

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA.

FASE DE ADAPTACIÓN PLENA

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA
COTMAC EN SESIÓN DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2.010

ANEXO DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

Equipo redactor:

El trabajo ha sido elaborado bajo la Dirección del Arquitecto Justo Fernández Duque.

La Memoria Medioambiental ha sido elaborada por la Empresa de Investigaciones Medioambientales de Canarias INMACAN, S.L., y posteriormente completada por la empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental ha sido redactado por el biólogo Don Javier de Souza Sánchez.

El Estudio de Inundabilidad de Breña Alta, ha sido elaborado por la empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

El Catálogo Arquitectónico, ha sido realizado por los Arquitectos Angel Caro y Joaquín Mañoso.

La delineación ha corrido a cargo de José Tomás Díaz González y Víctor Manuel Rodríguez Duque

La mecanografía ha corrido a cargo de Cristina Rodríguez Rodríguez.

La enmaquetación ha corrido a cargo de Nieves Rodríguez Rodríguez.

AMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO RUSTICO			
1.-	ORDENACIÓN DIRECTA ASENTAMIENTOS RURALES		(RAR)
	1.1.-	ÁREA TERRITORIAL SUROESTE.	
	1.1.1.-	ASENTAMIENTO RURAL DE SAN ISIDRO	(RAR-1)
	1.1.2.-	ASENTAMIENTO RURAL DE LA MURALLA	(RAR-2)
	1.1.3.-	ASENTAMIENTO RURAL DE EL LLANITO	(RAR-3)
	1.1.4.-	ASENTAMIENTO RURAL DE MIRANDA	(RAR-4)
	1.2.-	ÁREA TERRITORIAL NOROESTE	
	1.2.1.-	ASENTAMIENTO RURAL DE LOMO GRANDE	(RAR-5)
	1.2.2.-	ASENTAMIENTO RURAL DE AGUACENCIO.	(RAR-6)
	1.2.3.-	ASENTAMIENTO RURAL DE TOPO LOMO- EL ROBLE	(RAR-7)
	1.2.4.-	ASENTAMIENTO RURAL DE BOTAZO	(RAR-8)
	1.3.-	ÁREA TERRITORIAL SURESTE.	
	1.3.1.-	ASENTAMIENTO RURAL DE LAS LEDAS	(RAR-9)
	1.3.2.-	ASENTAMIENTO RURAL DE CUATRO CAMINOS.	(RAR-10)
	1.3.3.-	ASENTAMIENTO RURAL DE EL MOLINO	(RAR-11)
	1.3.4.-	ASENTAMIENTO RURAL DE SAN MIGUEL.	(RAR-12)
	1.4.-	ÁREA TERRITORIAL NORESTE.	
	1.4.1.-	ASENTAMIENTO RURAL DE BUENAVISTA- LA CONCEPCION	(RAR-13)
	1.4.2.-	ASENTAMIENTO RURAL DE LA CORSILLADA	(RAR-14)
	1.4.3.-	ASENTAMIENTO TURAL DE LA ESTRELLA	(RAR-15)
	1.4.4.-	ASENTAMIENTO RURAL DE LA CUESTA	(RAR-16)
2.-	ORDENACIÓN DIRECTA ASENTAMIENTOS AGRICOLAS		(RAG)
	2.1.1.-	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA LA CALETA	(RAG-1)
	2.1.2.-	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA LOMO TAÑO	(RAG-2)
	2.1.3.-	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA LA UNIÓN	(RAG-3)
	2.1.4.-	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA LOS PERIQUINES	(RAG-4)
	2.1.5.-	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA ADUARES	(RAG-5)

INTRODUCCIÓN

La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias parte de la preservación del suelo rústico, evitando la colonización por edificaciones de uso residencial que puedan ocasionar un mal entendimiento de la actividad característica de estos suelos. Sin embargo contempla la posibilidad de nuevas edificaciones de uso residencial, concentrándolas en aquellas zonas en las que existan formas tradicionales de poblamiento rural y se reconozcan dentro de la categoría de suelo rústico de asentamientos, al tiempo que se plantea una restricción de tal uso en el resto de esta clase de suelo.

El TRLotc-Lenac (artículo 55) introduce, dentro de la categoría de suelo rústico de asentamientos, una nueva variante, definiéndolos de la siguiente forma:

1. Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR):

“Referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanísticos.”

2. Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAG):

“Referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de *edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y a la actividad agropecuaria correspondiente.*”

El Plan General de Ordenación de Breña Alta de acuerdo con las determinaciones establecidas en este artículo del TRLotc-Lenac localiza distintas áreas, susceptibles de entenderse como asentamientos agrícolas y rurales, que son las que a continuación se enumeran:

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Este Plan General **descarta la posibilidad de autorizar el uso turístico en los asentamientos**, tanto rurales como agrícolas, al entender que no se cumplen las condiciones generales exigidas por la Norma 17.1.a) del PTET_{LP} para la introducción de actuaciones turísticas en dicha categoría de suelo rústico, concretamente la expresa justificación por el Planeamiento Municipal respecto a la existencia de valores patrimoniales, paisajísticos, agrarios, u otros, que supongan un recurso suficiente sobre el que se apoye la

actuación, así como al entenderse que la densidad de viviendas existentes y previstas en la totalidad de los asentamientos rurales y los criterios adoptados para su delimitación, impiden resolver la compatibilidad del uso turístico con el residencial rural, y concretamente los efectos de pérdida de calidad que la vivienda rural produce sistemáticamente en las actuaciones turísticas muy próximas. Asimismo, examinados las características de los asentamientos agrícolas delimitados, no se considera conveniente la introducción del uso turístico, al no poderse garantizar su compatibilidad con los usos agropecuarios previstos, y no encontrarse especiales recursos que lo justifiquen.

El criterio adoptado en este Plan General para la introducción del uso turístico en suelo rústico, dentro de las limitaciones que devienen del PTET_{LP}, es la de posibilitar su introducción fundamentalmente en los espacios agrarios de medianías no ocupados por la edificación, que permiten garantizar unas condiciones de calidad, aislamiento y singularidad, al constituir espacios menos antropizados y alterados, con valores paisajísticos y agrarios, y permitir un mayor alejamiento de las zonas con mayor densidad de población rural. Todo ello en aras a garantizar los mínimos de calidad exigibles a toda actuación turística en el medio rural. Se corresponde fundamentalmente con las áreas de suelo rústico categorizada de Protección Agraria Extensiva (RPA-1e) y de forma excepcional con las de Protección Ambiental Paisajística (RPP).

A continuación se adjunta un estudio pormenorizado de la información urbanística y propuestas de ordenación respecto a la tipología edificatoria adecuada, parcela mínima y altura máxima de la edificación de los asentamientos propuestos.

1. SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES.

Los asentamientos rurales propuestos para este Plan General son:

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL			
FICHA	CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
FICHA 1	RAR-1	San Isidro	787.966
FICHA 2	RAR-2	La Muralla	27.179
FICHA 3	RAR-3	El Llanito	32.271
FICHA 4	RAR-4	Miranda	136.269
FICHA 5	RAR-5	Lomo Grande	50.808
FICHA 6	RAR-6	Aguacencio	20.824
FICHA 7	RAR-7	Topo Lomo – El Roble	81.576
FICHA 8	RAR-8	Botazo	176.929
FICHA 9	RAR-9	Las Ledas	85.884
FICHA 10	RAR-10	Cuatro Caminos	204.561
FICHA 11	RAR-11	El Molino	23.130
FICHA 12	RAR-12	San Miguel	149.170
FICHA 13	RAR-13	Buenavista-La Concepción	266.987
FICHA 14	RAR-14	La Corsillada	19.259
FICHA 15	RAR-15	La Estrella	32.369
FICHA 16	RAR-16	La Cuesta	47.504
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA			2.142.686

FICHAS

1.- ORDENACIÓN DIRECTA ASENTAMIENTOS RURALES

1.1.- AREA TERRITORIAL SUROESTE

NORMATIVA

Uso principal y tipología:	Vivienda Unifamiliar Aislada, con adosamientos exclusivamente a medianeras existentes.	
Normas Generales:	En lo que resulte de aplicación, se estará a lo dispuesto, en la Norma 17 del PTETLP (Condiciones de actuación en espacio rústico), así como en las Normas Generales de edificación en suelo rústico prevista en la Norma 18 del mismo Plan Territorial.	
Parcela mínima:	Para la vivienda unifamiliar, S/ ficha de Ordenación Pormenorizada adjunta. Para el resto de usos se estará a lo dispuesto en el Título 5, Capítulo 3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.	
Ocupación máxima:	250 m ² para viviendas unifamiliares, que se podrá sobrepasar hasta 300 m ² , si la vivienda coexiste con los usos G-2 (pequeños talleres compatibles), G-4 (pequeño comercio tradicional y almacenamiento de pequeña escala) y G-5 (servicios diversos en el medio rural).	
Superficie máxima construida:	300 m ² C para viviendas unifamiliares, que se podrá sobrepasar hasta 350 m ² C, si la vivienda coexiste con los usos G-4 (pequeño comercio tradicional y almacenamiento de pequeña escala) y G-5 (servicios diversos en el medio rural). Dicha superficie podrá también sobrepasarse para los usos y actividades siguientes: A-4 (Actividades científicas-Culturales), E-1 (Dotaciones y Equipamientos) y E-4 (Centros Docentes de Titularidad Privada).	
Nº de Plantas máximo:	Dos plantas en todos los casos.	
Altura máxima:	Se estará a lo dispuesto en la Norma 18.1 del PTETLP, relativa a la altura de la edificación dentro de las Normas generales de edificación en suelo rústico. Con carácter general y complementario, se establece una altura máxima de dos plantas y siete metros (7,00 mts.), medidos en la mitad de cualquier fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta, conforme a los esquemas establecidos en el apartado H, del capítulo 3 del Título 5 de la NUOE, debiéndose cumplir lo previsto en el Art. 2.4.2. de las referidas Normas. En el caso de cubiertas inclinadas, cuando la altura de cumbrera no supere 1,80 m de altura, se medirá hasta el alero. Si la superase se medirá al punto medio del faldón. Para el caso de edificaciones situadas dentro de una banda lateral a los caminos de 40 metros de anchura, se estará a las reglas establecidas en el apartado "H" del capítulo 3 del Título 5, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).	
Retranqueos	A Vía:	Para el uso de vivienda unifamiliar, los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a doce metros (12,00 mts.) medidos desde la fachada hasta la arista exterior de la vía para las vías de interés regional o insular, y 10,00 mts, medidos al eje para el resto del sistema viario municipal. Si ésta no estuviere deslindada esta distancia se podrá aumentar en cuatro metros (4,00 mts.) más, medidos desde el eje aparente.
	A Linderos:	Para el uso de vivienda unifamiliar, el retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será como mínimo de tres metros (3,00 mts.) o la mitad de la altura.
Plantas bajo rasante:	Se permiten sótanos y semisótanos, cuya superficie computará a efectos de ocupación, pero no a efectos de edificabilidad, excepto si en alguna de sus fachadas, la altura de la cara inferior del forjado de planta baja es superior a 1,20 m, en cuyo caso contabilizará el 100% de la superficie edificada en el sótano o semisótano. El acceso a estos volúmenes bajo rasante, habrá de realizarse en todo caso mediante rampa atrincherada de una anchura no superior a 4 metros, situándose preferentemente en la parte exterior que mejor se integre.	
Altura Libre interior:	Altura libre interior entre plantas para el uso residencial, no se superarán los 3,30 m en planta baja y 2,90 m en planta alta. Para los restantes usos no se establece limitación alguna.	
Cubiertas:	En general, todas las edificaciones contarán con cubierta inclinada, a dos, tres y cuatro aguas, con pendiente no superior al 50% y con acabado de teja cerámica curva, resuelta al menos en un 75% de su superficie en proyección horizontal. Los faldones de la cubierta inclinada cubrirán cuerpos completos, ordenándolos según las tipologías tradicionales, es decir, se realizará preferentemente mediante módulos de cubierta inclinada no superior a los 40 m ² , articulados entre sí y con los volúmenes de cubiertas planas.	
Cuerpos y elementos volados:	No se permiten los cuerpos volados, entendiéndose por tales, los volúmenes cerrados que vuelen sobre el plano de fachada. Si se admiten los balcones y galerías voladas abiertas o acristaladas. El vuelo máximo admitido para de aleros, cornisas e impostas es de 45 cm.	

Escalonamientos de la edificación:	En el caso de terrenos con pendiente muy acusada (el límite para poder ser edificada una parcela se establece en un 40 %), la edificación se podrá escalar siempre y cuando los saltos o escalonamientos entre los distintos volúmenes no superen una planta de altura y tres metros.
Parcelas inedificables:	No se podrá edificar en terrenos cuya pendiente sea superior al cuarenta por ciento (40%), ni en fincas que no tengan frente mínimo de diez metros (10,00 mts.) a vía, bien existente o de nueva creación, planteada en este caso para procesos de colmatación interior.
Usos secundarios:	Quioscos, Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes, según lo definido en la categoría C6. Pequeños talleres y comercios, almacenamiento de menor escala y servicios diversos en el medio rural, según se define en el apartado correspondiente de Usos permitidos en Suelo Rústico, apartados G-3, G-5 y G-6. En cualquier caso, este tipo de instalaciones tendrán una potencia de instalación máxima de 50CV . Actividades agropecuarias autorizables, conforme se establece en el apartado G. Dotacional público: Todos los que resulten necesarios. Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos. Infraestructuras: Se permiten prácticamente todos los usos incluidos en el apartado F. No se permiten las redes de servicios mediante tendidos aéreos, que habrán de ser subterráneas, así como las conducciones vistas, que igualmente habrán de discurrir por el subsuelo. Respecto a los parques de energías renovables, y las plantas de tratamiento de aguas, se produce una improcedencia obvia. Los usos industriales o terciarios admisibles en los asentamientos rurales cumplirán las condiciones de compatibilidad con los usos residenciales establecidos en estas Normas. Quedan expresamente prohibidos el resto de los usos.
Dotaciones y Equipamientos:	Las condiciones de ordenación y ejecución de las edificaciones destinadas a equipamientos públicos en los asentamientos rurales se recogen en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, debiendo asimismo cumplirse las generales establecidas en la Norma 18 del PTET _{LP} .
Zonas verdes y áreas libres:	Las condiciones de desarrollo del suelo destinado por el planeamiento a espacios libres públicos serán las establecidas en el Capítulo 9 del Título Tercero "Zonas Verdes y Áreas Libres" de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada (NUOP).
Número máximo de viviendas/asentamientos:	Serán las establecidas en las Fichas de ordenación pormenorizada de cada asentamiento rural, admitiéndose transferencias entre distintos asentamientos y unidades de suelo de cada asentamiento, dentro de una misma área territorial, en tanto, las capacidades máximas de viviendas establecidas tiene carácter estimativo, realizándose simplemente a efectos del cálculo del número máximo teórico de viviendas y por tanto poblacional. Todo ello con la finalidad de determinar las reservas del suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos en cada área territorial, así como para la determinación de la proyección de la población municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA

CUADRO JUSTIFICATIVO

ASENTAMIENTOS RURALES. AREA TERRITORIAL SUROESTE

RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (DIRECTRIZ 63.2.d) (*)

COD.	ASENTAMIENTO RURAL	SUP. MÁXIMA TEORICA EDIF. S/ FICHAS (M ² e)	SUP. DOTACIONES Y EQUIPA. (M ² S)	SUP. ESPACIOS LIBRES (M ² S)	SUP. DEL SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (M ² s)
RAR-1	SAN ISIDRO	152.600	27.462	24.006	51.468
RAR-2	LA MURALLA	8.400	0	0	0
RAR-3	EL LLANITO	9.100	876	2.228	3.104
RAR-4	MIRANDA	29.750	236	1.926	2.162
TOTAL		199.850	28.574	28.160	56.734

SUPERFICIE TEORICA EDIFICABLE (M ²)	RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES		RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES	
	S/ DIRECTRIZ 63.2.d	S/ P.G.	S/ DIRECTRIZ 63.2.d	S/ P.G.
199.850	20 M ² s/100 m ² Const.	28,39 M ² S/100 M ² C	10 m ² S/100 m ² C	14,29 M ² S/M ² C
	39.970	56.734	19.985	28.160

- (*) En la Directriz 63.2.d), se establece que en Asentamientos Rurales, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de Asentamientos Rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de lo previsto para los Planes Parciales y pudiendo concentrar las mismas para determinados usos, conforme igualmente a las características del asentamientos.

En el Art. 36.1.a) 3) del TRLotc-Lenac, se resuelve que "los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización de sectores en suelo urbanizable, deberán observar entre otras, la siguiente regla:

\...

"3) Una reserva mínima de 40 m² de suelo destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación, de esta reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos".

...A...

En consecuencia, en cada Área Territorial en la que se ordenan los asentamientos rurales del municipio deberá aplicarse una Reserva mínima de 20 m² por cada 100 m²/ construidos, de los que al menos 10 m² por cada 100 m²/construidos, deberá corresponder a Espacios Libres Públicos.

En la consideración de la superficie máxima construida se ha tenido en cuenta la edificabilidad máxima posible en virtud del N^o mínimo de viviendas permitidas en cada área territorial con la hipótesis de la máxima edificabilidad en cada vivienda.

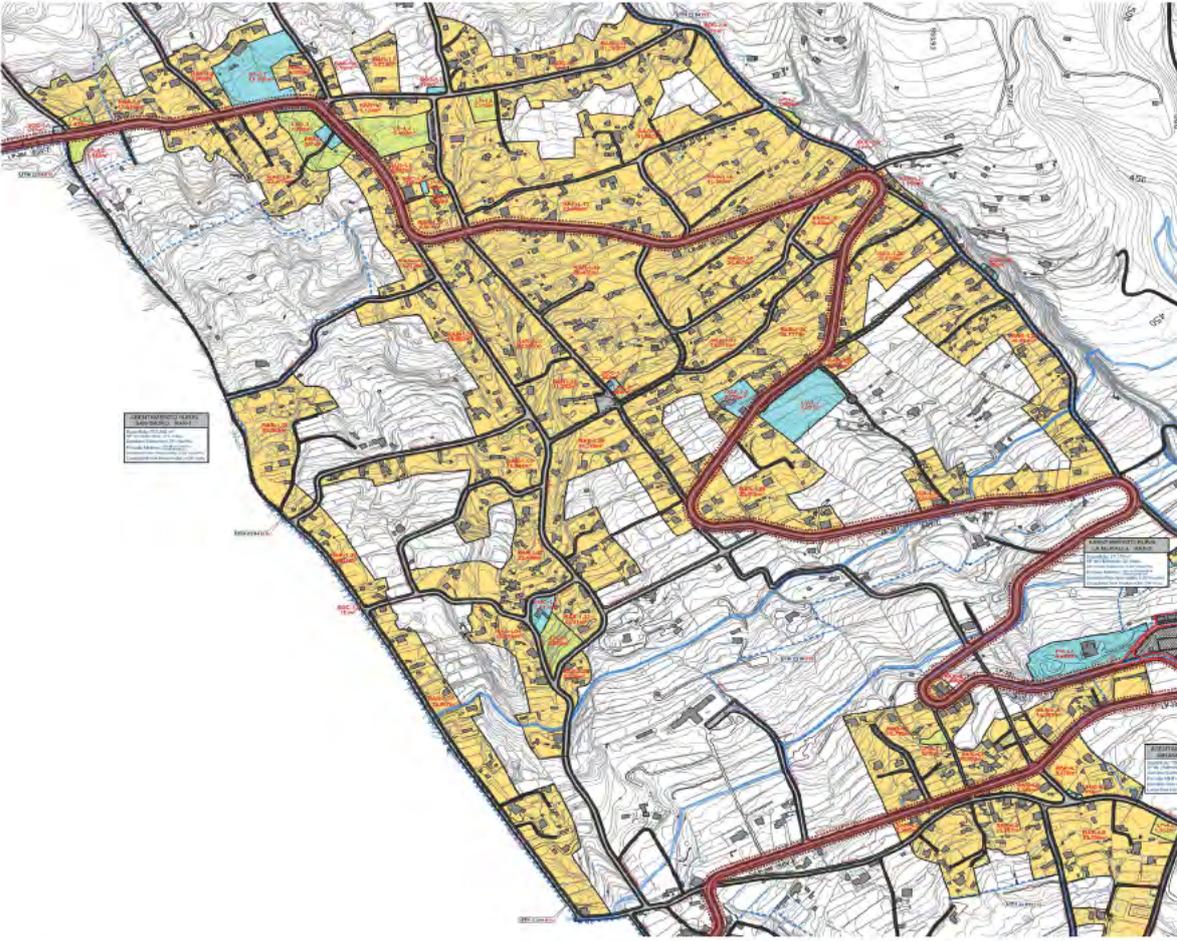
1.1.1.- RAR-1. SAN ISIDRO

RAR-1

**ASENTAMIENTO RURAL
SAN ISIDRO**

FICHA 1-A



RAR-1	ASENTAMIENTO RURAL SAN ISIDRO		FICHA 1-B
AREA TERRITORIAL:	SUROESTE		
SUPERFICIE DEL ASENTAMIENTO:	787.966,00 m ²		
Nº VIVIENDAS EXISTENTES:	375 Vdas.		
DENSIDAD EXISTENTE (Vda/Ha):	4,76 Vdas/Ha		
CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:	436 Viviendas		
DENSIDAD MÁXIMA ALCANZABLE:	5,53 Vdas/Ha		
			

