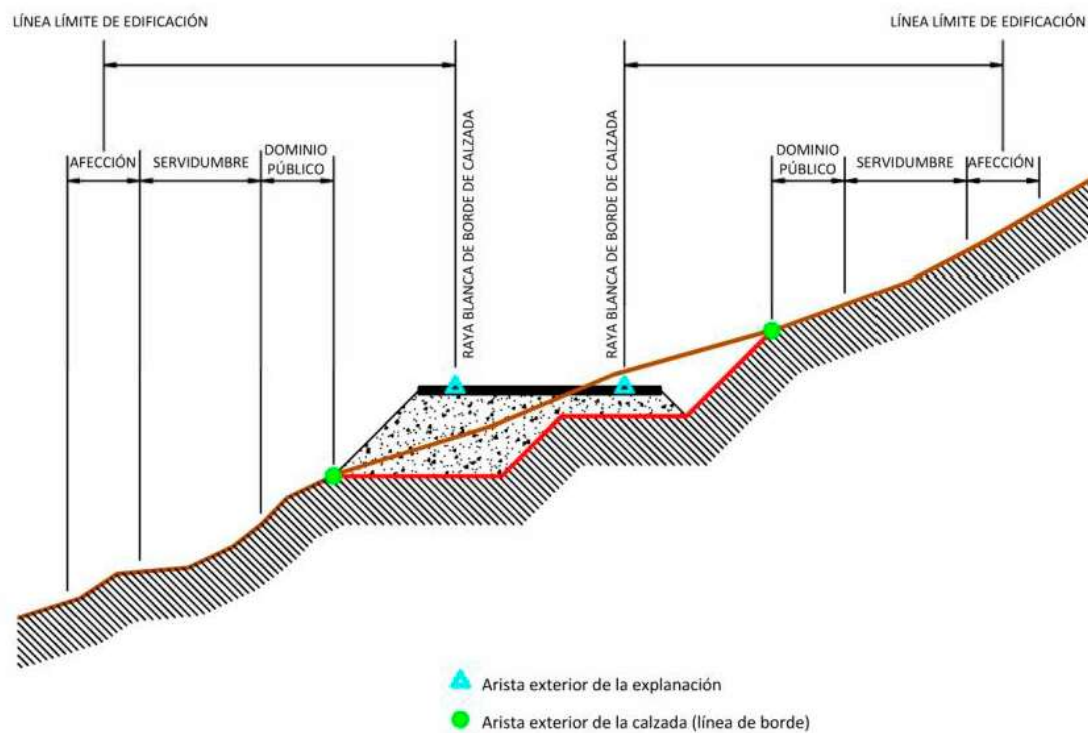
-Zona de afección: consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. (Art. 27 LCC).

-Línea límite de edificación: es aquélla, a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación. Dicha línea límite se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. (Art. 28 LCC).

Es el RCC, en su disposición transitoria segunda, quien define las distancias de la zona de servidumbre, zona de afección y de la línea de edificación, siendo:

<u>CLASE DE CARRETERA</u>	<u>SERVIDUMBRE</u>	<u>AFECCIÓN</u>	<u>LÍNEA LÍMITE EDIF.</u>
Autopista	17 m.	5 m.	35 m.
Autovías	15 m.	7 m.	30 m.
Vías Rápidas	10 m.	7 m.	30 m.
Carreteras convencionales			
de interés regional	10 m.	7 m.	25 m.
Resto de red	5 m.	7 m.	12 m.

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS EN LA RED REGIONAL DE CARRETERAS



Afectan al ámbito las limitaciones que establece la LCC por las Líneas de Servidumbre y Límites de Edificación de la Carretera TF-1224 de Los Ángeles. Estas limitaciones se concretan en:

- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- Hasta la línea límite de edificación que queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación en esa franja de terreno. Si bien, en las construcciones o instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción, o que si lo suponen tengan por objeto la instalación de servicios esenciales de cocina y baño en una vivienda previamente habitada, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

Los propietarios de los terrenos afectados por la zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas – las arbóreas necesitarán autorización del Consejo Insular – siempre que no impidan los usos señalados en el apartado anterior.

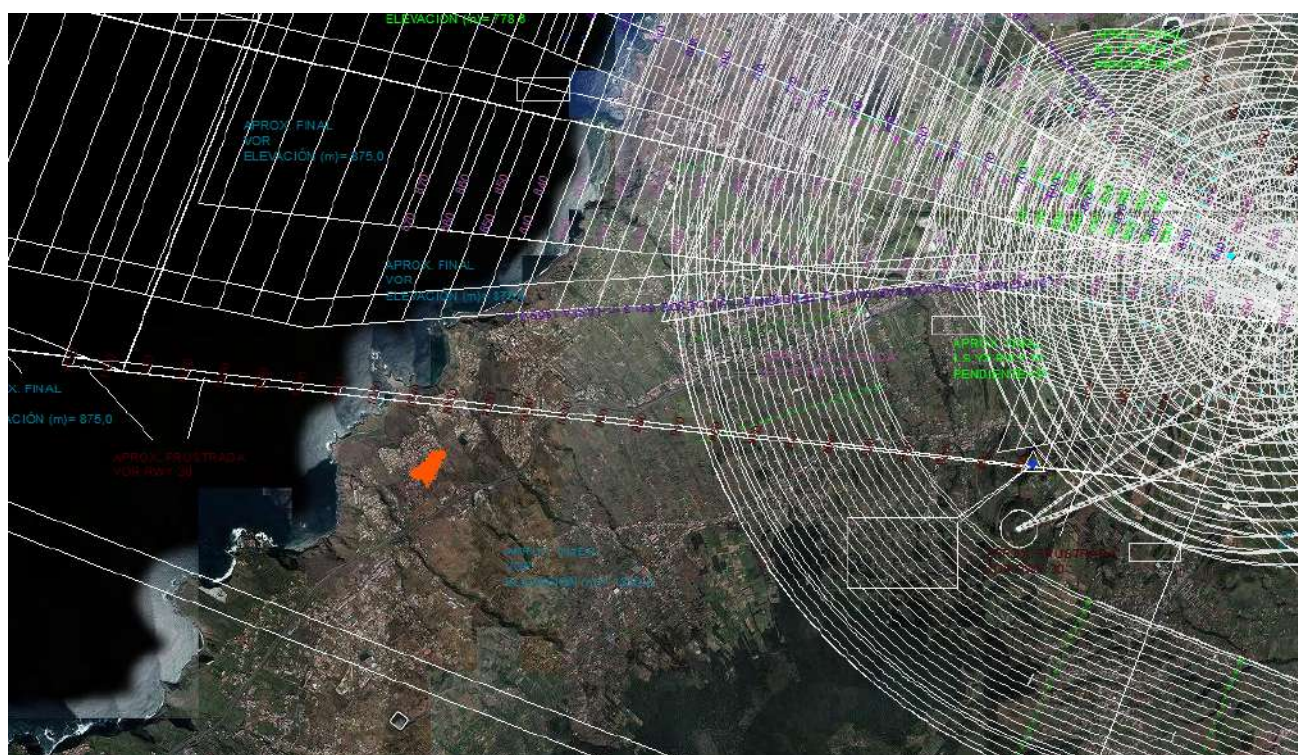
2. Las márgenes de los cauces públicos estarán sujetas a una **zona de policía** con una anchura máxima de 25 metros contando a partir del extremo de la zona de dominio público, siempre que no se supere el borde de la zona anegable a que se refiere el artículo 16.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Se podrán considerar como zonas anegables las cubiertas por las aguas de las avenidas con periodo estimado de recurrencia no superior a quinientos años).

3.4.3. Servidumbres aeronáuticas Aeropuerto Tenerife Norte

El aeropuerto Tenerife Norte se ubica en el municipio de San Cristóbal de La Laguna y genera servidumbres aeronáuticas que se recogen en el Plan director del aeropuerto y servidumbres acústicas aprobadas por Real Decreto 92/2021, de 9 de febrero.

Los terrenos incluidos en el sector, se encuentran afectados por el plano horizontal área de aproximación intermedia a una cota de 1.330 m.

La cota altimétrica del terreno incluido en el ámbito no supera los 350 m., muy por debajo de las limitaciones de aproximación (1.330 m.)



La disposición adicional segunda del del Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General, establece que: *Las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que aquél informe sobre la calificación de la zona de servicio*

aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio. Este informe, que tendrá carácter vinculante en lo que se refiere al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, será emitido en el plazo de un mes, transcurrido el cual, y un mes más sin que el informe sea evacuado, se podrá continuar con la tramitación de los planes o instrumentos generales de ordenación territorial o urbanística. En el supuesto de que la Administración pública competente no aceptara las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, no podrá procederse a la aprobación definitiva de los planes o instrumentos urbanísticos y territoriales en lo que afecte al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO









5.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Listado de fincas catastrales y fichas obtenidas de la oficina virtual del catastro:

- 8598716CS5489N0001DK
- 8598717CS5489N0001XK
- 8598719CS5489N0000HJ
- 8598720CS5489N0001XK
- 8598722CS5489N0001JK
- 8598723CS5489N0001EK
- 8598724CS5489N0001SK

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8598716CS5489N0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BREÑAS Polígono 1
38360 SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 641 m²
Año construcción: 1971

CONSTRUCCIÓN

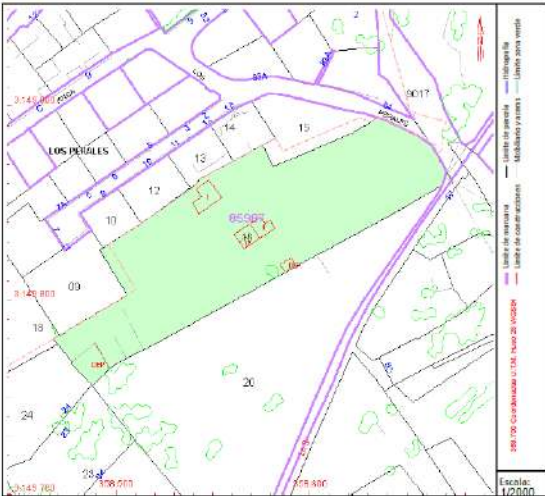
Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/0001	74
VIVIENDA	1/0002	131
DEPOSITOS	1/0003	32
DEPOSITOS	1/0004	228
VIVIENDA	1/0101	101
VIVIENDA	1/0201	20

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- IMPRODUCTIVO	00	10.094

PARCELA

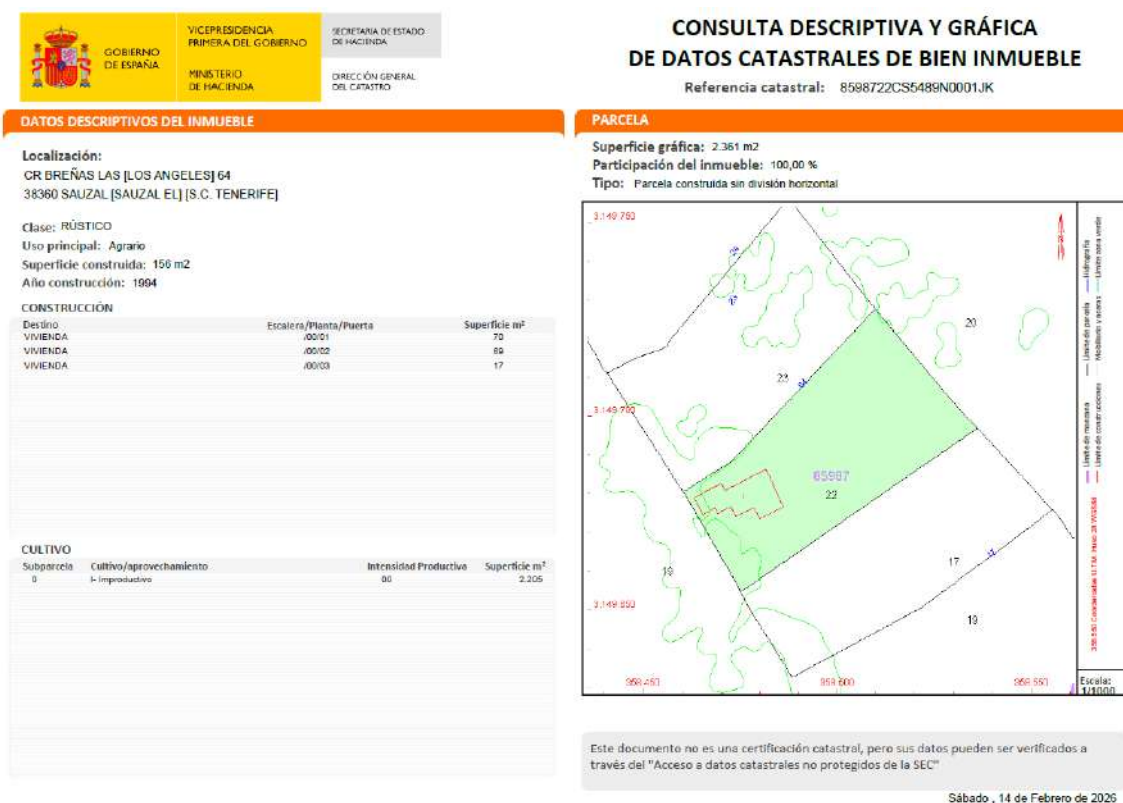
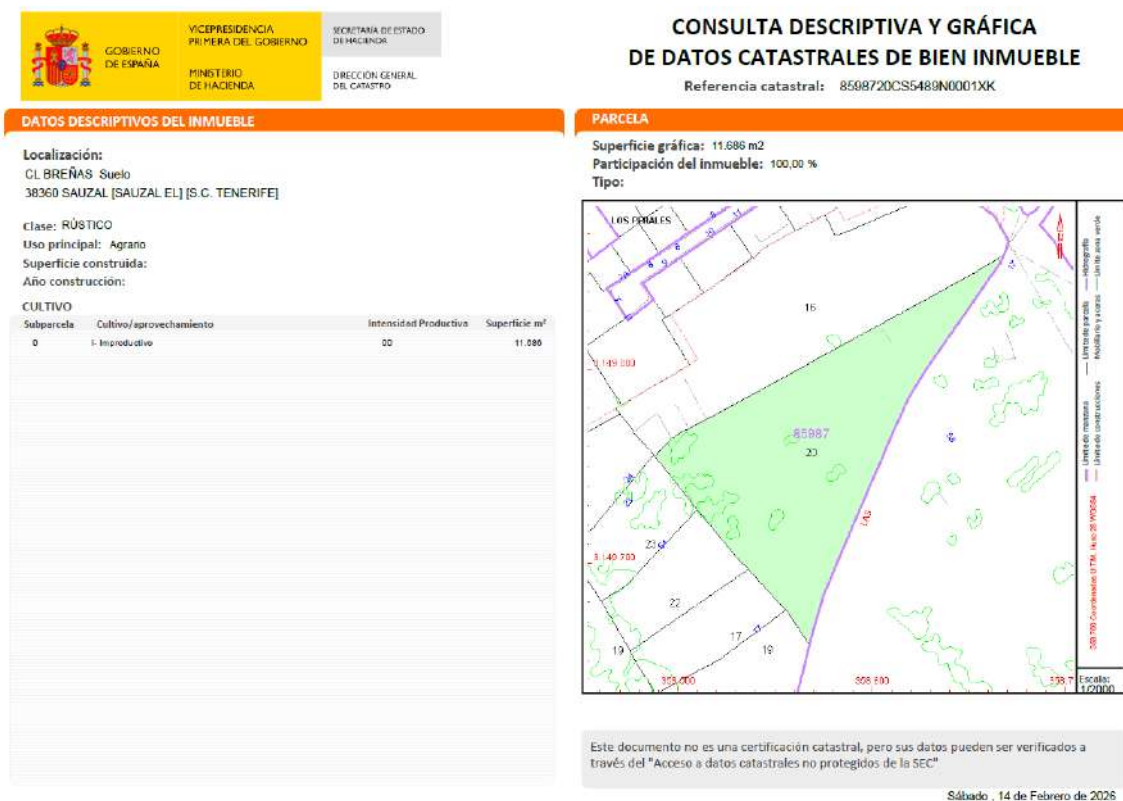
Superficie gráfica: 10.600 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado, 14 de Febrero de 2026







DOCUMENTO BORRADOR

1B- MEMORIA DE ORDENACIÓN

6.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El presente Borrador del Plan Parcial para la ordenación del Sector 8- Las Breñas, en el Término Municipal de El Sauzal, junto con el Documento Ambiental Estratégico, constituyen la documentación necesaria para la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad pública simplificada, en los términos y reglas fijados por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y de manera supletoria, por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y que, a través del Informe Ambiental Estratégico, el Órgano Ambiental se pronuncie respecto a si la ordenación pormenorizada planteada tiene efectos ambientales significativos.

Con este documento de Plan Parcial se presenta la ordenación para el desarrollo del sector de suelo urbanizable no ordenado, recogido en el Plan General vigente del municipio.

El objetivo del presente documento de ordenación es presentar una alternativa de ordenación que armonice los intereses públicos y privados de forma equilibrada y sostenible con el medioambiente, proponer una ordenación adaptada a las condiciones topográficas del lugar e integrada con la realidad existente que proteja el patrimonio natural y cultural, garantizando la gestión sostenible de los recursos y los residuos, además de contener los espacios libres, dotaciones y equipamientos propios del sector, con la situación y características más convenientes.

7.- CRITERIOS PARA EL PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS

Las alternativas estudiadas para la ordenación del ámbito se basan en los criterios de ordenación que nacen de los condicionantes de la realidad física del lugar, de la normativa y planeamiento supramunicipal y de las instrucciones que establece el planeamiento municipal para el sector.

7.1. INSTRUCCIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General del Sauzal establece una serie de instrucciones para el Plan Parcial que ordenare el sector. Entre las instrucciones de ordenación, las más relevantes son las siguientes:

INSTRUCCIONES SOBRE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad media: 0,24 m²c/m²s

Aprovechamiento medio: 0,35 Udas/m²s

Sistema General Inscrito SGRV-2

INSTRUCCIONES SOBRE USOS:

Uso Característico: RESIDENCIAL

El uso Principal es el Residencial. Usos compatibles serán los que no estén prohibidos, estando prohibidos la Industria nociva, Almacenaje y comercio mayorista, Industria primaria, Producción artesanal y oficios artísticos. Talleres domésticos y talleres industriales. Comercio en categorías 3ª, 4ª y 5ª. Oficinas en categorías 3ª y 4ª, además del Turístico.

INSTRUCCIONES SOBRE ORDENACIÓN VIARIA:

El Plan Parcial garantizará las conexiones con los viarios existentes en el entorno y las nuevas vías que se proyecten se adaptarán al máximo a la topografía del terreno, evitándose en lo posible la proyección de vías en fondo de saco.

El eje viario reflejado en el plano de ordenación tiene carácter indicativo, permitiéndose modificar su trazado y sección para adaptarse a las condiciones topográficas y ordenación resultante.

OTROS CONDICIONANTES:

El Plan General incorpora parte de los suelos para la ejecución de un Sistema General Viario denominado SGRV-2 (ampliación de la carretera de Las Breñas) con una superficie de 7.983,86 m²s según la ficha del sector del PGO.

SECTOR - 8	DENOMINACIÓN:	LAS BREÑAS		
	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE TOTAL. m²:	56.905,21		
CATEGORÍA SUELO:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial	
EDIFICABILIDAD MEDIA. m² c / m² s:	0,24	EDIFICABILIDAD POTENCIAL. m² c:	13.657,25	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UdA/m²s):	0,35	APROVECHAMIENTO URBANO (UdA)	19.686,44	
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS. m²:	7.983,86	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. m²:	0,00	
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Privado	VPP	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA. m² c:	0,00
PLAZOS:	8 años		APROVECHAMIENTO. m² A:	0,00
INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN				

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

Sistema General Inscrito: SGRV-2= 7.983,86 m²

Los terrenos incluidos en el sector tienen carácter residual, al estar constituidos principalmente por pequeñas fincas que han quedado al margen del desarrollo de las urbanizaciones colindantes, Los Naranjos y El Puertillo.

El Plan Parcial garantizará las conexiones con los viarios existentes en el entorno, y las nuevas vías que se proyecten se adaptarán al máximo a la topografía del terreno, evitándose en lo posible la proyección de vías en fondo de saco.

Se deberá garantizar, la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 35.1.a)3) del D.L. 1/2000, y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

El eje viario reflejado en el plano de ordenación tiene carácter indicativo, permitiéndose modificar su trazado y sección para adaptarse a las condiciones topográficas y ordenación resultante.

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 riago 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.

CONDICIONES DE USO

ZONA DE USO: PP-SECTOR-8

Instrumento de Ordenación: Plan Parcial

Principal: Residencial

Compatible: Todo aquel que no esté prohibido

Prohibido:

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

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

Terciario > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

Turístico.

MEDIDAS AMBIENTALES

El instrumento que ordene el sector deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Control y seguimiento de los lugares de depósito para excedentes.
2. Seguimiento del emplazamiento y del parque de maquinaria.
3. Control del tránsito de camiones y maquinaria.
4. Control de las áreas de especial seguimiento ambiental en cuanto a vertidos accidentales o intervenciones fuera de la zona de obra. Control de posibles vertidos contaminantes en el cauce de los barrancos.
5. Control y seguimiento de actividades para la reposición de caminos y jalonamientos.
6. Control y seguimiento de la retirada de la tierra vegetal existente en la superficie afectada, su acopio en lugares adecuados y su debida conservación para mantener su estructura y propiedades. Utilización como viveros provisionales.
7. Control y seguimiento de la revegetación y plantaciones diseñadas.
8. Control de las emisiones de partículas de polvo.
9. Control de ruidos.
10. Control del mantenimiento, recepción y plazo de garantía de las plantaciones.
11. Control de la correcta iluminación de las vías urbanas.
12. Seguimiento y verificación de la retirada de la maquinaria y de los restos materiales de la obra.

Como medidas correctoras se adoptan las siguientes:

1. Recuperación o regeneración ambiental de los espacios verdes con vegetación potencial de la franja bioclimática que le corresponda.
2. Reutilización del material edáfico extraído durante la fase de ejecución de las obras, siempre y cuando ofrezca unas condiciones adecuadas para ello.
3. Eliminación de las especies exóticas que causen problemas sobre la flora autóctona.

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



FICHA DE
SECTOR

SECTOR - 8

SECTOR - 8**SECCIONES VIARIAS****SECTOR 8**

SGRV-2 tramo 2



Tipo 1-SECCIÓN VIARIA INDICATIVA



7.2. CONDICIONANTES EXISTENTES

Analizadas las características del lugar se identifican los siguientes aspectos que condicionarán la ordenación del sector.

7.2.1. El Barranco La Breña

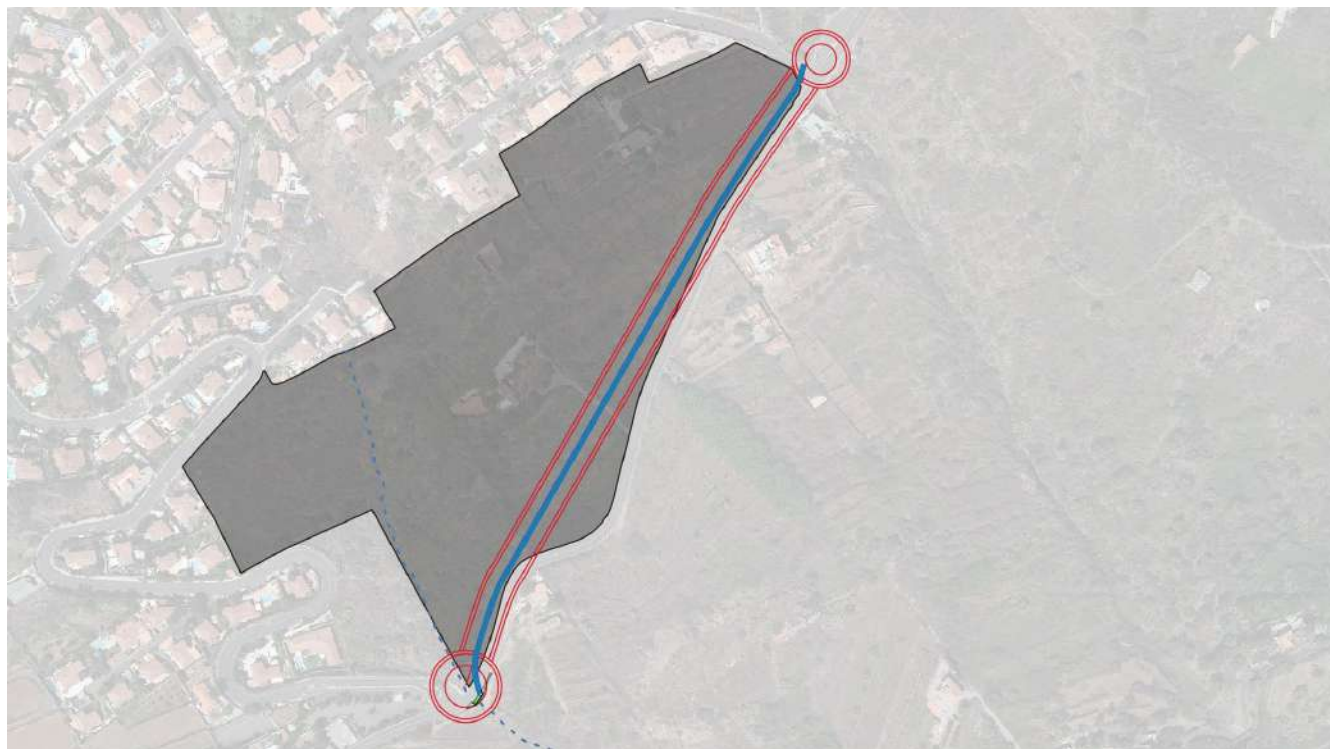
El Barranco de Las Breñas NO presenta continuidad física – ni superficial ni subterránea – en el extremo de aguas abajo del sector, ya que se encuentra obstaculizado por viviendas y viario pertenecientes a la Urbanización Los Naranjos. Esta ocupación genera un Registro de Riesgo Hidráulico en el Plan Hidrológico de Tenerife (T.T. Nº408). Este hecho fue notificado por el CIATF a los Propietarios adheridos a la iniciativa que promueve el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización SAU-8 mediante escrito de 19 de febrero de 2018 (3766-ACP).

En consecuencia, el CIATF notificó que:

- No eran viables ni autorizables las obras de encauzamiento de continuidad de cauce.
- No son viables ni autorizables el vertido de pluviales a dicho tramo de cauce.

A raíz de dicho condicionante y previo al desarrollo del presente documento, se redactó el proyecto de ejecución “Encauzamiento y desvío de la Barranquera de Las Breñas a su paso por el Sistema de Actuación Urbanística SAU-8” el cual fue autorizado por el CIATF en 2025 (Expt. 3766-ACP), que se adjunta como anexo a este documento borrador.

Este proyecto permite la eliminación del registro de riesgo actual al derivar las aguas del Bco. de Las Breñas (sin continuidad) al Bco. La Negra a lo largo del Sistema General de Infraestructura de Transporte Viario Supramunicipal denominado “Rambla de Las Breñas – Enlace Tacoronte”.



Trazado propuesto del Encauzamiento-Desvío

Para dar solución al otro condicionante del CIATF en relación al vertido de las aguas pluviales se dispone de solución técnica viable por la cual se ejecuta una nueva red de pluviales externa al sector que canalizaría las aguas pluviales hasta un punto donde sí hay continuidad hidráulica del Barranco de Las Breñas.

Esta solución fue presentada al Ayuntamiento de El Sauzal (registro de entrada 2023-E-RC-5129) y al CIATF como una memoria técnica denominada “Estudio de trazado del colector de pluviales del sector SAU-8 Las Breñas, T.M. El Sauzal” en abril de 2022. Dispone de informe con viabilidad urbanística favorable emitido por el Ayto. de El Sauzal con fecha 9/11/2023.

Esta solución consiste en la ejecución de un colector DE 445 metros de PEAD 800 mm, por la Avd. Azahar hasta verter al Bco. de Las Breñas aguas debajo de la Plaza Flor de Pascua en las coordenadas UTM X:358.196 m Y: 3.149.887 m.

7.3. PROBLEMÁTICA DETECTADA AL ANALIZAR LOS CONDICIONANTES PREVIOS

El PGO incorpora en la ficha del Plan Parcial una serie de condicionantes al diseño de estructura viaria del sector. Se trazan dos viarios de conexión entre el nuevo Sistema General Viario y la urbanización contigua de Los Naranjos, de trazado recto y sección de 12,25 m y dos sentidos de circulación. En la ficha se dice que estos ejes viarios, tiene carácter indicativo, y que se permite modificar su trazado y sección para adaptarse a las condiciones topográficas y a la ordenación resultante.

Dadas las características del sector, destinado a vivienda unifamiliar aislada con una muy baja densidad y número de parcelas y por tanto, de viviendas resultantes, se considera ajustar la ordenación viaria planteando una circulación en anillo con dos viarios de un único sentido de circulación.

De esta forma se potenciará, con la ampliación de las aceras, el tránsito peatonal, y por tanto la movilidad activa, dotando a los recorridos de secciones más amplias y por tanto, mejor accesibilidad, cumpliendo de esta forma además los condicionantes para los recorridos de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. (no contemplada en la fase de redacción del PGO).

Por otra parte, los viarios deberán garantizar la adecuada conexión tanto con la red viaria existente como con la futura carretera del sistema general. A tal efecto, será necesario adaptar las rasantes de los nuevos viales del sector, de modo que, mientras no se ejecute el SGRV-2 —cuya materialización no constituye una obligación para el desarrollo del sector—, la funcionalidad del sistema viario quede resuelta mediante su conexión con la actual carretera de Las Breñas.

7.4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

En base a las instrucciones y condicionantes enumerados, se plantean los siguientes criterios comunes para el planteamiento de las alternativas de ordenación. Debido a los fuertes condicionantes que concurren en el sector, las alternativas de ordenación que se han planteado comparten una gran cantidad de criterios comunes que hacen que las ordenaciones resultantes no sean muy diferentes entre sí.

1. La ordenación se estructurará en torno al uso residencial como uso predominante del sector.
2. El diseño viario se planteará de forma que minimice los movimientos de tierras necesarios para su ejecución, garantizando al mismo tiempo su adecuada funcionalidad y su correcta conexión con la red viaria existente y prevista.
3. Para el viario interior del sector, se dispondrán viales que con su diseño cumplan con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de

accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, manteniendo el trazado planteado en el plan general.

4. Se mantendrá el cauce del Barranco de La Breña en régimen abierto, configurándose en torno a él la red de espacios libres y dotaciones del sector, vinculando los usos públicos a la calidad ambiental y paisajística del entorno.
5. La gestión de las aguas pluviales se ceñirá a la propuesta presentada al Ayto. de El Sauzal y expuesta en el punto 7.2.1.
6. Se ejecutará el encauzamiento del Bco. Las Breñas según proyecto aprobado por el CIATF y expuesto en el punto 7.2.1.

8.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En el marco de la legislación en materia de evaluación ambiental, se establecen las bases que han de regir la evaluación de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, mediante:

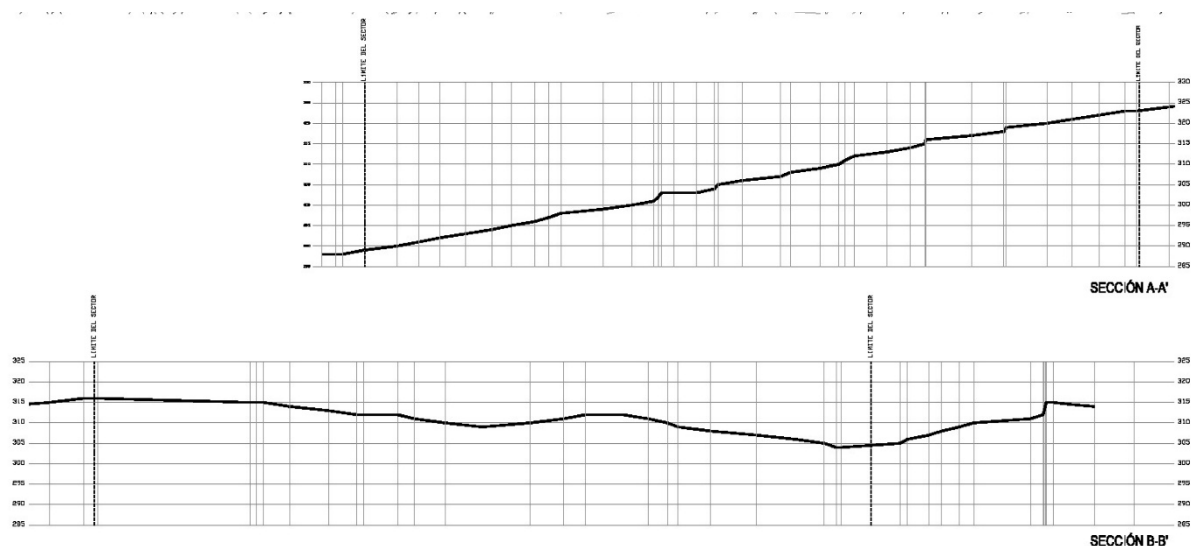
- La integración de los aspectos ambientales en la elaboración de los proyectos.
- El análisis y selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables
- El establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y en su caso compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.
- El establecimiento de las medidas de vigilancia y seguimiento.