RAR-1	ASENTAMIENTO RURAL SAN ISIDRO	FICHA 1-C
	RESIDENCIAL RURAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Area homogénea de agricultura extensiva de medianías altas sobre suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental, en convivencia con caseríos y viviendas aisladas. Se puede definir como un área rural convencional donde coexisten las huertas de cultivo con las viviendas construidas en diferentes épocas. El área delimitada se encuentra totalmente antropizada, y en algunas zonas podría hablarse de un proceso de urbanización convencional en "ciudad jardín", apareciendo sin embargo otros de clara componente rural. La apertura de la Ctra. LP-205 (Ctra. de San Isidro), modificó claramente las pautas de direccionalidad e intensidad del crecimiento.</p> <p>Posee una densidad de 4,76 vdas/Ha.</p>	
AFECCION A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCION A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	<p>No.</p> <p>No afecta a áreas con potencialidades arqueológicas.</p>	
OBSERVACIONES:	<p>En el Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, el área de San Isidro se categorizaba en: Asentamiento Rural, Asentamiento Agrícola y Protección Territorial, según el nivel de densidad residencial, ruralidad, o bien suelos no ocupados por edificación, respectivamente.</p> <p>Con respecto a dicho Avance se ha recortado sensiblemente el ámbito de Asentamientos. Dicha redelimitación se realiza conforme a las observaciones contenidas en la Memoria Ambiental y las realizadas por la Comisión de Seguimiento de la DGOT, excluyéndose fundamentalmente el suelo exterior no ocupado por edificaciones y categorizando el RPT como RPA-1E. Asimismo se eliminan totalmente las áreas categorizadas como Asentamiento Agrícola, que en parte se incorporan a la delimitación de Asentamiento Rural convenido.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-1 SAN ISIDRO ASENTAMIENTO RURAL							RAR-1
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m ² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)	▲ Nº VDAS.	▲ %	SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC. (m ² c)	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m ² c/m ² s)
SISTEMA PRIVADO									
RAR-1.1	17.810,00	8	AGRICOLA	1.000,00	9,00	1	12,50	3.150	0,18
RAR-1.2	7.845,00	5	AGRICOLA	500,00	5,00	0	0,00	1.750	0,22
RAR-1.3	4.359,00	4	AGRICOLA	500,00	4,00	0	0,00	1.400	0,32
RAR-1.4	1.529,00	3	AGRICOLA	500,00	3,00	0	0,00	1.050	0,69
RAR-1.5	5.713,00	4	AGRICOLA	1.000,00	5,00	1	25,00	1.750	0,31
RAR-1.6	22.617,00	14	AGRICOLA	1.000,00	16,00	2	14,29	5.600	0,25
RAR-1.7	5.174,00	5	AGRICOLA	1.000,00	6,00	1	20,00	2.100	0,41
RAR-1.8	61.687,00	28	AGRICOLA	1.000,00	34,00	6	21,43	11.900	0,19
RAR-1.9	5.482,00	4	AGRICOLA	1.000,00	5,00	1	25,00	1.750	0,32
RAR-1.10	11.313,00	10	AGRICOLA	1.000,00	11,00	1	10,00	3.850	0,34
RAR-1.11	5.051,00	3	AGRICOLA	1.000,00	4,00	1	33,33	1.400	0,28
RAR-1.12	21.723,00	14	AGRICOLA	1.000,00	16,00	2	14,29	5.600	0,26
RAR-1.13	23.048,00	16	AGRICOLA	1.000,00	18,00	2	12,50	6.300	0,27
RAR-1.14	18.982,00	9	AGRICOLA	1.000,00	11,00	2	22,22	3.850	0,20
RAR-1.15	19.044,00	10	AGRICOLA	1.000,00	12,00	2	20,00	4.200	0,22
RAR-1.16	41.349,00	19	AGRICOLA	1.000,00	22,00	3	15,79	7.700	0,19
RAR-1.17	23.340,00	10	AGRICOLA	1.000,00	12,00	2	20,00	4.200	0,18
RAR-1.18	50.457,00	20	AGRICOLA	1.000,00	22,00	2	10,00	7.700	0,15
RAR-1.19	26.367,00	9	AGRICOLA	1.000,00	11,00	2	22,22	3.850	0,15
RAR-1.20	9.444,00	5	AGRICOLA	1.000,00	6,00	1	20,00	2.100	0,22
RAR-1.21	1.193,00	2	AGRICOLA	250,00	2,00	0	0,00	700	0,59
RAR-1.22	11.252,00	4	AGRICOLA	1.000,00	5,00	1	25,00	1.750	0,16
RAR-1.23	14.517,00	9	AGRICOLA	1.000,00	11,00	2	22,22	3.850	0,27
RAR-1.24	34.777,00	20	AGRICOLA	1.000,00	22,00	2	10,00	7.700	0,22
RAR-1.25	21.010,00	14	AGRICOLA	1.000,00	15,00	1	7,14	5.250	0,25
RAR-1.26	46.974,00	33	AGRICOLA	1.000,00	37,00	4	12,12	12.950	0,28
RAR-1.27	25.409,00	18	AGRICOLA	1.000,00	20,00	2	11,11	7.000	0,28
RAR-1.28	31.320,00	19	AGRICOLA	1.000,00	22,00	3	15,79	7.700	0,25
RAR-1.29	23.510,00	10	AGRICOLA	1.000,00	12,00	2	20,00	4.200	0,18
RAR-1.30	2.511,00	1	AGRICOLA	500,00	1,00	0	0,00	350	0,14
RAR-1.31	2.615,00	3	AGRICOLA	500,00	3,00	0	0,00	1.050	0,40
RAR-1.32	3.019,00	3	AGRICOLA	500,00	3,00	0	0,00	1.050	0,35
RAR-1.33	5.181,00	5	AGRICOLA	500,00	5,00	0	0,00	1.750	0,34
RAR-1.34	15.918,00	9	AGRICOLA	1.000,00	11,00	2	22,22	3.850	0,24
RAR-1.35	20.503,00	7	AGRICOLA	1.000,00	9,00	2	28,57	3.150	0,15
RAR-1.36	8.031,00	5	AGRICOLA	1.000,00	7,00	2	40,00	2.450	0,31
RAR-1.37	32.967,00	13	AGRICOLA	1.000,00	19,00	6	46,15	6.650	0,20
Suma Parcial	683.041,00	375			436,00	61	16,27	152.600	0,22
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS									
ER-SOC-1.1	217,00		CRUZ DE LA PAVONA						
ER-SOC-1.2	374,00		CRUZ DEL MEDIO						
ER-SOC-1.3	94,00		CRUZ CHICA						
ER-SOC-1.4	51,00		CRUZ DEL MANCHON						
ER-SOC-1.5	194,00		CRUZ DE LA SOCIEDAD						
ER-SOC-1.6	363,00		CRUZ DE LA PIEDAD						
ER-SOC-1.7	1.835,00		CRUZ DEL MORRO						
ER-SOC-1.8	201,00		SOCIOCULTURAL						
ER-SOC-1.9	16,00		CRUZ						
ER-DOC-1.1	363,00		DOCENTE						
ER-DOC-1.2	2.722,00		DOCENTE						
ER-DEP-1.1	957,00		DEPORTIVO						
ER-RE-1.1	162,00		ERMITA DE SAN ISIDRO						
ER-CV-1.1	8.997,00		CENTRO CÍVICO						
ER-RF-1.1	10.916,00		RECINTO FERIAL						
ER-LP-1.1	1.538,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP-1.2	1.168,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP-1.3	6.298,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP-1.4	6.489,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP-1.5	847,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP-1.6	2.375,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP-1.7	1.055,00		LIBRE PUBLICO						

ER-LP.1.8	386,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP.1.9	3.850,00		LIBRE PUBLICO						
Suma Parcial	51.468,00								
VIARIO	53.457,00								
SUMA TOTAL	787.966,00								
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m ² Suelo)	787.966,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m ² Suelo)	683.041,00
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m ² Suelo)	104.925,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(N° vdas/Ha)	4,76
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(N° vdas/Ha)	5,53
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	16,27
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m ² Suelo)	51.468,00