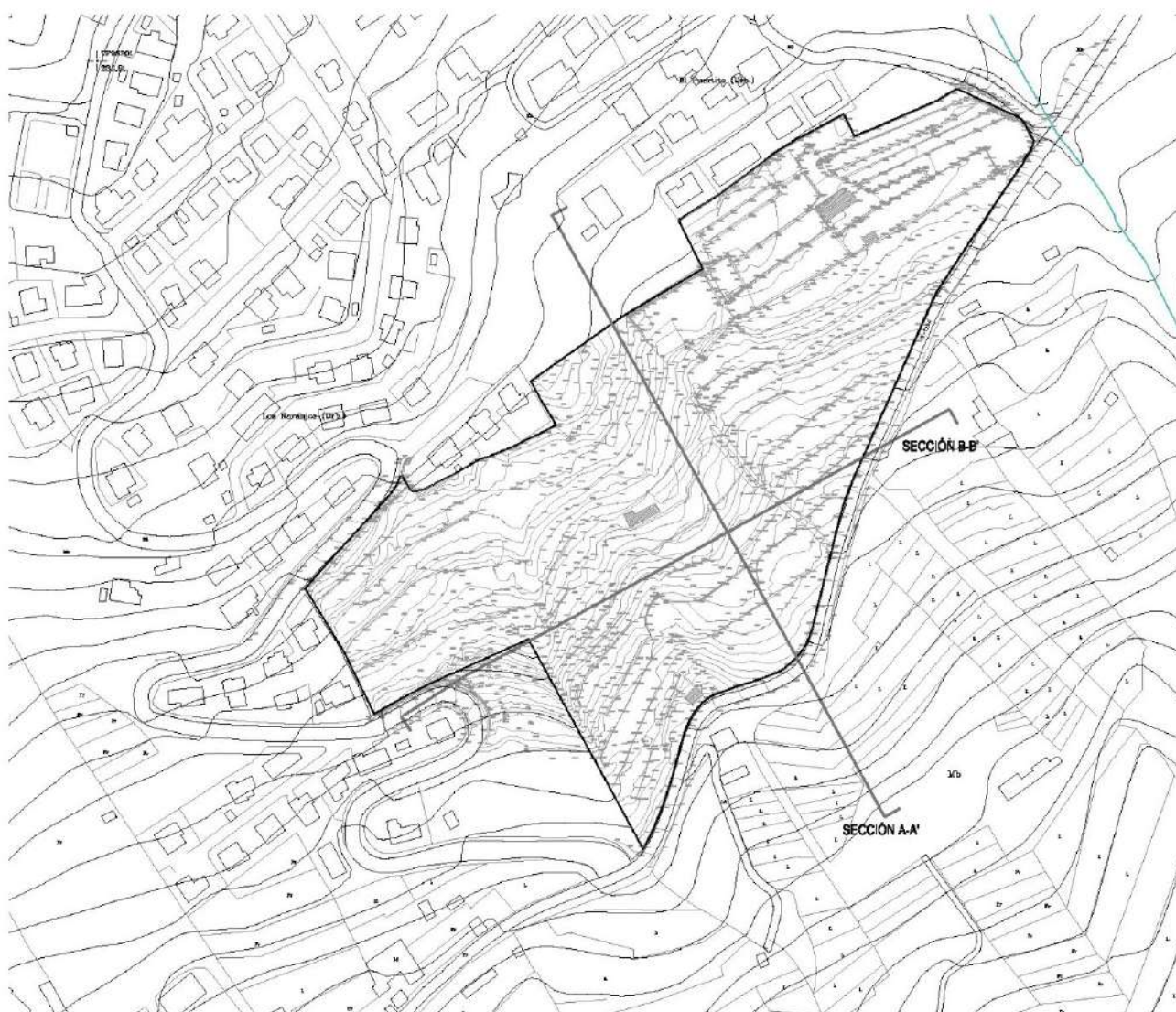
En este contexto, se plantean tres alternativas de ordenación que se consideran viables: técnica, económica y ambientalmente.

8.1. ALTERNATIVA 0

La *Alternativa 0* consiste en no urbanizar y mantener el ámbito en el estado en el que se encuentra actualmente. Los terrenos incluidos en el ámbito tienen un origen eminentemente agrícola, sin embargo, se puede determinar que el abandono de la actividad agrícola en este sector se debe a la dificultad que presenta la introducción de maquinarias en parcelas abancaladas y, fundamentalmente, debido al abandono generalizado que sufre actualmente la actividad agrícola y el sector primario en general.

Actualmente los terrenos están en estado de abandono y el sector completo se ha convertido en una bolsa de suelo residual entre urbanizaciones que constituye una zona potencial para desarrollar el uso residencial, así como para resolver la discontinuidad existente de suelo urbano y al mismo tiempo plantear conexiones a escala municipal que interrelacionan las diferentes zonas residenciales existentes.





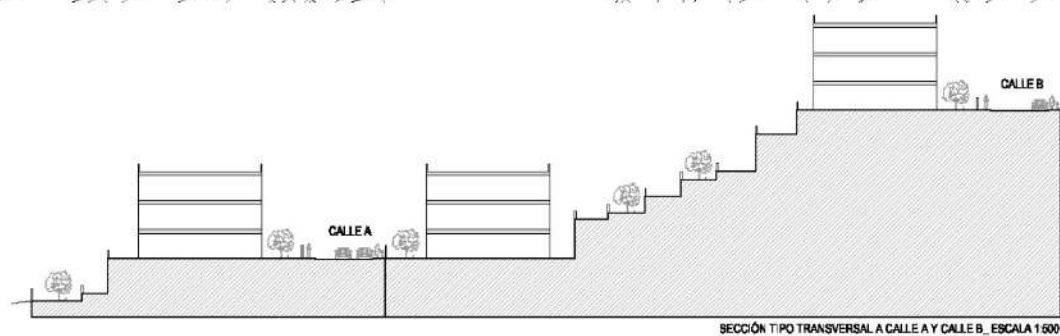
8.2. ALTERNATIVA 1

Esta alternativa asume el viario propuesto por el Plan General de Ordenación y plantea agotar la superficie edificable en cinco grandes bloques lineales de tres plantas de altura. Se trata de un sistema basado en las propuestas de superación de la calle corredor y la proclamación de la autonomía del tipo arquitectónico respecto de la calle.

Estas piezas arquitectónicas se caracterizan por su carácter autónomo y su implantación en el territorio de una manera contundente, y su carácter de hitos arquitectónicos supone la inserción de objetos en el paisaje fuera de escala, constituyéndose en obstáculos visuales en la percepción del paisaje local y del paisaje lejano.

Los bloques lineales no se adaptan a las características topográficas del lugar alterando el paisaje, perdiéndose la imagen originaria de bancales agrícolas. A escala urbana no resuelve la discontinuidad del tejido residencial.

En cuanto a los viarios locales, al objeto de cumplir con la nueva Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, se plantea con doble sentido de circulación sin la incorporación de aparcamientos en su diseño.



8.2.1. Usos y superficies

Nº MANZANA	Superficie (m2s)	Uso	Tipología	Altura (nº plantas)	Edificabilidad (m2c/m2s)	Superficie Edificable (m2c)
1	12.621,310	Residencial	Edificación Abierta	3	0,35	4.417,46
2	7.619,790	Residencial	Edificación Abierta	3	0,35	2.666,93
3	13.118,760	Residencial	Edificación Abierta	3	0,35	4.591,57
4	1.626,700	Residencial	Edificación Abierta	3	0,80	1.301,36
4	1.995,680	Dotacional				
	4.487,710	Espacios Libres				
	828,380	Espacio Libre Protección				
	332,360	Sistema peatonal				
	4.955,990	Viario Local				
SGRV-2	6.674,690	Viario Local				
TOTAL SECTOR	54.261,37					12.977,31

8.2.2. Superficie Edificable y Aprovechamiento

Con la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de la alternativa de ordenación, en relación con la superficie edificable y aprovechamiento máximos, por aplicación de los coeficientes de uso, tipología y sector. Además, se incorpora el número estimado de viviendas que resultarían.

Nº MANZANA	Edificabilidad (m2c/m2s)	Superficie Edificable (m2c)	Coef Uso	Coef Tipología	Coef de sector	Aprovechamiento (Udas)	Nº estimado de viviendas
1	0,35	4.417,46	1,00	1,10	1,20	5.831,05	44
2	0,35	2.666,93	1,00	1,10	1,20	3.520,34	27
3	0,35	4.591,57	1,00	1,10	1,20	6.060,87	46
4	0,80	1.301,36	1,00	1,10	1,20	1.717,80	13
4							
SGRV-2							
TOTAL SECTOR		12.977,31				17.130,05	130

SUP. EDIFICABLE Y APROV MÁX PGO**13.022,73****18.991,48**

El cálculo del aprovechamiento urbanístico en Udas se lleva a cabo por aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan General.

C_u = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.

Uso residencial = 1

Uso de bienestar social = 0,8

C_t = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.

Edificación Cerrada =1

Edificación Abierta =1,10

Ciudad Jardín =1,20

C_{s_1} = Coeficiente de Ponderación en función de la situación del Sector.

Eje costero = 1,20

Casco =1,00

Ravelo = 0,8

8.2.3. Reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos

En la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de los estándares de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias para Suelos Urbanizables. El Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, remite en su art. 56 sobre estándares para suelos urbanizables, a la Ley 4/2017.

ALTERNATIVA 1

Superficie del sector (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Nº estimado de viviendas	Nº de habitantes (3 hab/viv)
54.261,37	12.977,31	130	389

ESTÁNDARES (art. 138 Ley 4/2017)

Densidad máxima (hab/Ha)	Edif Bruta máxima (m2c/m2s)	Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (m2s)	Reserva mínima de Espacios Libres (m2s)
400 hab/Ha	1,2	40 m2s cada 100 m2c	20 m2s cada 100 m2c
		5.190,92	2.595,46

JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA 1

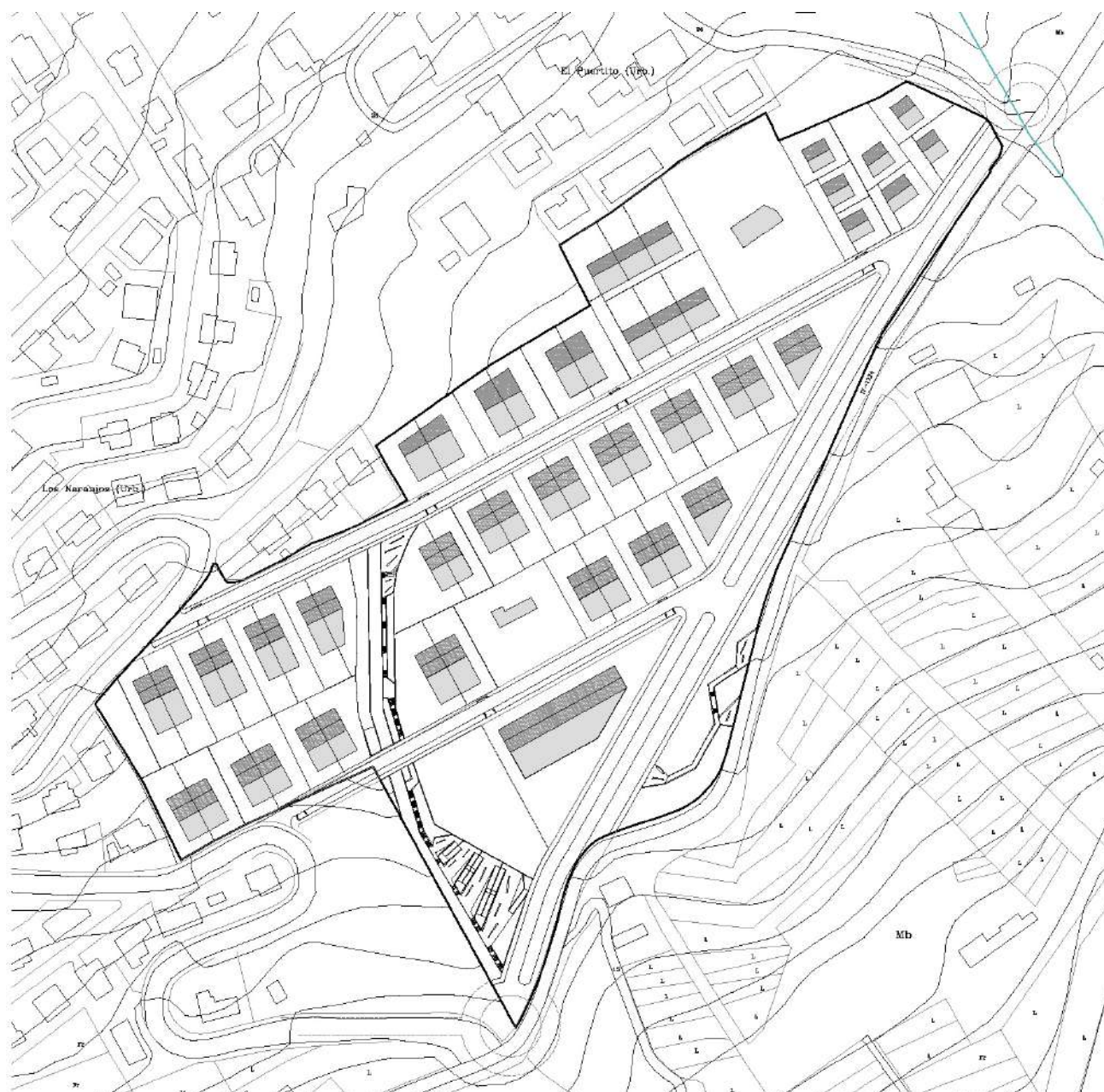
Densidad (hab/Ha)	Edif Bruta(m2c/m2s)	Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (m2s)	Espacios Libres (m2s)
72	0,24	6.483,390	4.487,710

8.3. ALTERNATIVA 2

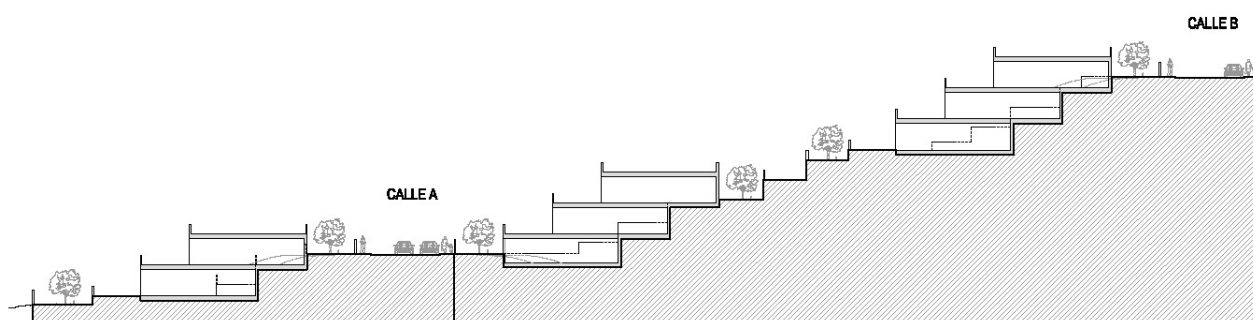
Esta alternativa asume el viario propuesto por el Plan General de Ordenación, tiene como premisa principal la adaptación topográfica y la inserción de la ordenación en el paisaje, poniendo en valor el paisaje antropizado de bancales agrícolas y adaptándolo al nuevo uso.

Para ello se propone una ordenanza que regule el sistema de implantación de las edificaciones en el terreno potenciando la imagen de bancales escalonados. Esto permite conseguir un doble objetivo: “mirar sin ser visto”, es decir la adaptación topográfica conlleva a una implantación de la edificación en el territorio sin modificar sustancialmente su perfil natural, logrando un alto grado de privacidad y al mismo tiempo permite que todas las edificaciones tengan vistas hacia el paisaje circundante.

Los viarios locales, al objeto de cumplir con la nueva Orden TMA/851/2021 e incorporando franja de aparcamiento en uno de sus márgenes, se convierten en viarios de un único sentido de circulación que conectan la carretera de Las Breñas con la urbanización Los Naranjos, generando un anillo de circulación.



Esta alternativa plantea un sistema colectivo de espacios libres internos que se dispone en torno al barranco; esto permite el encauzamiento de las aguas y la recuperación del barranco como espacio verde natural propio del paisaje canario; este sistema de espacio libre se dispone de manera transversal, proponiendo un sistema de recorrido peatonal transversal al sistema viario rodado. La recuperación del barranco como espacio libre supone el enriquecimiento del paisaje local y al mismo tiempo este se convierte en una cuenca visual hacia el paisaje lejano.



SECCIÓN TIPO TRANSVERSAL A CALLE A Y CALLE B, ESCALA 1:500

8.3.1. Usos y superficies

Nº MANZANA	Superficie (m2s)	Uso	Tipología	Altura (nº plantas)	Edificabilidad (m2c/m2s)	Superficie Edificable (m2c)
1	12.621,310	Residencial	Ciudad Jardín	2	0,35	4.417,46
2	7.619,790	Residencial	Ciudad Jardín	2	0,35	2.666,93
3	13.118,760	Residencial	Ciudad Jardín	2	0,35	4.591,57
4	1.626,700	Residencial	Edificación Abierta	2	0,80	1.301,36
4	1.995,680	Dotacional				
	4.487,710	Espacios Libres				
	828,380	Espacio Libre Protección				
	332,360	Sistema peatonal				
	4.955,990	Viario Local				
SGRV-2	6.674,690	Viario Local				
TOTAL SECTOR	54.261,37					12.977,31

8.3.2. Superficie Edificable y Aprovechamiento

Con la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de la alternativa de ordenación, en relación con la superficie edificable y aprovechamiento máximos, por aplicación de los coeficientes de uso, tipología y sector. Además, se incorpora el número estimado de viviendas que resultarían.