1.1.2.- RAR-2. LA MURALLA

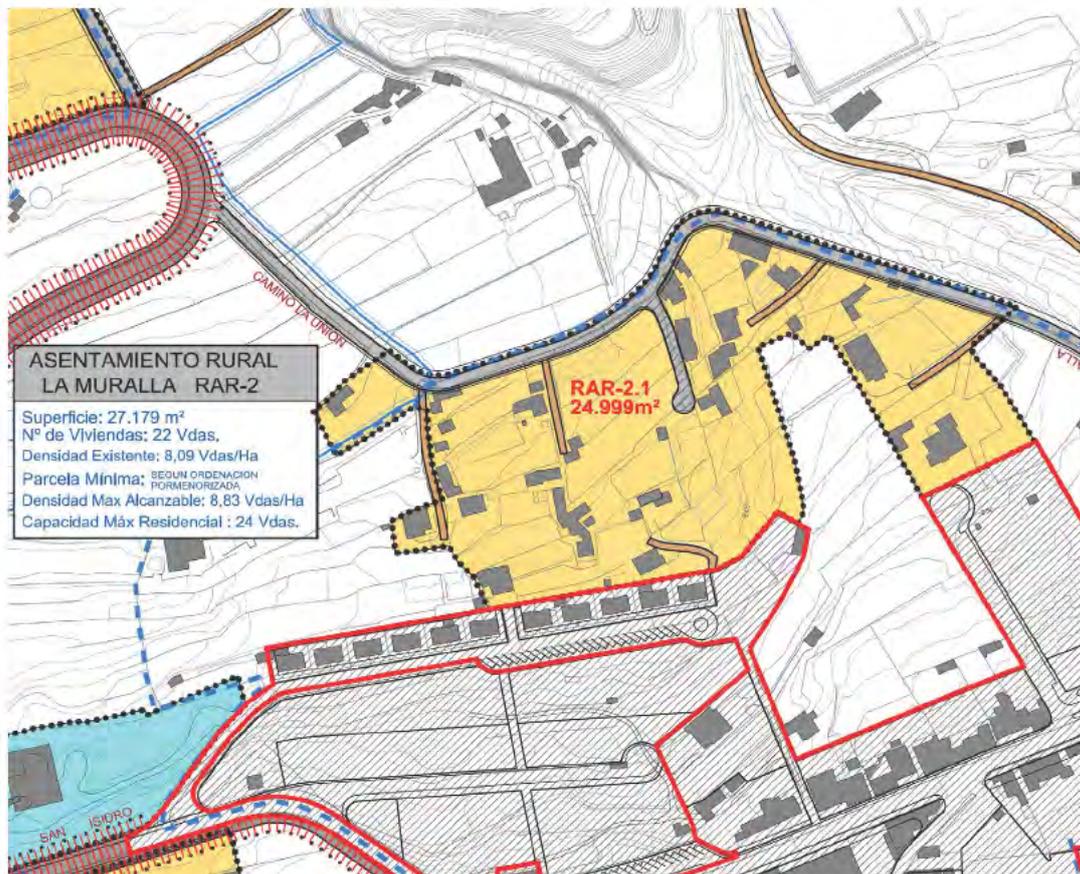
RAR-2

**ASENTAMIENTO RURAL
LA MURALLA**

FICHA 2-A



RAR-2	ASENTAMIENTO RURAL LA MURALLA	FICHA 2-B
AREA TERRITORIAL:	SOROESTE	
SUPERFICIE DEL ASENTAMIENTO:	27.179,00 m ²	
Nº VIVIENDAS EXISTENTES:	22 Vdas.	
DENSIDAD EXISTENTE (Vda/Ha):	8,09 Vdas/Ha	
CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:	24 Viviendas	
DENSIDAD MÁXIMA ALCANZABLE:	8,83 Vdas/Ha	



RAR-2	ASENTAMIENTO RURAL LA MURALLA		FICHA 2-C
	RESIDENCIAL RURAL		
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Pequeño enclave de viviendas rurales estructurado sobre el Camino de la Unión o de la Muralla, y posteriormente, en los años 60, potenciado por la construcción del grupo de las 24 viviendas de El Llanito (Hoy Calle Cesar Manrique) incorporado al ámbito del Suelo Urbano de El Llanito (SUCU-5).</p> <p>Posee una densidad de 8,09 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica mas o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p> <p>Se trata pues, de un Asentamiento tradicional de viviendas de residencia permanente desvinculadas de la economía agrícola, pero que poseen huertos vinculados “ de coles y verduras”, equivalente al jardín vinculado a la vivienda urbana extensiva.</p> <p>El área delimitada se compone de suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.</p>		
AFECCION A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No		
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No No afecta a áreas con potencialidades arqueológicas.		
OBSERVACIONES:	<p>En el Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se incorporaban al Asentamiento, con la finalidad de acoger el crecimiento natural, algunas parcelas perimetrales no ocupadas. La DOG 63.a), establece claramente que su delimitación habrá de realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditificado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 24 vdas. sobre las 22 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>		
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo		

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-2 LA MURALLA							RAR-2
		ASENTAMIENTO RURAL							
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)			SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC. (m²C)	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m²c/m²s)
						Nº VDAS.	%		
SISTEMA PRIVADO									
RAR-2.1	24.999,00	22	AGRICOLA	1.000,00	24,00	2	9,09	8.400,00	0,34
Suma Parcial	24.999,00	22			24,00	2	9,09	8.400,00	0,34
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS									
	0,00								
Suma Parcial	0,00								
VIARIO	2.180,00								
SUMA TOTAL	27.179,00								
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m² Suelo)	27.179,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m² Suelo)	24.999,00
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m² Suelo)	2.180,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	8,09
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	8,83
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	9,09
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m²Suelo)	0,00