Nº MANZANA	Edificabilidad (m2c/m2s)	Superficie Edificable (m2c)	Coef Uso	Coef Tipología	Coef de sector	Aprovechamiento (Udas)	Nº estimado de viviendas
1	0,35	4.417,46	1,00	1,20	1,20	6.361,14	25
2	0,35	2.666,93	1,00	1,20	1,20	3.840,37	15
3	0,35	4.591,57	1,00	1,20	1,20	6.611,86	26
4	0,80	1.301,36	1,00	1,20	1,20	1.873,96	13
4							
SGRV-2							

TOTAL SECTOR		12.977,31				18.687,33	80
---------------------	--	------------------	--	--	--	------------------	-----------

SUP. EDIFICABLE Y APROV MÁX	13.022,73	18.991,48
------------------------------------	------------------	------------------

8.3.3. Reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos

En la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de los estándares de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias para Suelos Urbanizables. El Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, remite en su art. 56 sobre estándares para suelos urbanizables, a la Ley 4/2017.

ALTERNATIVA 2

Superficie del sector (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Nº estimado de viviendas	Nº de habitantes (3 hab/viv)
54.261,37	12.977,31	79	237

ESTÁNDARES (art. 138 Ley 4/2017)

Densidad máxima (hab/Ha)	Edif Bruta máxima (m2c/m2s)	Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (m2s)	Reserva mínima de Espacios Libres (m2s)
400 hab/Ha	1,2	40 m2s cada 100 m2c	20 m2s cada 100 m2c
		5.190,92	2.595,46

JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA 2

Densidad (hab/Ha)	Edif Bruta (m2c/m2s)	Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (m2s)	Espacios Libres (m2s)
44	0,24	6.483,390	4.487,710

9- EVALUACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Dado los estrictos condicionamientos de partida, las alternativas de ordenación del sector planteadas, no difieren en exceso entre sí.

A los efectos de su valoración diferenciada, se definen a continuación los indicadores en los que dicha evaluación resulta relevante.

9.1. DEFINICIÓN DE LOS INDICADORES DE VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Indicadores de valoración

El objetivo de la selección y empleo de los siguientes indicadores de valoración no es otro que la de aportar las bases que permitan determinar el grado de aptitud, de cada una de las alternativas de ordenación planteadas, desde una perspectiva multicriterio, valorando criterios funcionales, de género, económicos y ambientales.

Para cada alternativa de ordenación se asignará un valor que irá de 0 al 10, siendo 10 el valor máximo.

9.1.1 Criterios funcionales y técnicos

[IND_1] Diseño viario. A través de este indicador se valora la funcionalidad, adecuación topográfica del diseño viario de las diferentes alternativas de ordenación.

[IND_2] Usos y tipologías. Con este indicador se valoran las propuestas de ordenación en relación con los usos y tipologías planteadas.

[IND_3] Económico. Con este indicador se ponderan las opciones planteadas valorando positivamente las opciones que posibiliten la materialización de mayor aprovechamiento urbanístico.

[IND_4] Adaptación topográfica. Con este indicador se valorarán las opciones planteadas, otorgando una puntuación más favorable a aquellas que se integren adecuadamente en las condiciones topográficas del entorno.

[IND_5] Género. Este indicador permitirá evaluar las alternativas desde la perspectiva de la seguridad y de la percepción de seguridad, considerando especialmente su impacto en la igualdad y la inclusión.

9.1.2. Criterios ambientales

El Sector 8-Las Breñas y su entorno más inmediato, si bien no guarda una relación territorial directa o de relativa proximidad respecto a áreas sometidas a regímenes de protección, caso de las figuras determinadas desde la esfera europea (Red Natura 2000), como regional (Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos), atesora una serie de rasgos que determina la necesaria consideración del criterio ambiental en el proceso de valoración y selección de la solución de ordenación óptima. A tal fin, dicha valoración tiene como soporte la caracterización ambiental implementada a través de los correspondientes trabajos de campo en orden a cada una de las alternativas consideradas, del mismo modo que en la selección, descripción y empleo de los indicadores de criterio ambiental de valoración en el proceso de análisis.

De este modo, se ha entendido relevante la identificación de determinadas variables consideradas vinculadas a los objetivos calidad medioambiental, sostenibilidad y representatividad del Sector 8-Las Breñas como premisa de la ordenación urbanística, con independencia de que se desarrollen las determinaciones previstas, en concreto:

[IA_1] Grado de integración in situ de los recursos edáficos. El presente criterio permite determinar el nivel de compromiso que adquiere la propuesta de ordenación respecto al recurso edáfico contenido en el espacio de referencia, asociados a anteriores aprovechamientos agrícolas, valorándose aquellas propuestas que definen su conservación in situ.

[IA_2] Condiciones de bienestar y sosiego público. A través del presente criterio se concreta la sensibilidad que presenta la propuesta de ordenación respecto a las condiciones de bienestar y sosiego público (accesibilidad, seguridad viaria, calidad de la visita, calidad del entorno urbano resultante, etc.).

[IA_3] Efectos sobre el clima y cambio climático. Este criterio permitirá determinar los potenciales efectos sobre el clima y el cambio climático relacionados principalmente con la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) generados por los usos previstos.

[IA_4] Paisaje. Es considerado el nivel de integración visual asociado a las soluciones vinculadas a la alternativa, valorando la percepción del resultado desde los principales puntos de observación.

9.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

9.2.1. Criterios funcionales y técnicos

En la siguiente tabla se incorpora la valoración de los criterios funcionales de cada una de las alternativas de ordenación.

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	IND-1 Diseño Viario	IND-2 Usos y tipologías	IND-3 Económico	IND-4 Adaptación	IND-5 Género
Alternativa 0	NP	NP	3	NP	NP
Alternativa 1	6	6	7	6	6
Alternativa 2	7	8	8	9	8

Alternativa 0: Esta alternativa que consiste en mantener la situación actual, no procede ser valorada en cuanto a la mayor parte de los indicadores, dado que no plantea una nueva ordenación que pueda ser valorada comparativamente con las otras dos alternativas.

Alternativa 1:

El diseño viario de esta alternativa se plantea con doble sentido de circulación, de acuerdo con las determinaciones del Plan General. No obstante, con el fin de dar cumplimiento a la Orden TMA/851/2021, no ha sido posible incorporar una banda de aparcamiento en el viario proyectado. Esto merma su funcionalidad.

El uso principal de la ordenación es el residencial en tipología de edificación abierta, con una altura máxima de tres plantas. Si bien se agota la edificabilidad permitida, no se alcanza el aprovechamiento urbanístico previsto para el sector.

Al igual que en la alternativa 2, los espacios libres y dotaciones se localizan en el entorno del barranco, manteniendo el cauce encauzado pero abierto y generando un espacio libre asociado al mismo.

Alternativa 2:

La propuesta de diseño viario presenta un trazado similar al de la alternativa 1, al adaptarse igualmente al trazado del Plan General. Sin embargo, con el objetivo de cumplir con la Orden TMA/851/2021, se plantea un viario de sentido único de circulación, con aceras a ambos lados y una banda de aparcamiento en uno de sus

márgenes. De esta forma se dota al viario de mayor funcionalidad y accesibilidad, atendiendo a la baja intensidad de tráfico que se prevé para los mismos.

El uso principal de la ordenación es el residencial en tipología de ciudad jardín, una tipología edificatoria que se adapta mejor a las condiciones topográficas del ámbito. La ordenación de los espacios libres y dotaciones es similar a la prevista en la alternativa 1.

En este caso, la ordenación permite agotar tanto la edificabilidad como el aprovechamiento urbanístico, lo que contribuye a una mayor sostenibilidad económica del desarrollo.

En cuanto a la perspectiva de género, la tipología basada en parcelas de menor tamaño favorece una mayor percepción de seguridad en comparación con la tipología de bloque abierto, que genera grandes espacios libres públicos con menor control visual.

9.2.2. Criterios ambientales

En la siguiente tabla se incorpora la valoración de los criterios de género de cada una de las alternativas de ordenación, recogidos y justificados en el Documento Ambiental Estratégico (DAE)

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4
	Rec Edaficos	Bienestar y sosiego	Clima y Cambio Climático	Paisaje
Alternativa 0	4	NP	NP	NP
Alternativa 1	8	6	6	4
Alternativa 2	8	8	8	8

9.2.3. Valoración global de las alternativas

Una vez determinada y justificada la valoración por indicador para cada una de las alternativas de ordenación, se calcula para cada una de ellas, el valor promedio de las valoraciones de cada indicador. De esta manera se obtiene cuál de los planteamientos de ordenación es el más adecuado desde esta perspectiva de análisis multicriterio.

Alternativa	IF_1	IF_2	IF_3	IF_4	IF_5	IA_1	IA_2	IA_3	IA_4
Alternativa 0	NP	NP	3	NP	NP	4	NP	NP	NP
Alternativa 1	6	6	7	6	6	8	6	6	4
Alternativa 2	7	8	8	9	8	8	8	8	8

Calculando el valor medio de todos los indicadores obtenemos la valoración global de cada una de las alternativas de ordenación, resultando en este caso la más valorada la **Alternativa 2**.

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	VALORACIÓN GLOBAL
Alternativa 0	3,50
Alternativa 1	6,11
Alternativa 2	8,00

10- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

10.1. DISEÑO VIARIO

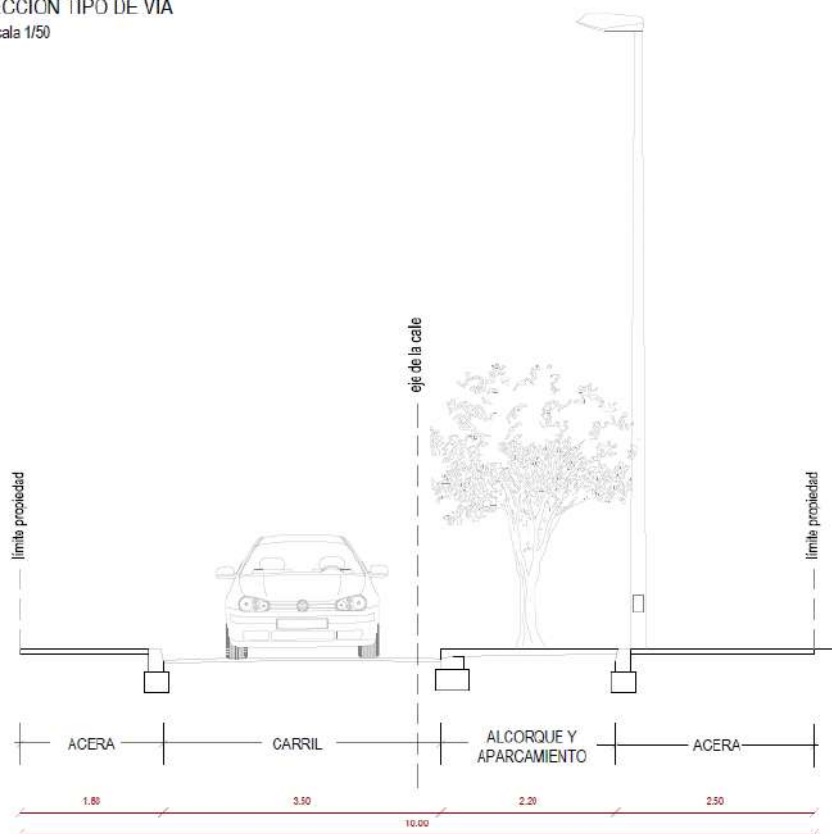
10.1.1 Infraestructura viaria

La ordenación propuesta plantea un sistema de calles racional, establecido en el PGOU, que tiene por objeto no sólo ordenar el sector sino conectar las urbanizaciones vecinas; se han señalado en planos las correspondientes alineaciones y rasantes (como mínimo en los puntos de cruce y en los cambios de dirección), zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos; se dota a la red viaria de una franja arbolada de protección, en razón a un árbol cada 15 metros lineales de viario; la red viaria se adapta al máximo a la topografía existente, minimizando y compensando los volúmenes de tierras necesarios para su ejecución, pero en ningún caso se supera la pendiente del catorce por ciento en tramos superiores a veinte metros; asimismo, la red viaria proyectada cumple con los requisitos de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.; la red peatonal, con un trazado transversal a la red viaria, garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro de ordenación y con las áreas colindantes, facilitando además el acceso al equipamiento. El trazado proyectado se concreta mediante los siguientes tipos de vías:

Vía Tipo:

La vía proyectada corresponde a una calle de sentido único de circulación, con una sección total de 10 m. Dispone de una calzada de 3,50 m de ancho y una banda de aparcamiento de 2,20 m. Las aceras presentan anchuras de 1,80 m en uno de sus lados y 2,50 m en el otro.

SECCIÓN TIPO DE VÍA
Escala 1/50



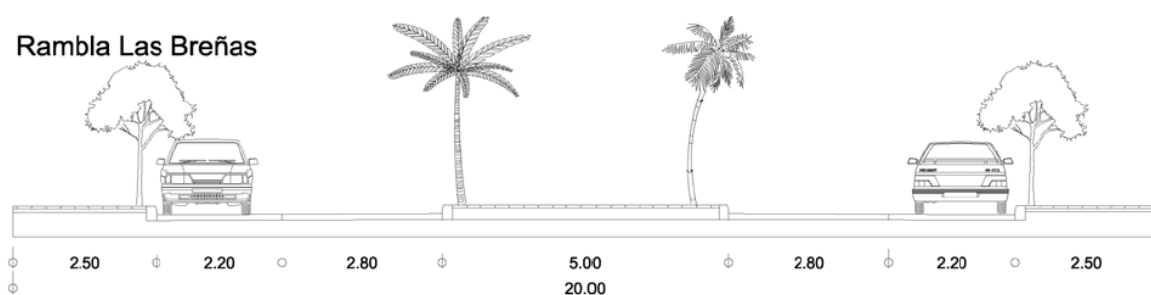
Estas calles conectan con el nuevo Sistema General Viario y con la vía de acceso a la urbanización Los Naranjos. La sección propuesta permite compatibilizar la circulación peatonal con el tránsito y estacionamiento de vehículos, así como la implantación de zonas ajardinadas intercaladas con las plazas de aparcamiento.

Asimismo, se prevé la disposición de pasos peatonales y plazas reservadas para personas con movilidad reducida. La accesibilidad universal queda garantizada, dado que ambas aceras disponen de un paso libre continuo mínimo de 1,80 m. El alumbrado público se ubica en un único lado de la vía, optimizando el espacio disponible en el resto de la sección.

Sistema General Viario, SGV-2:

Se trata de una vía integrada en el Eje Costero previsto en el Plan Insular, cuyo objetivo es articular los distintos núcleos del litoral, conectando La Punta del Hidalgo, El Pris, Mesa del Mar, Guayonge, El Calvario, así como el núcleo y las urbanizaciones costeras de El Sauzal. Asimismo, constituye un elemento estructurante que sirve de referencia para la ordenación urbanística de este ámbito.

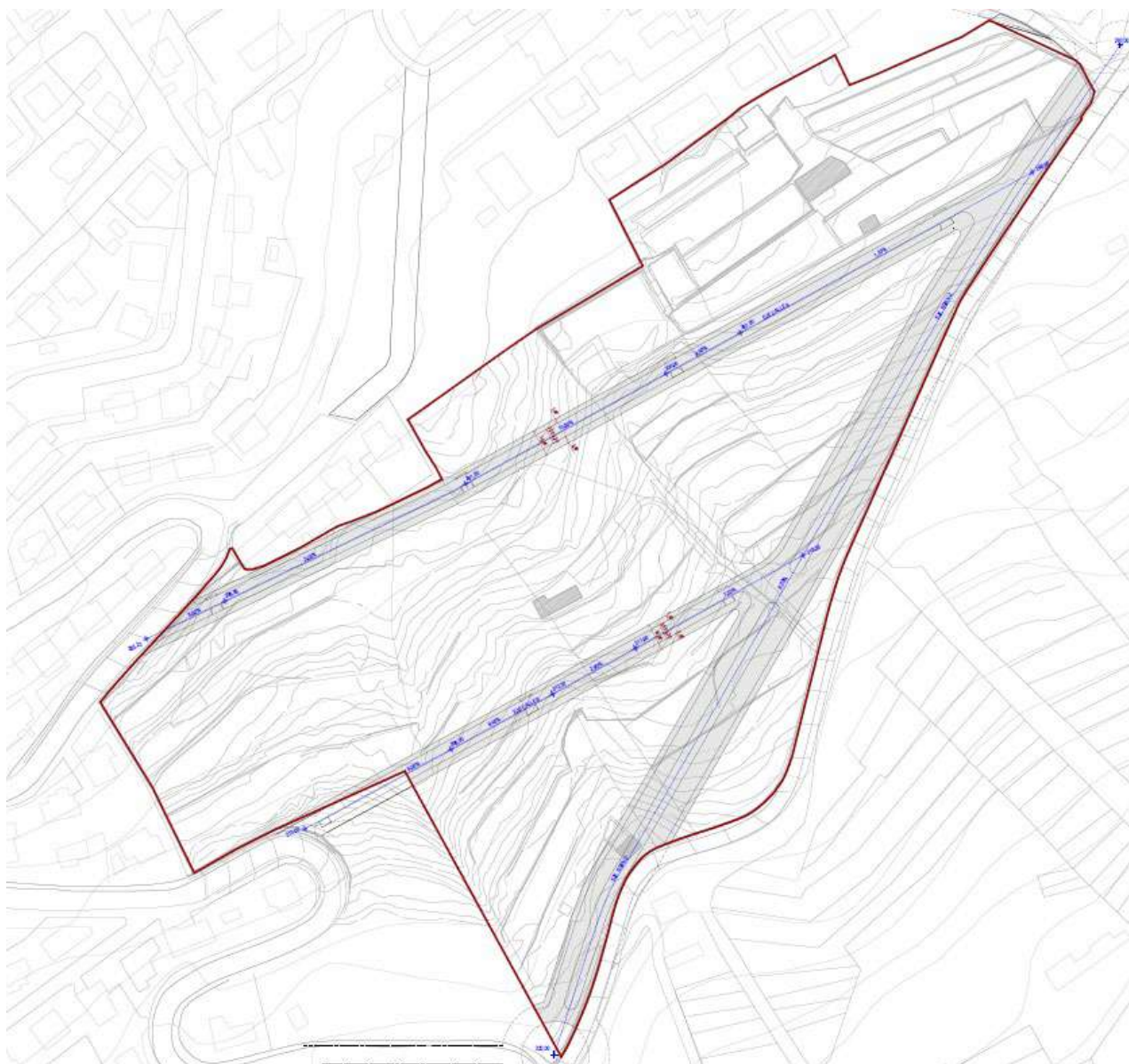
El trazado propuesto se apoya en gran medida en viales existentes, contemplando la rectificación de su geometría y la mejora de pendientes en determinados tramos. De este modo, se configura una vía con carácter urbano, integradora y funcional, que además presta servicio a las urbanizaciones situadas en la zona de Las Breñas.