1.1.3.- RAR-3. EL LLANITO

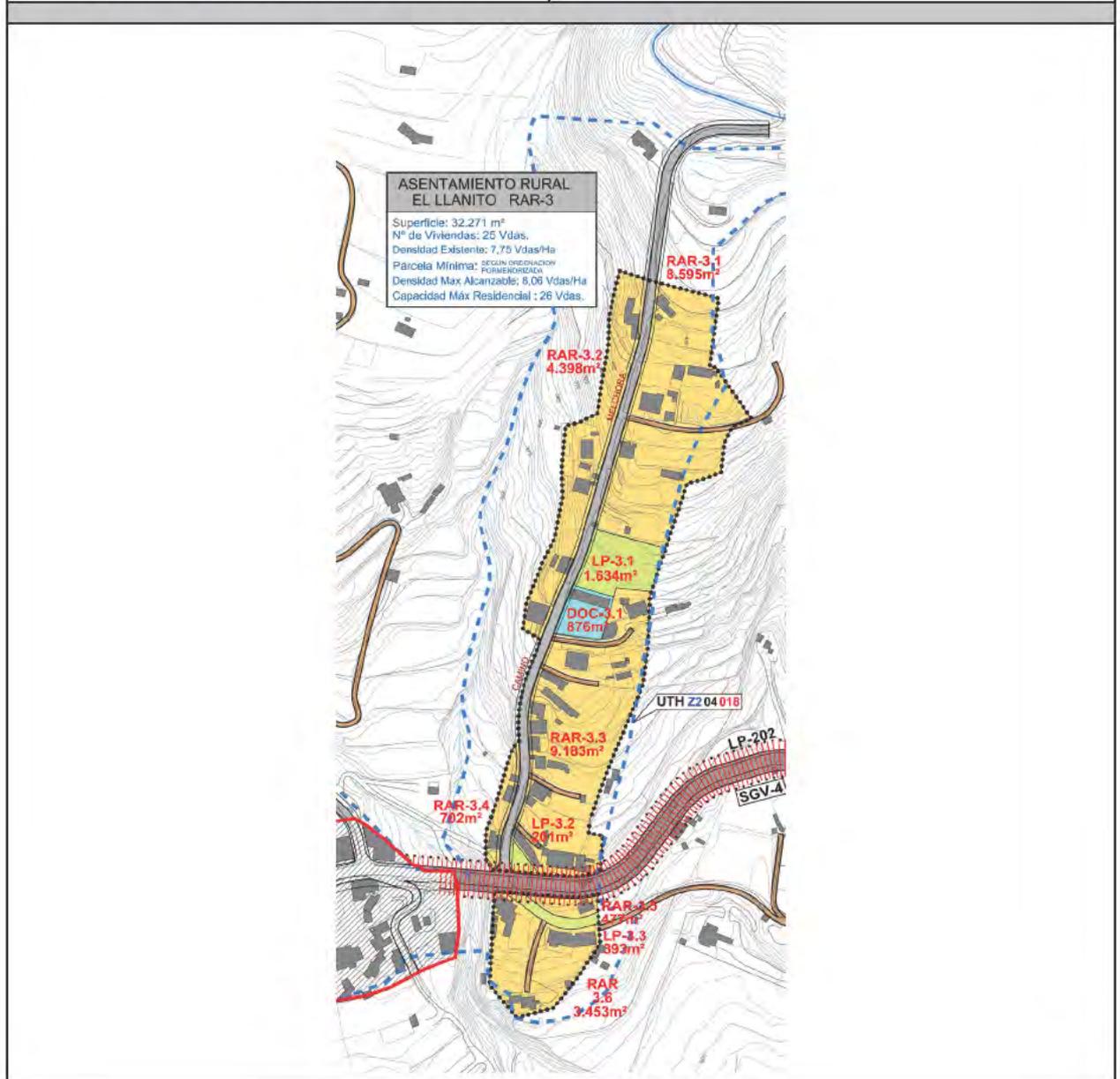
RAR-3

**ASENTAMIENTO RURAL
EL LLANITO**

FICHA 3-A



RAR-3	ASENTAMIENTO RURAL EL LLANITO	FICHA 3-B
AREA TERRITORIAL:	SUROESTE	
SUPERFICIE DEL ASENTAMIENTO:	32.271,00 m ²	
Nº VIVIENDAS EXISTENTES:	25 Vdas.	
DENSIDAD EXISTENTE (Vda/Ha):	7,75 Vdas/Ha	
CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:	26 Viviendas	
DENSIDAD MÁXIMA ALCANZABLE:	8,06 Vdas/Ha	



RAR-3	ASENTAMIENTO RURAL	FICHA 3-C
	EL LLANITO RESIDENCIAL RURAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento lineal que discurre de mar a cumbre, disponiéndose las edificaciones en un estrecho lomo formado en el interfluvio de los dos barranqueros de Melchora, a ambos márgenes del Camino Municipal del mismo nombre.</p> <p>Posee una densidad de 7,75 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p> <p>El área delimitada se compone de suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.</p>	
AFECCION A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCION A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	El suelo que lo limita por el Norte, constituye la ladera Sur de la Vaguada del Barranquero de Melchora categorizado como Suelo Rústico de Protección Natural (RPN-5 _{TA}).	
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se recorta en la parte superior del Asentamiento, un pequeño tramo previsto a ambos márgenes del Camino. La DOG 63.a), establece claramente que su delimitación habrá de realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 26 vdas. sobre las 25 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-3 EL LLANITO							RAR-3
ASENTAMIENTO RURAL									
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m ² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFI.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)	△ Nº VDAS.	△ %	SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC. (m ² c)	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m ² c/m ² s)
SISTEMA PRIVADO									
RAR-3.1	8.595,00	3	AGRICOLA	1.000,00	4,00	1	33,33	1.400,00	0,16
RAR-3.2	4.398,00	4	AGRICOLA	500,00	4,00	0	0,00	1.400,00	0,32
RAR-3.3	9.183,00	12	AGRICOLA	500,00	12,00	0	0,00	4.200,00	0,46
RAR-3.4	702,00	2	AGRICOLA	500,00	2,00	0	0,00	700,00	1,00
RAR-3.5	477,00	1	AGRICOLA	250,00	1,00	0	0,00	350,00	0,73
RAR-3.6	3.453,00	3	AGRICOLA	500,00	3,00	0	0,00	1.050,00	0,30
Suma Parcial	26.808,00	25			26,00	1	4,00	9.100,00	0,34
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS									
ER-DOC-3.1	876,00		DOCENTE LIBRE						
ER-LP.3.1	1.634,00		PUBLICO LIBRE						
ER-LP.3.2	201,00		PUBLICO LIBRE						
ER-LP.3.3	393,00		PUBLICO LIBRE						
Suma Parcial	3.104,00								
VIARIO	2.359,00								
SUMA TOTAL	32.271,00								
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m² Suelo)	32.271,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m² Suelo)	26.808,00
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m² Suelo)	5.463,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	7,75
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	8,06
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO								(%)	4,00
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m²Suelo)	3.104,00

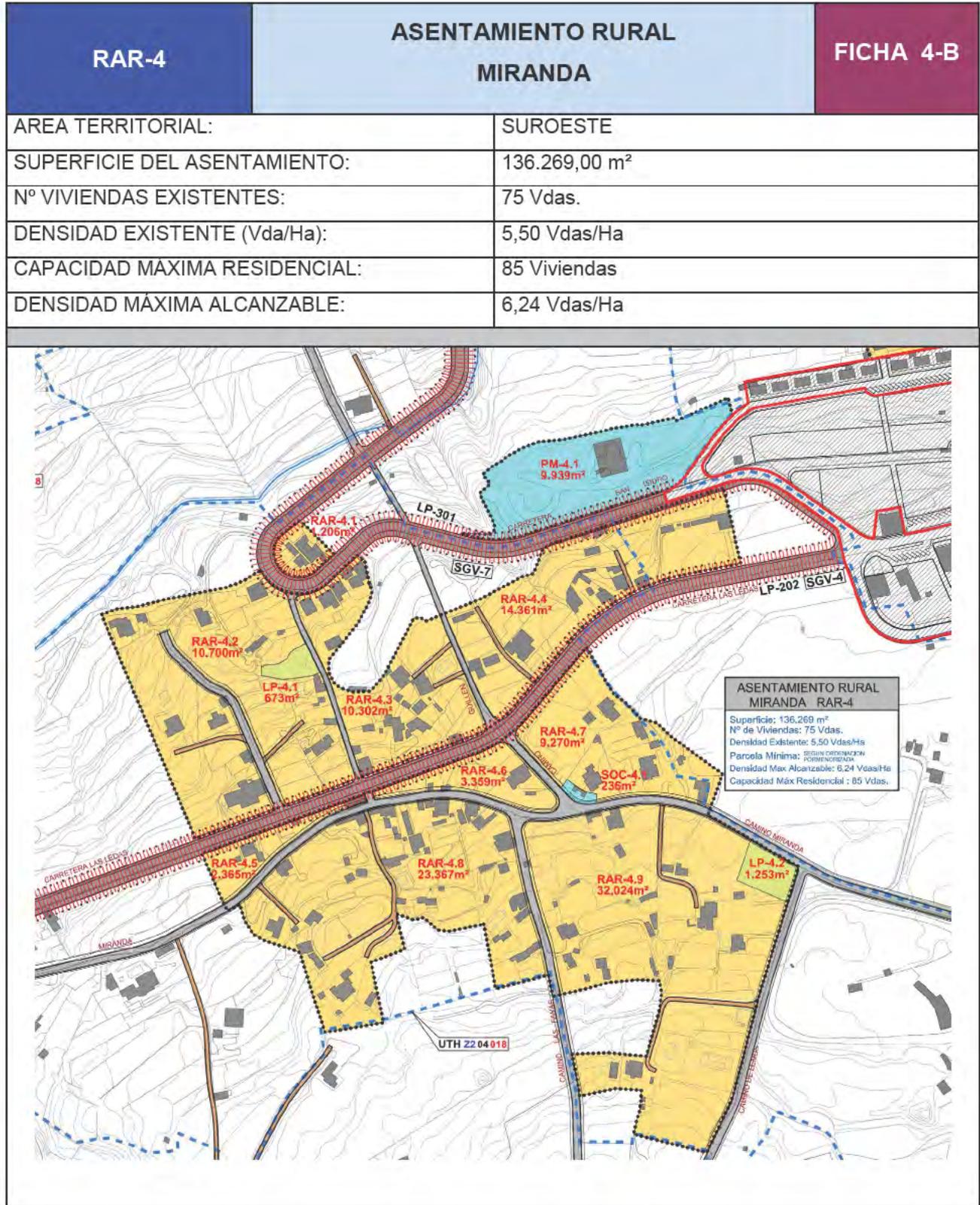
1.1.4.- RAR-4. MIRANDA

RAR-4

**ASENTAMIENTO RURAL
MIRANDA**

FICHA 4-A





RAR-4	ASENTAMIENTO RURAL MIRANDA	FICHA 4-C
	RESIDENCIAL RURAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Area homogénea donde conviven los huertos de cultivo con las viviendas, estructurado inicialmente sobre los antiguos caminos de Miranda, Lemus y Las Fallas, y posteriormente sobre la Ctra. LP-123 (antigua carretera general del Sur). Constituye la expansión hacia el Sur del Núcleo de El Llanito, recogido como urbano en este Plan General.</p> <p>Posee una densidad de 5,50 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p> <p>El área delimitada se compone de suelos compuestos por cambisoles esqueléticos y leptosoles con bajas potencialidades agrícolas y baja calidad ambiental.</p>	
AFECCIÓN A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No	
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se recorta una amplia zona hacia el Sur que llegaba hasta el Camino del Morro, eliminándose asimismo otros suelos no ocupados por edificaciones. La DOG 63.a), establece claramente que su delimitación habrá de realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 85 vdas. sobre las 74 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-4 MIRANDA							RAR-4	
ASENTAMIENTO RURAL										
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m ² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)	△ Nº VDAS.	△ %	SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m ² c/m ² s)	
SISTEMA PRIVADO										
RAR-4.1	1.206,00	2	AGRICOLA	500,00	2,00	0	0	700,00	0,58	
RAR-4.2	10.700,00	9	AGRICOLA	1.000,00	10,00	1	11,11	3.500,00	0,33	
RAR-4.3	10.302,00	13	AGRICOLA	500,00	13,00	0	0,00	4.550,00	0,44	
RAR-4.4	14.361,00	10	AGRICOLA	1.000,00	12,00	2	20,00	4.200,00	0,29	
RAR-4.5	2.365,00	2	AGRICOLA	1.000,00	2,00	0	0,00	700,00	0,30	
RAR-4.6	3.359,00	2	AGRICOLA	1.000,00	2,00	0	0,00	700,00	0,21	
RAR-4.7	9.270,00	5	AGRICOLA	1.000,00	6,00	1	20,00	2.100,00	0,23	
RAR-4.8	23.367,00	22	AGRICOLA	1.000,00	23,00	1	4,55	8.050,00	0,34	
RAR-4.9	32.024,00	10	AGRICOLA	1.000,00	15,00	5	50,00	5.250,00	0,16	
Suma Parcial	106.954,00	75			85	10	13,33	29.750,00	0,28	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS										
ER-SOC-4.1	236,00		CRUZ DE MIRANDA							
ER-LP.4.1	673,00		LIBRE PUBLICO							
ER-LP.4.2	1.253,00		LIBRE PUBLICO							
Suma Parcial	2.162,00									
VIARIO	17.214,00									
ER-PM-4.1 (*)	9.939,00		PARQUE DE MAQUINARIA							
SUMA TOTAL	136.269,00									
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m ² Suelo)	136.269,00	
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m ² Suelo)	106.954,00	
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m ² Suelo)	17.214,00	
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	5,50	
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	6,24	
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	13,33	
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m ² Suelo)	2.162,00	

(*) PARAMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN A LA UNIDAD DE SUELO ER-PM-4.1

Coefficiente de edificabilidad máxima.....	0,05 m ² c/m ²
Superficie de ocupación máxima.....	5 %
Parcela mínima Sup. Parcela.....	3.000,00 m ²
Parcela máxima Sup. Parcela.....	No se fija.
Tamaño máximo de la actuación.....	3.000,00 m ² C
Volúmenes construidos en posición de sótano.....	No computa.
Altura Máxima.....	7,00 m (Norma 18.1 PTET _{LP} y Art. 5.9.1. NUOE)
Retranqueos.....	Vía: 15,00 metros al eje (salvo en el viario de 1º y 2º nivel, que se regirá por la normativa específica)
	Linderos: 5,00 metros con un mín. de la altura.
<ul style="list-style-type: none"> - La superficie destinada a este uso, tendrá una pavimentación del tipo blando que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al terreno natural. - Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento así como los vallados con elementos de fábrica y las celosías de hormigón o cerámica. - Se realizarán plantaciones de árboles de fuste alto de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos con un mínimo de uno por cada 50 m² del área ordenada, prestándose especial atención a evitar vistas desde las vías públicas próximas. - El proyecto dispondrá de la información gráfica suficiente que demuestre su adecuada inserción en el área afectada. - Las actuaciones de referencia no podrán afectar a masas arbustivas de vegetación autóctona. - La autorización se obtendrá mediante la formulación del instrumento urbanístico que corresponda. 	