Sección transversal en este sector:

Se configura como una vía tipo rambla, con un carril de circulación y una banda de aparcamiento en cada sentido, y una mediana central ajardinada de 5 m de ancho.

Al tratarse de un Sistema General, la ejecución de las obras correspondientes no forma parte de los deberes de urbanización de los propietarios del sector, correspondiendo su desarrollo a la administración competente.

*Diseño viario del sector***Aparcamientos:**

Se ha previsto la dotación de aparcamientos conforme a la legislación vigente, que establece un mínimo de una (1) plaza por cada 100 m² construidos. Estas plazas se disponen en situación aneja a la red viaria, tal y como se ha descrito en el apartado anterior. Dado que se contempla asimismo la implantación de aparcamientos en el interior de las parcelas edificables, el PGOU exige, en estos casos, mantener en el viario al menos el veinticinco por ciento (25%) de la dotación total requerida, porcentaje que se supera con la solución adoptada en la presente ordenación.

Los aparcamientos en la red viaria se disponen en línea, paralelos al sentido de la circulación, situados entre la acera y la calzada, en bandas de 2,20 m de ancho y una longitud mínima de 4,50 m.

El proyecto de urbanización incluirá las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida (PMR), que se ubicarán preferentemente en las zonas de contacto entre la red viaria y el espacio

libre público (parque), también en disposición paralela a la circulación, cumpliendo en todo caso con las dimensiones y condiciones establecidas en la normativa de aplicación.

10.1.2. Conexiones con el exterior. Accesos al sector.

La red viaria prevista en la ordenación propuesta garantiza la adecuada conexión con los viarios existentes en el entorno mediante enlaces con la Carretera de Los Ángeles, que, aunque no será el único acceso, constituirá el principal punto de entrada al sector.

Asimismo, los viarios interiores se conectan con la Avenida Azahar, eje principal de la urbanización Los Naranjos.

El diseño viario del sector se estructura mediante dos viales de sentido único que conforman un anillo de circulación interna, enlazando tanto con el futuro viario estructurante como con la Avenida Azahar. De este modo, se asegura la correcta funcionalidad de la red y su integración con las infraestructuras viarias y urbanizaciones existentes.

10.1.3. Trazado en planta y alzado. Rasantes.

Las condiciones topográficas del terreno, caracterizadas por pendientes moderadas, permiten mantener el trazado previsto en el PGO, obteniéndose un desarrollo de rasantes adecuado y compatible con los criterios de urbanización.

Los viarios se diseñan adaptando su trazado a la topografía existente, con el objetivo de minimizar los movimientos de tierras. Como resultado, las pendientes longitudinales de los distintos tramos no superan el 10%, a excepción de un tramo puntual de reducida longitud en el que se alcanza una pendiente máxima del 10,80%.

En tanto no se ejecute el SGRV-2 previsto, los viarios interiores del sector se conectarán con la carretera de Las Breñas. Esta solución se desarrollará, en su caso, en el proyecto de urbanización del sector.

Aunque en el proyecto de urbanización se definirán con mayor precisión las rasantes y los movimientos de tierras resultantes, tanto de la red rodada como la red peatonal, en función de las rasantes y de las secciones tipo definidas en el plan, en el plano *O.02- Ordenación _ Red viaria_ Alineaciones y rasantes*, se definen las rasantes y pendientes de cada uno de los tramos viarios de la ordenación propuesta.

10.1.4. Red viaria peatonal.

El sistema peatonal se ha diseñado con el objetivo de dotar a la urbanización de una mayor funcionalidad en relación con los desplazamientos a pie.

Se plantea un itinerario peatonal que atraviesa el sector de sur a norte, articulado a través de la red de espacios libres, conectando la carretera de Las Breñas —en la que se sitúa una parada de guaguas existente— con la parte baja del sector.

En el correspondiente proyecto de urbanización se definirá con mayor precisión su diseño, secciones y rasantes, pudiendo incluir, en su caso, tramos de escaleras debido a las condiciones topográficas del ámbito.

ZONIFICACIÓN DE USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los usos que se plantean en el sector se basan en las instrucciones que se plantean desde el plan general, siendo el uso característico el Residencial.

10.2.1 Residencial en Ciudad Jardín Escalonada (CJE)

El uso residencial del sector se plantea en la tipología de Ciudad Jardín Escalonada (CJE) con las siguientes determinaciones:

Determinaciones reguladoras de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 400 m²s

Círculo mínimo inscribible: 15 m.

Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela

Separación mínima a lindero frontal 5 m.

Separación mínima a lindero posterior 3 m

Separación mínima a lindero lateral 3 m

Dimensión horizontal máxima 30 m.

Agrupaciones (colonias) Se permiten las agrupaciones en la misma parcela a razón de como máximo 1 vivienda por cada 400 m² de parcela.

Las edificaciones podrán ser aisladas, pareadas o adosadas.

Se permiten los garajes comunes en las agrupaciones.

Las agrupaciones se llevarán a cabo mediante proyecto conjunto.

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

Porcentaje máximo de ocupación 36%

Coefficiente de edificabilidad **0,353 m²c/m²s**

Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:

Altura máxima en número de plantas 2 plantas en pendientes < 20%

3 plantas en pendientes ≥ 20%

Las edificaciones se dispondrán escalonadas para adaptarse lo mejor posible a la orografía La altura máxima de aterrazamiento será de 1 planta

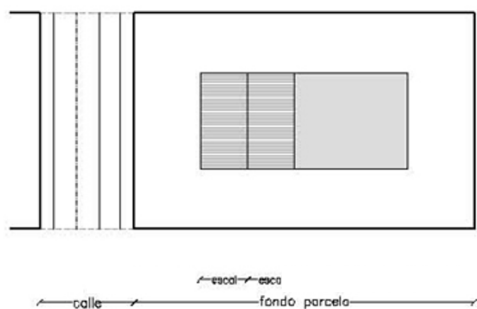
El fondo mínimo de aterrazamiento del volumen construido será de 5 m..

La distancia mínima entre edificaciones en la misma parcela será de 6 m.

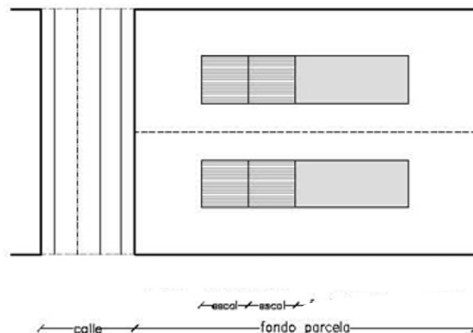
Uso característico

El uso característico es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose la vivienda colectiva.

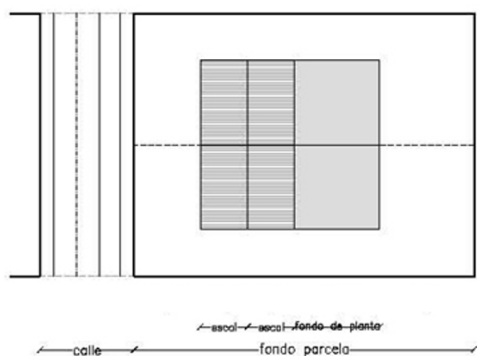
1. EDIFICACIÓN AISLADA (1 vivienda por parcela)



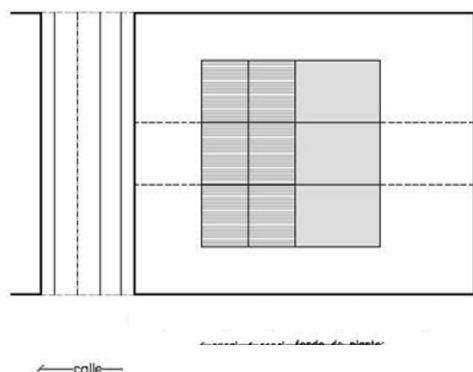
2. EDIFICACIÓN AISLADA (varias viviendas por parcela)



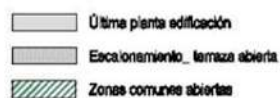
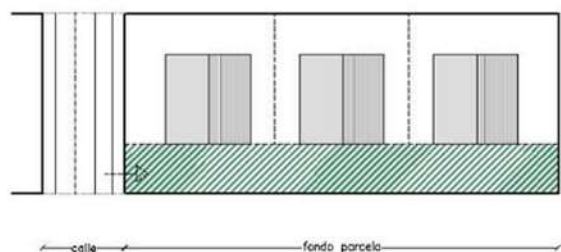
2. EDIFICACIÓN PAREADA



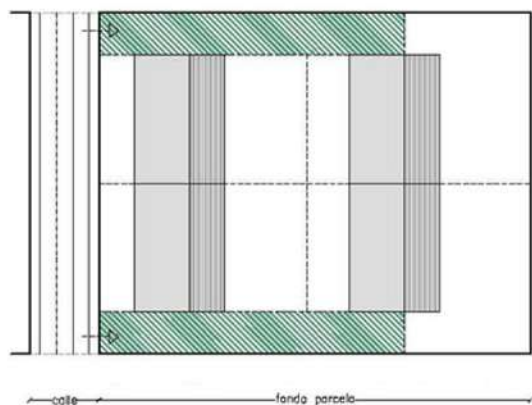
4. EDIFICACIÓN ADOSADA



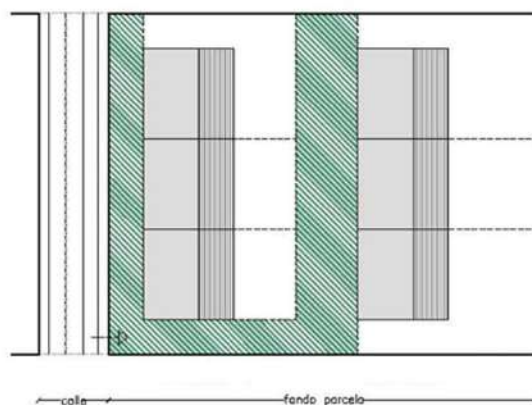
1. COLONIA CON EDIFICACIÓN AISLADA



2. COLONIA CON EDIFICACIÓN PAREADA



3. COLONIA CON EDIFICACIÓN ADOSADA



Ejemplos de disposición de la edificación

10.2.2 Residencial Colectivo en Edificación Abierta (EAn-2)

Para la regulación de la edificación de la parcela residencial colectivo, que se destinará a la cesión al Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por el planeamiento, se plantea una variante de la tipología edificatoria Edificación Abierta EAn (2).

Se adjunta a continuación cuadro resumen de las condiciones para esta tipología edificatoria:

Determinaciones reguladoras de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 400 m²

Círculo mínimo inscribible: 15 m.

Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela

Separación mínima a lindero frontal 3 m.

Separación mínima a lindero posterior 3 m

Separación mínima a lindero lateral 3 m

Dimensión horizontal máxima 30 m.

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

Porcentaje máximo de ocupación 45%

Coeficiente de edificabilidad 0,865 m²c/m²s

Condiciones generales de volumen y forma de los edificios:

Altura máxima en número de plantas 2 plantas

Altura de la edificación en unidades métricas 8,44 m.

Para la regulación de la edificación de la parcela con uso dotacional se remite a las condiciones que establece el Plan General vigente (Plan General de Ordenación de El Sauzal, Adaptación a Directrices, aprobado el 1 de octubre de 2010) para la tipología edificatoria Edificación Abierta EAa (2).

10.2.4 Espacios libres y dotaciones

El plan parcial determina con la máxima precisión posible, mediante al señalamiento de alineaciones y rasantes, la configuración de las plazas, parques y jardines que constituyen el sistema de espacios libres.

Se propone concentrar la superficie destinada a espacios libres de uso y dominio públicos en un gran parque que atraviesa el ámbito de Norte a Sur, conformándose en elemento vertebrador del sector, evitando el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, complementado con un parque de menor dimensión ubicado en el espacio comprendido entre la carretera general y el sistema general.



Localización de los espacios libres públicos, dotaciones e infraestructuras

Se califican como espacios libres de carácter local, las siguientes cuatro parcelas que cuentan con una superficie total de 4.210,97m2s:

- 1- Espacio libre de pequeña dimensión en el encuentro de la Calle A (viario interior del sector) y la Avenida Azahar. (170,72 m2s)

- 2- Espacio libre localizado entre la carretera de las Breñas y el SGRV, que cuenta con una superficie de 1.340,43 m²s.
- 3- Dos parcelas de espacio libre, vinculados al cauce del barranco Las Breñas, donde se distinguen:
 - a. Suelos de espacio libre de protección del cauce del barranco, con superficies de 406,33 m²s y 422,05 m²s.
 - b. Espacio destinado al tránsito peatonal, con 139,60 m²s y 192,76 m²s.
 - c. Suelos de espacio libre de esparcimiento, con superficies de 763,90 m²s y 1.774,28 m²s.

Se diseñarán los espacios libres como espacios de esparcimiento y lugares de descanso y disfrute de la naturaleza, con mucha vegetación y poco nivel de urbanización. Se incorporarán una serie de recorridos y lugares de estancia, manteniendo las características topográficas de la zona y la vegetación, en aras del mantenimiento de la biodiversidad existente.

Se planteará paseo peatonal que recorra el sector por el borde del cauce del barranco, desde el Sistema General Viario (carretera Las Breñas) hasta la parte baja del sector.

Junto al parque se reservan suelos para una futura dotación (1.995,77 m²s). No se especifica su destino concreto, de manera que la administración pueda destinarlo al uso que considere en base a las necesidades concretas que detecte en el momento de promoverlas.

Además, se plantea la reserva de suelo para la implantación de las infraestructuras necesarias: sistema de depuración, depósito de abastecimiento de agua potable y suelo para la ubicación del centro de transformación eléctrica con superficies de 405,07 m²s, 438,38 m²s y 108,52 m²s respectivamente.

10.3. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

10.3.1 Red de abastecimiento

La red de abastecimiento comprende tanto el almacenamiento de agua potable como la red de distribución que darán suministro al sector.

Tal y como indica el artículo 273.- *Criterios Técnicos para la gestión y operación del almacenamiento del agua para abastecimiento* del PHT (3^{er} Ciclo de Planificación), los ámbitos que prevean desarrollos urbanísticos del suelo o la implantación de nuevos usos que demanden consumo de recurso hídrico, **deben proveerse de una reserva de almacenamiento** que no actúe en detrimento de la existente para la población residente/consolidada en el ámbito o municipio correspondiente. Se proveerá:

- un metro cúbico (1 m³) de agua por cada habitante o plaza turística.
- el volumen equivalente a cinco (5) días de autonomía para los usos de equipamientos y dotaciones.

Atendiendo a la ordenación propuesta y las estimaciones realizadas, el número estimado de habitantes asciende a 285, por lo que para los residentes se requiere de un **volumen de 285 m³**. A esto se le ha sumado el volumen estimado necesario para 24 horas, para equipamientos y dotaciones, el cual se ha determinado en función a la superficie máxima edificable y una dotación de 1,5 l/día/m²c.

A continuación, se muestra en la siguiente Tabla los cálculos resultantes:

Uso	Superficie máxima edificable	Dotación (l/día/m ² c)	Volumen m ³ /día
Dotaciones	1.995,68	1,5	15
TOTAL Equipamientos y dotaciones			15

Por tanto, el **volumen de almacenamiento necesario asciende a 300 m³**

Se ha propuesto la ubicación del depósito de almacenamiento de agua potable de 300 m³ en la parcela calificada para tal fin ubicada aguas arriba del SGRV-2, estando en la zona más alta de sector (cota 325 msnm) tal y como se puede ver en la siguiente imagen.

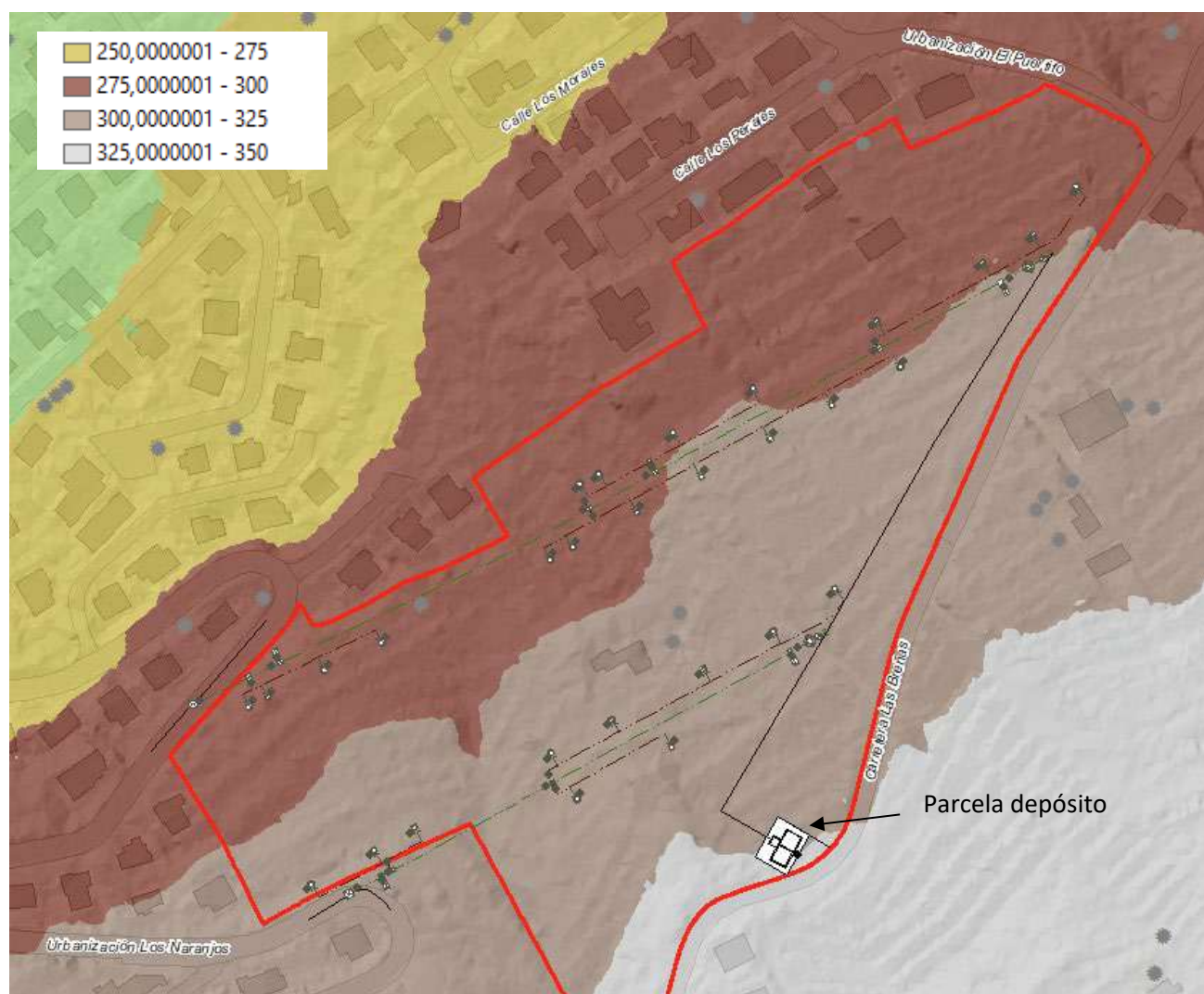
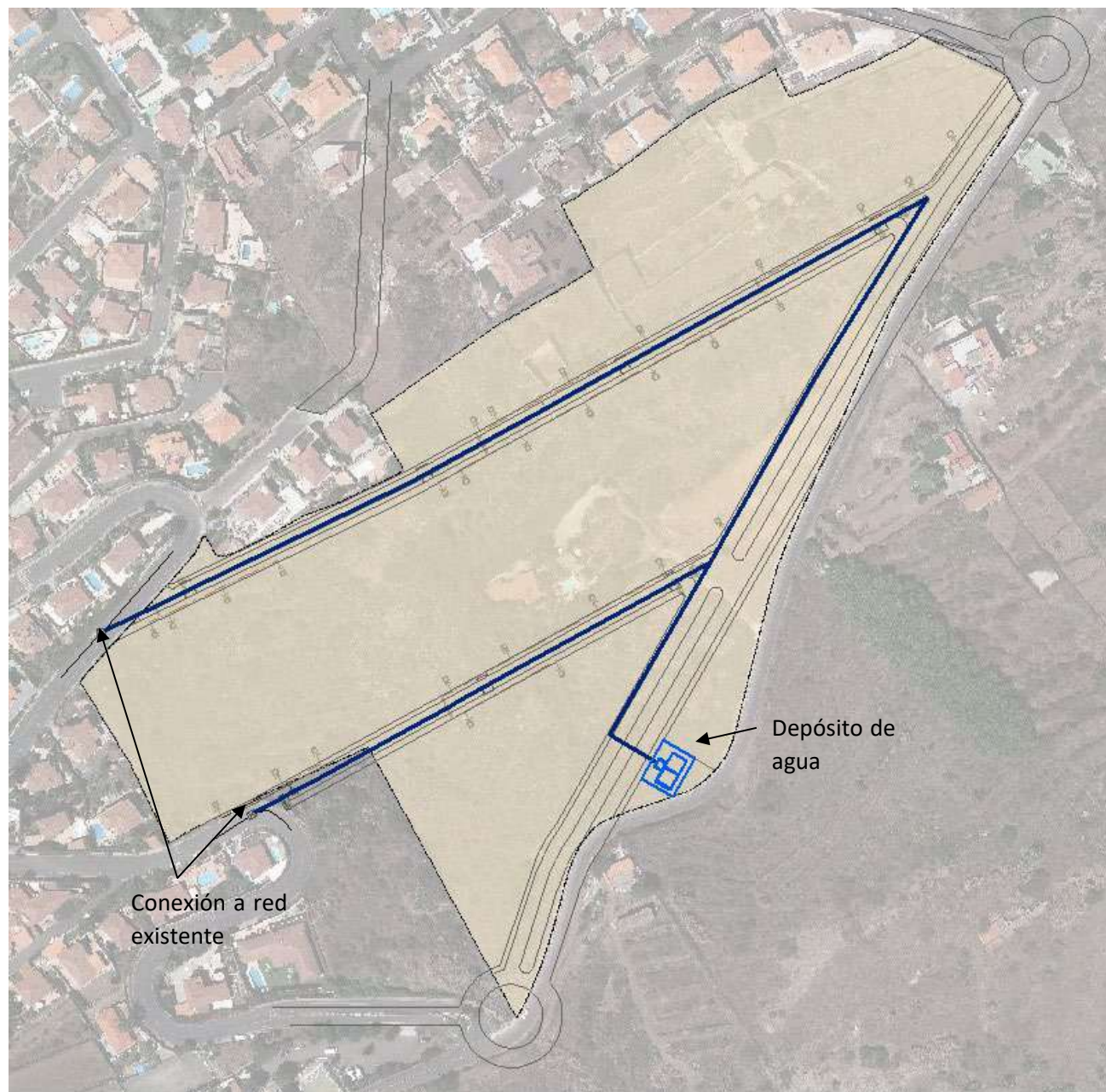


Ilustración 1. Franjas de elevaciones derivadas del MDT respecto de la ubicación del depósito

Se ha dispuesto de una parcela de **438,38 m²s** para disponer de un suelo perimetral al depósito para la realización de las labores de mantenimiento y conservación del mismo.

Con respecto a la red de distribución, se ha propuesto un trazado de la red principal a lo largo del viario desde el depósito de agua hasta terminar conectando con la red existente. Debido a la topografía se plantea una red ramificada. Ésta deberá disponer de todos los elementos hidráulicos necesarios para el correcto suministro:

redes terciarias con acometidas, válvulas de seccionamiento cada 200 metros, válvulas reductoras de presión, desagües, ventosas (si procede) e hidrantes. Este diseño final deberá realizarse en coordinación con el servicio municipal de abastecimiento de aguas.



Esquema general de la red de abastecimiento

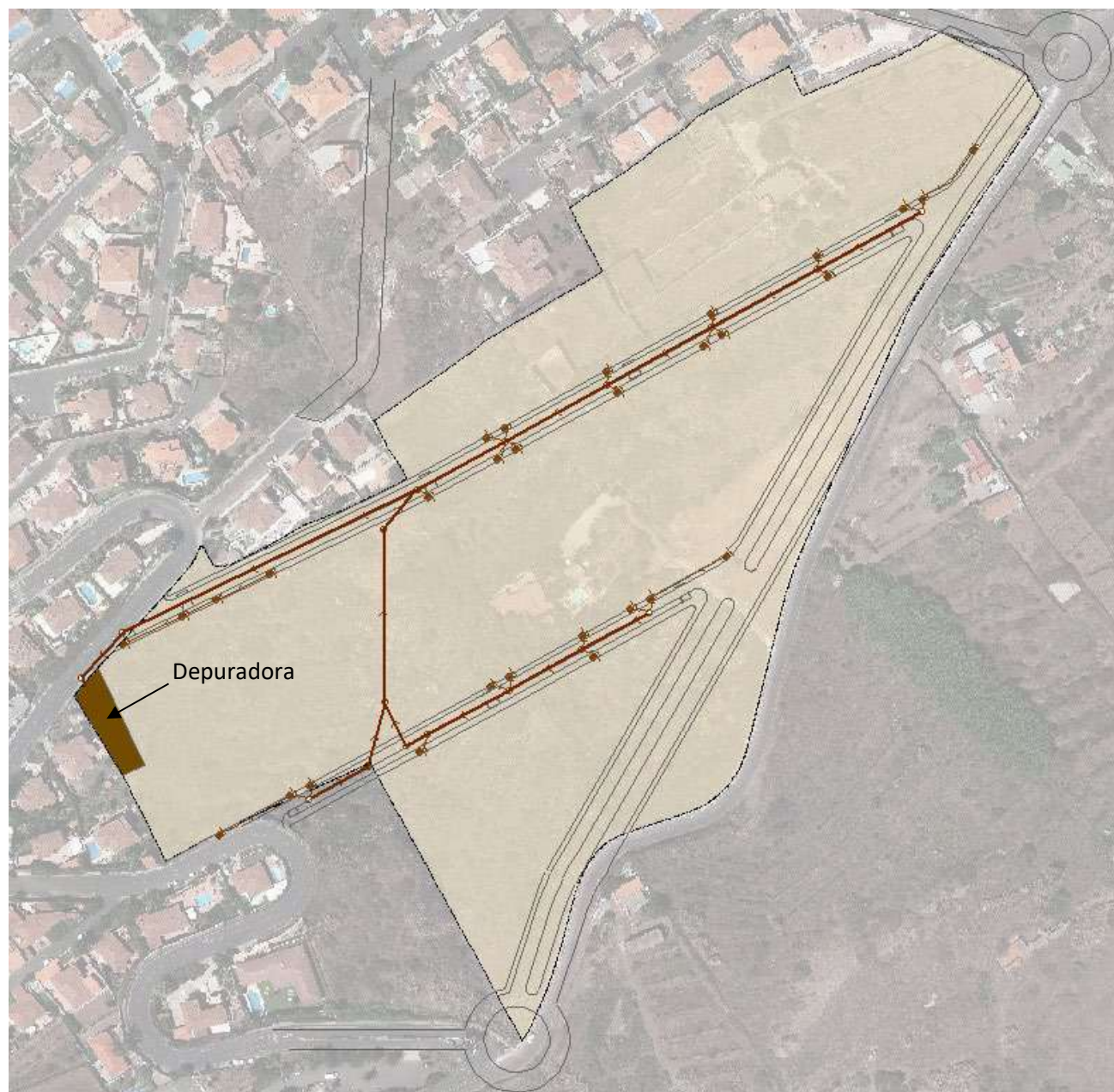
10.3.2 Red de saneamiento de aguas residuales. Sistema de depuración y vertido.

Gracias al diseño del viario, la totalidad de la red propuesta de saneamiento de aguas residuales discurrirá por gravedad a lo largo del viario principal. Éste será de diámetro mínimo PVC 315 mm y dispondrá de pozos tanto de registro como de resalto para limitar la velocidad del flujo.

Esta red se complementará con las redes terciarias y las acometidas domiciliarias, una vez se disponga del parcelario, y se dispondrán de tal manera que todo el sistema funcione por gravedad. No se conectará ningún elemento de recogida de aguas pluviales a la red.

Debido a que, a día de hoy, no se ha desarrollado aún el sistema general de saneamiento del municipio tal y como lo establece en PHT y tampoco se dispone de red existente para poder conectar la futura red del sector, es necesario instalar una depuradora de aguas residuales propia del sector.

Se ha dispuesto una parcela de **400 m²** en el punto más bajo del sector junto con la Avd. Azahar con el objeto de facilitar la conexión a la futura red de saneamiento. El vertido de los efluentes de la depuradora será a pozo absorbente, para lo cual se deberá realizar en fase de proyecto un sondeo geotécnico que identifique la capa filtrante, ya que esta zona se caracteriza por disponer de grandes potencias de coladas basálticas.



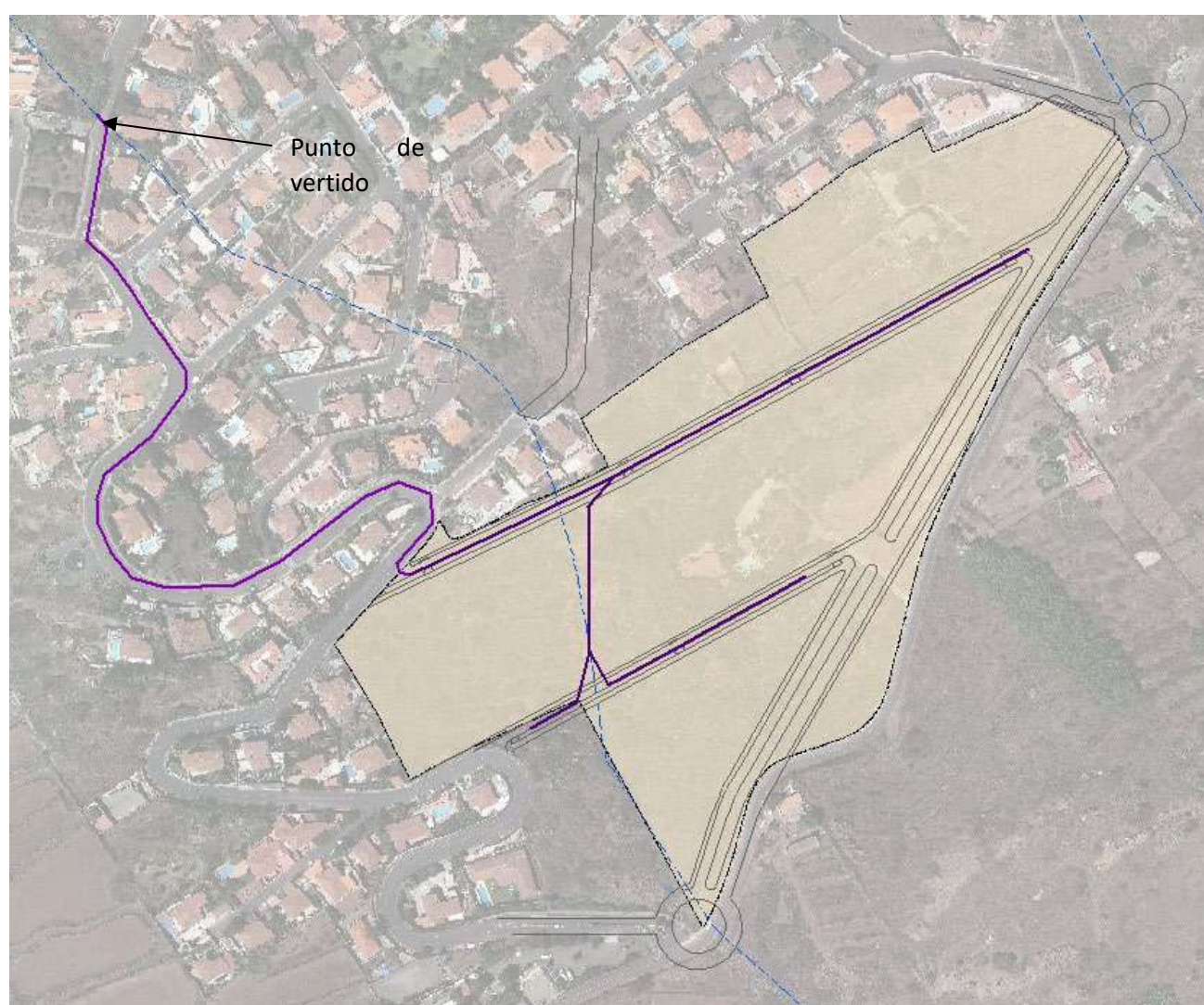
Esquema general de la red de saneamiento de aguas residuales

10.3.3 Red de saneamiento de aguas pluviales

Al igual que con la red de saneamiento de aguas residuales, el diseño del viario permite la evacuación por gravedad de la red de recogida de aguas pluviales. Esta será de diámetro mínimo PVC 315 mm y deberá estar dimensionada para evacuar las escorrentías asociadas a un periodo de retorno de T10 años. Dispondrá de pozos de registro como de resalto para limitar la velocidad del flujo. Es necesario la prolongación de la red de pluviales por la Avd. Azahar hasta verter al Bco. de Las Breñas aguas abajo de la Plaza Flor de Pascua en las coordenadas UTM X:358.196 m Y: 3.149.887 m. donde se encuentra el único punto de vertido de aguas pluviales.

No existe puntos de vertido en el Bco. de Las Breñas a lo largo del sector.

La red principal se completará con las redes terciarias y las acometidas domiciliarias. La red viaria dispondrá de imbornales que recojan las escorrentías superficiales.



Esquema general de la red de saneamiento de aguas pluviales

Asimismo, la totalidad de las aguas pluviales recogidas en el sector están dentro de la cuenca del Bco. de Las Breñas por lo que se asegura la **no transferencia de caudales de escorrentía hacia otras cuencas**.

10.3.4 Red de alta y baja tensión alumbrado público y telecomunicaciones

- RED DE ALTA TENSIÓN

Para el futuro suministro eléctrico, en las siguientes fases del presente plan parcial, habrá de solicitarse punto de conexión a la empresa suministradora, a los efectos de poder diseñar la red de canalización para el suministro eléctrico de la urbanización.

El proyecto de urbanización habrá de proyectar y localizar un nuevo centro transformador, fácilmente conectado a la red viaria de la urbanización.

Las necesidades de potencia de los diferentes suministros y sus respectivas acometidas eléctricas se determinarán según las consideraciones recogidas en el ITC BT-10 del REBT y en el Decreto 133/2011, de 17 de mayo del Gobierno de Canarias sobre el dimensionamiento de las acometidas eléctricas y las extensiones de redes de distribución en función de la previsión de carga simultánea.

El centro de transformación, será de tipo prefabricado con acceso directo y libre desde la vía exterior. Estará compuesto por una envolvente prefabricada de hormigón tipo PFU-5 de Ormazábal, o similar, que alberga en su interior toda la aparamenta de alta y baja tensión necesaria (celdas de línea y celda de protección compactas en SF6, transformador de 630 KVA y cuadro de maniobras en Baja Tensión).

El transformador a instalar será de marca homologada por la empresa suministradora, tipo trifásico, con neutro accesible en el secundario, refrigeración natural en baño de aceite, regulación de tensión en el devanado primario mediante dispositivo conmutador maniobrable desde la tapa del transformador sin tensión, clase B2, grupo de conexión Dyn11 y cumplirá con las Normas UNE 21.428-1 (Transformadores trifásicos para distribución en Baja Tensión desde 25 hasta 2.500 KVA, 50 Hz), UNE 21.428 (Transformadores de potencia).

El proyecto y ejecución de las instalaciones de puesta a tierra del centro de transformación se efectuará de acuerdo con lo indicado en la Instrucción Técnica MIE RAT 13, según métodos sancionados por la práctica. Entre los existentes se ha utilizado el “Método de Cálculo y Proyecto de Instalaciones de Puesta a Tierra para Centros de Transformación de Tercera Categoría”, editado por UNESA.

La canalización de Alta Tensión, discurrirá por terrenos de dominio público, bajo acera o calzada y evitando siempre los ángulos pronunciados.

- RED DE BAJA TENSIÓN

Para el suministro eléctrico a las parcelas resultantes residenciales y dotacional, al alumbrado de los viales/peatonales y las instalaciones generales que lo requieran, el proyecto de urbanización diseñará una red subterránea de distribución en baja tensión que partirá desde el nuevo centro de transformación.

Las canalizaciones se trazarán bajo aceras o calzadas, evitándose ángulos pronunciados. El trazado será lo más rectilíneo posible, paralelo en toda su longitud a bordillos o fachadas de los edificios principales. Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos en lo posible. Para mejor aprovechamiento de las canalizaciones, éstas se prolongarán hasta los extremos de los viales a ejecutar, de forma que sea muy fácil su conexión futura con las canalizaciones de otras urbanizaciones de la zona. Durante la realización de las canalizaciones para el tendido de los cables, deberán mantenerse las distancias mínimas de seguridad con respecto a otras instalaciones que establece la ITC-BT-07.

En las derivaciones y en los cambios de dirección se dispondrán arquetas para facilitar el tendido de los cables. Las arquetas serán registrables con tapas de fundición rectangulares. El fondo de las mismas es de material permeable para que permita la filtración del agua que pudiera introducirse. Dispondrán de tapas de fundición

de características y resistencias UNE-EN adecuadas al lugar en el que se ubican y a las posibles cargas a las que puedan estar sometidas.

Las terminaciones de los tubos en las arquetas se rematarán de forma que no resulten bordes o resaltes que puedan producir cortes en la cubierta de los cables durante el tendido. Los extremos de los tubos vacíos de reserva quedarán también tapados y siempre se dejarán dispositivos pasantes que faciliten el posterior paso de los cables.

10.3.5 Alumbrado público

Las redes previstas para la alimentación de instalaciones de alumbrado público se han de calcular para que, de acuerdo al punto 2.1.2 de la instrucción ITC BT 09, no se produzcan caídas de tensión superiores al 3%.

Para el diseño y cálculo luminotécnico del alumbrado se tendrán en cuenta las prescripciones contenidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como los requerimientos de Ley 31/1988 de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias y el Real Decreto 243/1992, de 31 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento que desarrolla dicha Ley.

En el proyecto de urbanización se plantearán luminarias sin emisión lumínica hacia el hemisferio superior equipadas con lámparas de LED, con filtro PC Ámbar y de potencia adecuada al tipo de instalación, siempre homologadas por el IAC.

El alumbrado general de viales de la urbanización, constará de luminarias instaladas sobre columna tubular, con una distribución de las luminarias en los viales de manera unilateral en uno de los lados de las calles.

Las canalizaciones de alumbrado se diseñarán bajo las aceras en la medida de lo posible, utilizando la calzada para los cruces o para cuando no había otra solución. El trazado de las mismas será lo más rectilíneo posible evitándose los ángulos pronunciados.

La profundidad de las zanjas permite que los cables queden a una profundidad mínima de 0,55m bajo la rasante del terreno, según indica el R.E.B.T.

10.3.6 Telecomunicaciones

Las canalizaciones para las futuras instalaciones de telecomunicación se trazarán bajo aceras o calzadas, evitándose ángulos pronunciados. El trazado será lo más rectilíneo posible, paralelo en toda su longitud a bordillos o fachadas de los edificios principales. Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos en lo posible. Para mejor aprovechamiento de las canalizaciones, éstas se prolongarán hasta los extremos de los viales a ejecutar, de forma que sea muy fácil su conexión futura con las canalizaciones de otras urbanizaciones de la zona.

Las zanjas para colocar los tubos tendrán una profundidad de mínima de 55 cm. La anchura de las mismas será, en todos los casos de 0,35 m.

En las derivaciones y en los cambios de dirección se dispondrá de arquetas para facilitar el tendido de los cables. Las arquetas serán de los tipos normalizados, registrables con tapas de hormigón rectangulares. El fondo de las mismas es de material permeable para que permita la filtración del agua que pudiera introducirse.

11- PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

11.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL

11.1.1 Edificabilidad y Aprovechamiento Urbanístico

El Plan General del Sauzal establece en la ficha para el Sector 8- Las Breñas las condiciones máximas de edificabilidad y aprovechamiento del sector.

Considerando la superficie del sector en **54.261,37 m²s** y con una edificabilidad media de **0,24 m²c/m²s**, el plan general otorga una superficie edificable máxima al ámbito de **13.022,73 m²c**.

En cuanto al aprovechamiento, el plan general asigna un aprovechamiento medio de **0,35 Udas/m²s** al sector. Aplicando el aprovechamiento medio a la superficie real del sector, resulta un aprovechamiento total máximo de **18.991,48 Udas**.

Para calcular el aprovechamiento de la ordenación del sector ha de aplicarse la siguiente expresión:

$$\text{Aprov} = \text{Sup. Edif} \times \text{Cu} \times \text{Ct} \times \text{Cs}$$

Donde:

Aprov.- Aprovechamiento en Udas

Sup. Edif – Superficie Edificable de cada uso lucrativo en m²c

Cu- Coeficiente de ponderación en función del uso principal

Ct – Coeficiente de ponderación en función de la tipología

Cs – Coeficiente de ponderación en función de la situación del Sector.

El plan general establece los siguientes coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de los sectores, que están recogidos en el documento Tomo I- Memoria de Ordenación.

Cu = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.

Uso residencial = 1

Uso de bienestar social = 0,8

Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.

Edificación Cerrada =1

Edificación Abierta =1,10

Ciudad Jardín =1,20

Cs₁ = Coeficiente de Ponderación en función de la situación del Sector.

Eje costero = 1,20

Casco =1,00

Ravelo = 0,8

Cs₂ = Coeficiente de Ponderación en función de la localización dentro del Sector.

Sector 2	Cs ₂	1	Localización edificatoria en situación más favorable dentro del sector en abanico hacia el cantil costero. Se entiende como valor añadido las vistas hacia el mar y el contacto con el Paisaje Protegido T-36.
	Cs ₂	0,90	Localización edificatoria transitoria, de colmatación intermedia
	Cs ₂	0,91	Localización edificatoria en situación colindante con la trama urbana existente más consolidada teniendo en cuenta la cercanía al sistema viario, y por tanto a los servicios urbanos.
Sector 4	Cs ₂	1	Localización edificatoria en situación más favorable dentro del sector hacia manzana dotacional y espacios peatonales hacia el barranco, en cercanía a los sistemas generales deportivo y parque urbano.
	Cs ₂	0,91	Localización edificatoria en situación colindante con la trama urbana existente más consolidada

En la siguiente tabla se calcula y justifica la superficie edificable y aprovechamiento máximo de la ordenación:

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Uso Principal	Tipología	Edif. (m2c/m2s)	Sup. Edif. (m2c)	Coef Uso	Coef Tipol.	Coef Sector	Aprov. (Udas)
M_1	12.512,79	Vivienda Unifamiliar	Ciudad Jardín (CJE)	0,353	4.417,01	1,00	1,20	1,20	6.360,50
M_2	7.214,72	Vivienda Unifamiliar	Ciudad Jardín (CJE)	0,353	2.546,80	1,00	1,20	1,20	3.667,39
M_3	13.118,76	Vivienda Unifamiliar	Ciudad Jardín (CJE)	0,353	4.630,92	1,00	1,20	1,20	6.668,53
M_4	1.626,70	Vivienda Colectiva	Edificación Abierta (EAn2)	0,865	1.407,10	1,00	1,10	1,20	1.857,37
EL1	170,72	Área ajardinada							
EL2	903,50	Espacio Libre y peatonal							
EL3	1.967,04	Espacio Libre y peatonal							
EL4	1.340,43	Espacio Libre							
ELP	828,38	Espacio libre protección cauce							
DOT	1.995,68	Dotación local							
	951,97	Infraestructuras							
SGRV-2	6.674,69	Viario de SG							
	4.955,99	Viario Local							
TOTAL	54.261,37				13.001,83				18.553,78
SUP. EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO MÁXIMO					13.022,73				18.991,48

Como se puede comprobar, la superficie edificable máxima resultante de la ordenación planteada, 13.001,83 m2c, no supera la asignada por el plan general, 13.022,73 m2c. Igualmente, el aprovechamiento del sector, 18.553,78 Udas, no supera el aprovechamiento máximo 18.991,48 Udas.

11.1.2. Usos y tipologías

En las instrucciones de ordenación para el Sector 8- Las Breñas, recogidas en la ficha del plan general se establecen los siguientes condicionantes en relación a usos y tipologías:

- El uso principal del sector es el Residencial.
- Usos compatibles: Todos aquellos que no estén prohibidos.
- Usos prohibidos: Industrial, Industria nociva, Industria primaria, Almacenaje y comercio mayorista, Talleres domésticos e industriales, Producción artesanal y oficios artísticos, Comercio, Oficinas y Turístico.

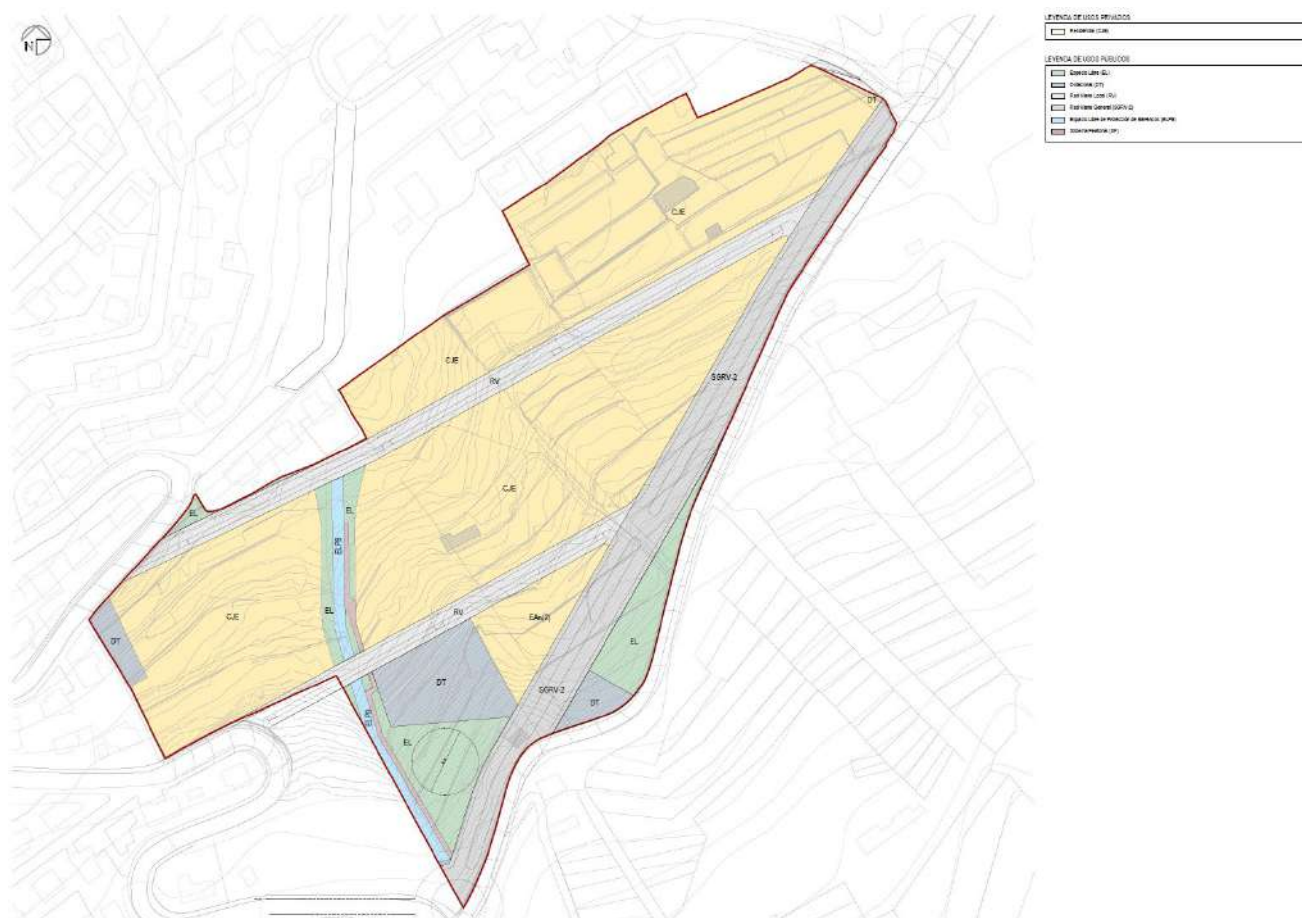
En la ordenación propuesta, el uso predominante es el residencial, siendo mayoritaria la tipología de Ciudad Jardín.

Asimismo, se incorpora una parcela residencial en tipología de Edificación Abierta, destinada a uso residencial colectivo y objeto de cesión al Ayuntamiento.

Las tipologías que se asignan a los usos son:

- Tipología Ciudad Jardín para la vivienda unifamiliar. Variante tipológica de la del Plan General - CJE.
- Tipología de Edificación Abierta en 2 plantas para la vivienda colectiva. Variante tipológica de la del Plan General - EAn (2)

El Plan General no plantea para este sector la obligatoriedad de destinar suelo a vivienda protegida.



11.2. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

El Reglamento de Planeamiento de Canarias de 26 de diciembre de 2018 en su art. 56.1 sobre Estándares en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, remite al cumplimiento de lo establecido en el art. 138 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, sobre estándares.

En dicho artículo, la LSENC establece las reglas que han de observar los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de sectores en suelo urbanizable, en relación con la reserva de suelo para el cumplimiento de los estándares.

Los estándares planteados según el art. 138.1.A, en suelo cuyo destino sea predominantemente residencial, son los siguientes:

- a) *Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
- b) *Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
- c) *Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.*
- d) *Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.*

A continuación, se justifica el cumplimiento de estos estándares en la ordenación seleccionada:

Superficie del sector (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Nº estimado de viviendas	Nº estimado de habitantes (3 hab/viv)
54.261,37	13.001,83	95	285

ESTÁNDARES (art. 138 Ley 4/2017)

Densidad máxima (hab/HA)	Edif. Bruta máxima (m2c/m2s)	Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (m2s)	Reserva mínima de Espacios Libres (m2s)
400	1,20	40 m2s cada 100 m2c	20 m2s cada 100 m2c
		5.200,73	2.600,37

JUSTIFICACIÓN

Densidad máxima (hab/HA)	Edif. Bruta máxima (m2c/m2s)	Reserva de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos (m2s)	Reserva de Espacios Libres (m2s)
53	0,24	6.206,650	4.210,970

1.- La justificación de la densidad máxima de habitantes por hectárea se realiza en base a la estimación de número de viviendas. En el caso de vivienda unifamiliar, tomando como base la tipología de CJ, 1 vivienda por cada 400 m²s. En el caso de vivienda colectiva se estima 1 vivienda cada 100 m²c. Resultan un total de 95 viviendas estimadas.

2.- Se utiliza de referencia un Tamaño de Hogar de 3 habitantes por vivienda: resultando una estimación total de 285 habitantes.

3.- La justificación del estándar de espacios libres (20m²s/100 m²c) se realiza en base a la superficie de las parcelas destinadas a este uso. No se computan a efectos de justificación, la pequeña área ajardinada localizada al norte del sector, ni el espacio libre de protección del cauce del barranco.

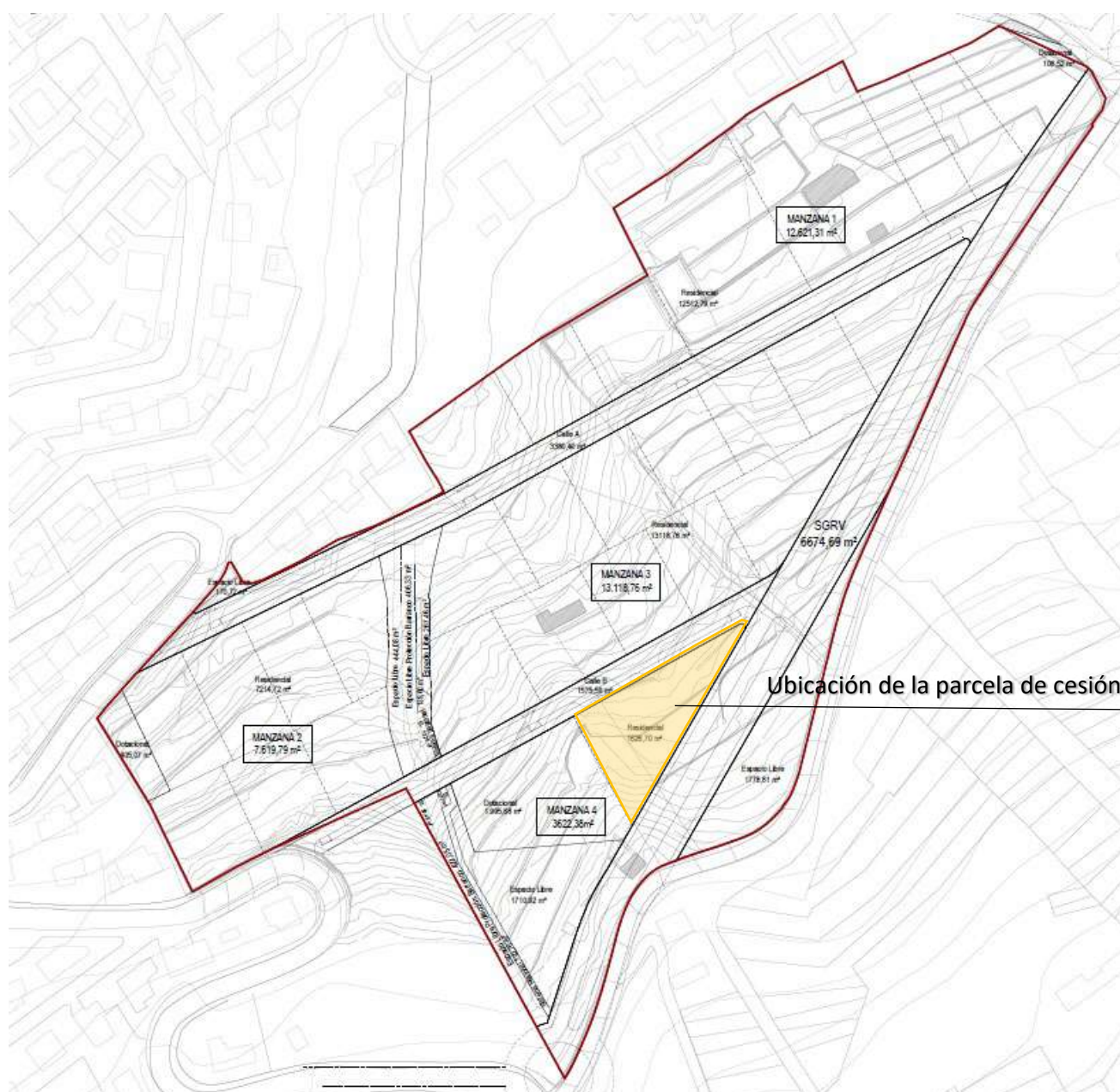
4.- En cuanto a la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda fuera de la red viaria, la normativa del plan obligará a que todo proyecto de edificación residencial disponga en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante. En consecuencia, con esta obligación se cumple con lo requerido en el apartado d) del art. 138 de la LSENC.

11.3. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS

En el Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable (art. 44.c de la LSENC), se establece como deber de las personas propietarias del suelo urbanizable ordenado, *“Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento”*

El aprovechamiento urbanístico de la propuesta de ordenación es de 18.553,78Udas., por lo tanto, el 10% de cesión se corresponderían con parcelas donde se pudiera materializar un aprovechamiento de 1.855,37 Udas.

En este caso se propone la parcela con uso residencial colectivo en tipología Edificación Abierta Ea(2) con un aprovechamiento de 1.857,37 Udas, como suelo de cesión al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.



12- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

12.1. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

El procedimiento de elaboración del Plan Parcial según el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que se aprueba por decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y se publica en el BOC nº 5 de 9 de enero de 2019, se puede resumir en los siguientes trámites:

- La solicitud de inicio del procedimiento de tramitación del Plan Parcial la puede llevar a cabo cualquier sujeto, público o privado, elaborando y proponiendo un plan en los términos fijados por el plan general. (art. 75 RPC)
- Todas las iniciativas deberán ir acompañadas de un Borrador de Plan y Un Documento Ambiental Estratégico y la Documentación Sectorial necesaria. Si la solicitud de inicio no incluyera todos los documentos señalados, se requerirá al promotor que los aporte en un plazo de diez días hábiles. (art. 76 RPC)
- El Pleno del Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la acompañan, en un plazo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. (art. 77 RPC)
- El Órgano Ambiental formulará el Informe Ambiental Estratégico en el plazo de 4 meses, que se publicará en el BOP y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de 15 días hábiles, poniéndolo en conocimiento del promotor del plan. (art. 78 RPC)
- Previo los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales, el plan se someterá a la Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento. Cuando se trata de un instrumento de iniciativa particular, sólo podrá denegarse su aprobación por razones de legalidad que resulten insubsanables. (art. 79 RPC)
- El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de Información Pública, consulta a las administraciones afectadas y a las personas interesadas y audiencia a los propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa. La documentación que se someta a información pública deberá incorporar los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación básica estatal. (art. 80 RPC)
- Para la Aprobación Definitiva del plan, se introducirán las modificaciones derivadas del proceso participativo que se estimen oportunas. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, de consulta y de informes preceptivos. (art. 82 RPC)
- La Aprobación Definitiva del plan corresponde al Pleno del Ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales. Tras la aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación. (art. 83 RPC)
- Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de 3 meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

Transcurrido el plazo mencionado se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales (art. 84 RPC)

12.2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El Plan General de Ordenación del Sauzal, determina para el sector 8 las Breñas el desarrollo mediante un Sistema de Ejecución Privado.

Dado que los propietarios de la iniciativa urbanizadora ostentan más del 50% de la superficie de los terrenos del sector, se establecerá en este caso el **Sistema de Compensación**.

A través del Proyecto de Reparcelación, se determinará la equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios del sector, que se elaborará una vez aprobada la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

12.3. PLAN DE ETAPAS

De acuerdo a la definición de La Ley 4/2017 (LSENPC), el sector 8 Las Breñas constituirá una única Unidad de Actuación, entendida como la superficie de suelo que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de las operaciones precisas para la ejecución del planeamiento y espacio de referencia para la justa distribución de beneficio y cargas.

Una vez la ordenación del sector cuente con la aprobación definitiva, la ejecución se acometerá en una serie de fases para las que se estiman los siguientes plazos:

Establecimiento y adjudicación del sistema privado de ejecución, con la presentación conjunta del Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización

Plazo Estimado: 1 año contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Ejecución de las obras de urbanización

Plazo Estimado: 6 meses para el comienzo de las obras, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización. 2,5 años para la Ejecución de las Obras.

Obtención de licencia de edificación

Teniendo en cuenta las características del sector se realizan las siguientes estimaciones dependiendo de si se plantea el sector para la venta de parcelas y ejecución de promociones o viviendas independientes o si por el contrario una única promotora se plantea la ejecución de todo el sector.

Promoción de viviendas individuales

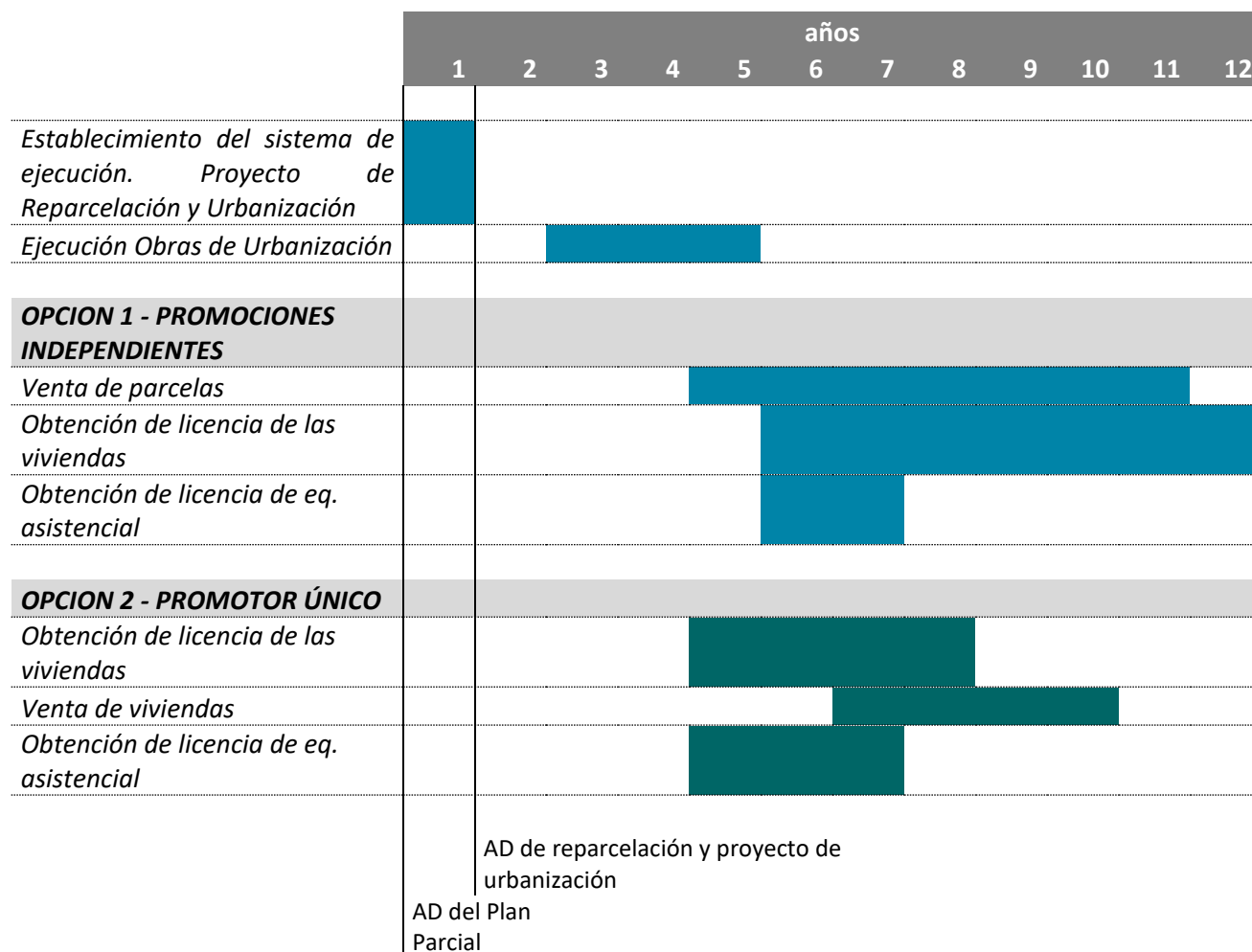
- a) Venta de las parcelas. Plazo Estimado: 5-7 años desde la recepción de la urbanización.
- b) Obtención de licencia de las viviendas. Plazo Estimado: 7-9 años desde la recepción de la urbanización.
- c) Obtención de licencia de la parcela de equipamiento. Plazo Estimado: 3 años desde la recepción de la urbanización.

Una única promoción de viviendas

- a) Obtención de licencia promoción de viviendas. Plazo Estimado: 4 años desde la recepción de la urbanización.

- b) Obtención de licencia de la parcela de equipamiento. Plazo Estimado: 3 años desde la recepción de la urbanización.
- c) Venta de viviendas. Plazo Estimado: 3-4 años desde la terminación de las obras de edificación.

Estimación de plazos desde la aprobación definitiva del Plan Parcial



12.4. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL ANTE LA LEY 4/2017 DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (DECRETO 181/2018)

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de acuerdo a su disposición final décima, entra en vigor desde el 1 de septiembre de 2017.

En su disposición décimo quinta- “Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado” pone:

“1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.”

El Plan General de Ordenación del Sauzal en vigor, está adaptado tanto a la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (LOTENC'00) como a las Directrices y al Plan Insular de Tenerife (PIOT). En este sentido, la entrada en vigor de la Ley del Suelo 4/2017 no impide el desarrollo y ejecución de los suelos urbanizables del presente Plan Parcial.

La Ley del Suelo, en la Sección 4 del Capítulo VI, define el objeto de los Planes Parciales de Ordenación de la siguiente manera: *“Los planes parciales de ordenación tienen por objeto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:*

Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.

Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.”

El Reglamento de Planeamiento de Canarias, que se aprueba por decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y se publica en el BOC nº 5 de 9 de enero de 2019, entra en vigor al mes de su publicación en el boletín.

En la Sección 2 del Capítulo IV- Instrumentos de desarrollo, se regula el procedimiento común que se ha de llevar a cabo para el desarrollo de planes parciales y planes especiales.

En el artículo 74 sobre Evaluación Ambiental pone que

“1. De conformidad con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado.

2. En el caso de que a juicio del órgano ambiental el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, aplicándose las reglas previstas en los apartados 4 a 7 del artículo 148 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En este supuesto se seguirá el procedimiento señalado para los planes generales de ordenación, sin que sea necesario el trámite de avance del plan.”

El procedimiento de elaboración del Plan Parcial según el reglamento se puede resumir en los siguientes trámites:

- Iniciación del procedimiento. Todas las iniciativas deberán ir acompañadas de una solicitud de evaluación ambiental simplificada, acompañada de un Borrador de Plan y Un Documento Ambiental Estratégico y la Documentación Sectorial necesaria.
- Requerimiento de subsanación. Si la solicitud de inicio no incluyera todos los documentos señalados, se requerirá al promotor que los aporte en un plazo de diez días hábiles.
- Remisión al Órgano Ambiental. El Pleno del Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la acompañan, con el objeto de realizar la consulta ambiental, a la que se le otorga un plazo de 45 días hábiles.
- Informe Ambiental Estratégico. El Órgano Ambiental formulará el Informe Ambiental Estratégico en el plazo de 4 meses, que se publicará en el BOP y en la sede electrónica del órgano ambiental.
- Aprobación Inicial del Plan. Previo los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales, el plan se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento.
- Información Pública. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública, consulta a las administraciones afectadas y a las personas interesadas y audiencia a los propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa.
- Elaboración definitiva del plan. Se introducirán las modificaciones derivadas del proceso participativo que se estimen oportunas. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, de consulta y de informes preceptivos.
- Aprobación definitiva y publicación. La aprobación definitiva del plan corresponde al Pleno del Ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales. Tras la aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

El presente documento constituye el Borrador del Plan Parcial que acompaña al Documento Ambiental Estratégico, documentos que se aportan a fin de iniciar el procedimiento de ordenación y de evaluación ambiental estratégica del Sector 8 – Las Breñas, pertenece al municipio de El Sauzal.

En Santa Cruz de Tenerife, junio de 2026