1.2.- AREA TERRITORIAL NOROESTE

NORMATIVA

Uso principal y tipología:	Vivienda Unifamiliar Aislada, con adosamientos exclusivamente a medianeras existentes.	
Normas Generales:	En lo que resulte de aplicación, se estará a lo dispuesto, en la Norma 17 del PTETLP (Condiciones de actuación en espacio rústico), así como en las Normas Generales de edificación en suelo rústico prevista en la Norma 18 del mismo Plan Territorial.	
Parcela mínima:	Para la vivienda unifamiliar, S/ ficha de Ordenación Pormenorizada adjunta. Para el resto de usos se estará a lo dispuesto en el Título 5, Capítulo 3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.	
Ocupación máxima:	250 m ² para viviendas unifamiliares, que se podrá sobrepasar hasta 300 m ² , si la vivienda coexiste con los usos G-2 (pequeños talleres compatibles), G-4 (pequeño comercio tradicional y almacenamiento de pequeña escala) y G-5 (servicios diversos en el medio rural).	
Superficie máxima construida:	300 m ² C para viviendas unifamiliares, que se podrá sobrepasar hasta 350 m ² C, si la vivienda coexiste con los usos G-4 (pequeño comercio tradicional y almacenamiento de pequeña escala) y G-5 (servicios diversos en el medio rural). Dicha superficie podrá también sobrepasarse para los usos y actividades siguientes: A-4 (Actividades científicas-Culturales), E-1 (Dotaciones y Equipamientos) y E-4 (Centros Docentes de Titularidad Privada).	
Nº de Plantas máximo:	Dos plantas en todos los casos.	
Altura máxima:	Se estará a lo dispuesto en la Norma 18.1 del PTETLP, relativa a la altura de la edificación dentro de las Normas generales de edificación en suelo rústico. Con carácter general y complementario, se establece una altura máxima de dos plantas y siete metros (7,00 mts.), medidos en la mitad de cualquier fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta, conforme a los esquemas establecidos en el apartado H, del capítulo 3 del Título 5 de la NUOE, debiéndose cumplir lo previsto en el Art. 2.4.2. de las referidas Normas. En el caso de cubiertas inclinadas, cuando la altura de cumbrera no supere 1,80 m de altura, se medirá hasta el alero. Si la superase se medirá al punto medio del faldón. Para el caso de edificaciones situadas dentro de una banda lateral a los caminos de 40 metros de anchura, se estará a las reglas establecidas en el apartado "H" del capítulo 3 del Título 5, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).	
Retranqueos	A Vía:	Para el uso de vivienda unifamiliar, los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a doce metros (12,00 mts.) medidos desde la fachada hasta la arista exterior de la vía para las vías de interés regional o insular, y 10,00 mts, medidos al eje para el resto del sistema viario municipal. Si ésta no estuviere deslindada esta distancia se podrá aumentar en cuatro metros (4,00 mts.) más, medidos desde el eje aparente.
	A Linderos:	Para el uso de vivienda unifamiliar, el retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será como mínimo de tres metros (3,00 mts.) o la mitad de la altura.
Plantas bajo rasante:	Se permiten sótanos y semisótanos, cuya superficie computará a efectos de ocupación, pero no a efectos de edificabilidad, excepto si en alguna de sus fachadas, la altura de la cara inferior del forjado de planta baja es superior a 1,20 m, en cuyo caso contabilizará el 100% de la superficie edificada en el sótano o semisótano. El acceso a estos volúmenes bajo rasante, habrá de realizarse en todo caso mediante rampa atrincherada de una anchura no superior a 4 metros, situándose preferentemente en la parte exterior que mejor se integre.	
Altura Libre interior:	Altura libre interior entre plantas para el uso residencial, no se superarán los 3,30 m en planta baja y 2,90 m en planta alta. Para los restantes usos no se establece limitación alguna.	
Cubiertas:	En general, todas las edificaciones contarán con cubierta inclinada, a dos, tres y cuatro aguas, con pendiente no superior al 50% y con acabado de teja cerámica curva, resuelta al menos en un 75% de su superficie en proyección horizontal. Los faldones de la cubierta inclinada cubrirán cuerpos completos, ordenándolos según las tipologías tradicionales, es decir, se realizará preferentemente mediante módulos de cubierta inclinada no superior a los 40 m ² , articulados entre sí y con los volúmenes de cubiertas planas.	

Cuerpos y elementos volados:	No se permiten los cuerpos volados, entendiéndose por tales, los volúmenes cerrados que vuelen sobre el plano de fachada. Si se admiten los balcones y galerías voladas abiertas o acristaladas. El vuelo máximo admitido para de aleros, cornisas e impostas es de 45 cm.
Escalonamientos de la edificación:	En el caso de terrenos con pendiente muy acusada (el límite para poder ser edificada una parcela se establece en un 40 %), la edificación se podrá escalonar siempre y cuando los saltos o escalonamientos entre los distintos volúmenes no superen una planta de altura y tres metros.
Parcelas inedificables:	No se podrá edificar en terrenos cuya pendiente sea superior al cuarenta por ciento (40%), ni en fincas que no tengan frente mínimo de diez metros (10,00 mts.) a vía, bien existente o de nueva creación, planteada en este caso para procesos de colmatación interior.
Usos secundarios:	Quioscos, Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes, según lo definido en la categoría C6. Pequeños talleres y comercios, almacenamiento de menor escala y servicios diversos en el medio rural, según se define en el apartado correspondiente de Usos permitidos en Suelo Rústico, apartados G-3, G-5 y G-6. En cualquier caso, este tipo de instalaciones tendrán una potencia de instalación máxima de 50CV . Actividades agropecuarias autorizables, conforme se establece en el apartado G. Dotacional público: Todos los que resulten necesarios. Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos. Infraestructuras: Se permiten prácticamente todos los usos incluidos en el apartado F. No se permiten las redes de servicios mediante tendidos aéreos, que habrán de ser subterráneas, así como las conducciones vistas, que igualmente habrán de discurrir por el subsuelo. Respecto a los parques de energías renovables, y las plantas de tratamiento de aguas, se produce una improcedencia obvia. Los usos industriales o terciarios admisibles en los asentamientos rurales cumplirán las condiciones de compatibilidad con los usos residenciales establecidos en estas Normas. Quedan expresamente prohibidos el resto de los usos.
Dotaciones y Equipamientos:	Las condiciones de ordenación y ejecución de las edificaciones destinadas a equipamientos públicos en los asentamientos rurales se recogen en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, debiendo asimismo cumplirse las generales establecidas en la Norma 18 del PTET _{LP} .
Zonas verdes y áreas libres:	Las condiciones de desarrollo del suelo destinado por el planeamiento a espacios libres públicos serán las establecidas en el Capítulo 9 del Título Tercero "Zonas Verdes y Áreas Libres" de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada (NUOP).
Número máximo de viviendas/asentamientos:	Serán las establecidas en las Fichas de ordenación pormenorizada de cada asentamiento rural, admitiéndose transferencias entre distintos asentamientos y unidades de suelo de cada asentamiento, dentro de una misma área territorial, en tanto, las capacidades máximas de viviendas establecidas tiene carácter estimativo, realizándose simplemente a efectos del cálculo del número máximo teórico de viviendas y por tanto poblacional. Todo ello con la finalidad de determinar las reservas del suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos en cada área territorial, así como para la determinación de la proyección de la población municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA

CUADRO JUSTIFICATIVO

ASENTAMIENTOS RURALES. AREA TERRITORIAL NOROESTE

RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

COD.	ASENTAMIENTO RURAL	SUP. MÁXIMA TEORICA EDIF. S/ FICHAS (M ² e)	SUP. DOTACIONES Y EQUIPA. (M ² S)	SUP. ESPACIOS LIBRES (M ² S)	SUP. DEL SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (M ² s)
RAR-5	LOMO GRANDE	10.500	0	1.616	1.616
RAR-6	AGUACENCIO	4.550	0	0	0
RAR-7	TOPO LOMO-EL ROBLE	22.050	6.303	6.379	12.682
RAR-8	BOTAZO	42.350	14.260	6.725	20.985
TOTAL		79.450	20.563	14.720	35.283

SUPERFICIE TEORICA EDIFICABLE (M ²)	RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES, EQUIP. Y ESPACIOS LIBRES		RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES	
	S/ DIRECTRIZ 63.2.d	S/ P.G.	S/ DIRECTRIZ 63.2.d	S/ P.G.
79.450	20 M ² s/100 m ² Const.	44,41 M ² s/100 m ² C	10 m ² /100 m ² C	16,49 m ² S/100 m ² C
	15.890	35.283	7.945	14.720

- (*) En la Directriz 63.2.d), se establece que en Asentamientos Rurales, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de Asentamientos Rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de lo previsto para los Planes Parciales y pudiendo concentrar las mismas para determinados usos, conforme igualmente a las características del asentamientos.

En el Art. 36.1.a) 3) del TRLotc-Lenac, se resuelve que "los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización de sectores en suelo urbanizable, deberán observar entre otras, la siguiente regla:

...

"3) Una reserva mínima de 40 m² de suelo destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación, de esta reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos".

...\\...

En consecuencia, en cada Área Territorial en la que se ordenan los asentamientos rurales del municipio deberá aplicarse una Reserva mínima de 20 m² por cada 100 m²/ construidos, de los que al menos 10 m² por cada 100 m²/construidos, deberá corresponder a Espacios Libres Públicos.

En la consideración de la superficie máxima construida se ha tenido en cuenta la edificabilidad máxima posible en virtud del N° mínimo de viviendas permitidas en cada área territorial con la hipótesis de la máxima edificabilidad en cada vivienda.

1.2.1.- RAR-5. LOMO GRANDE

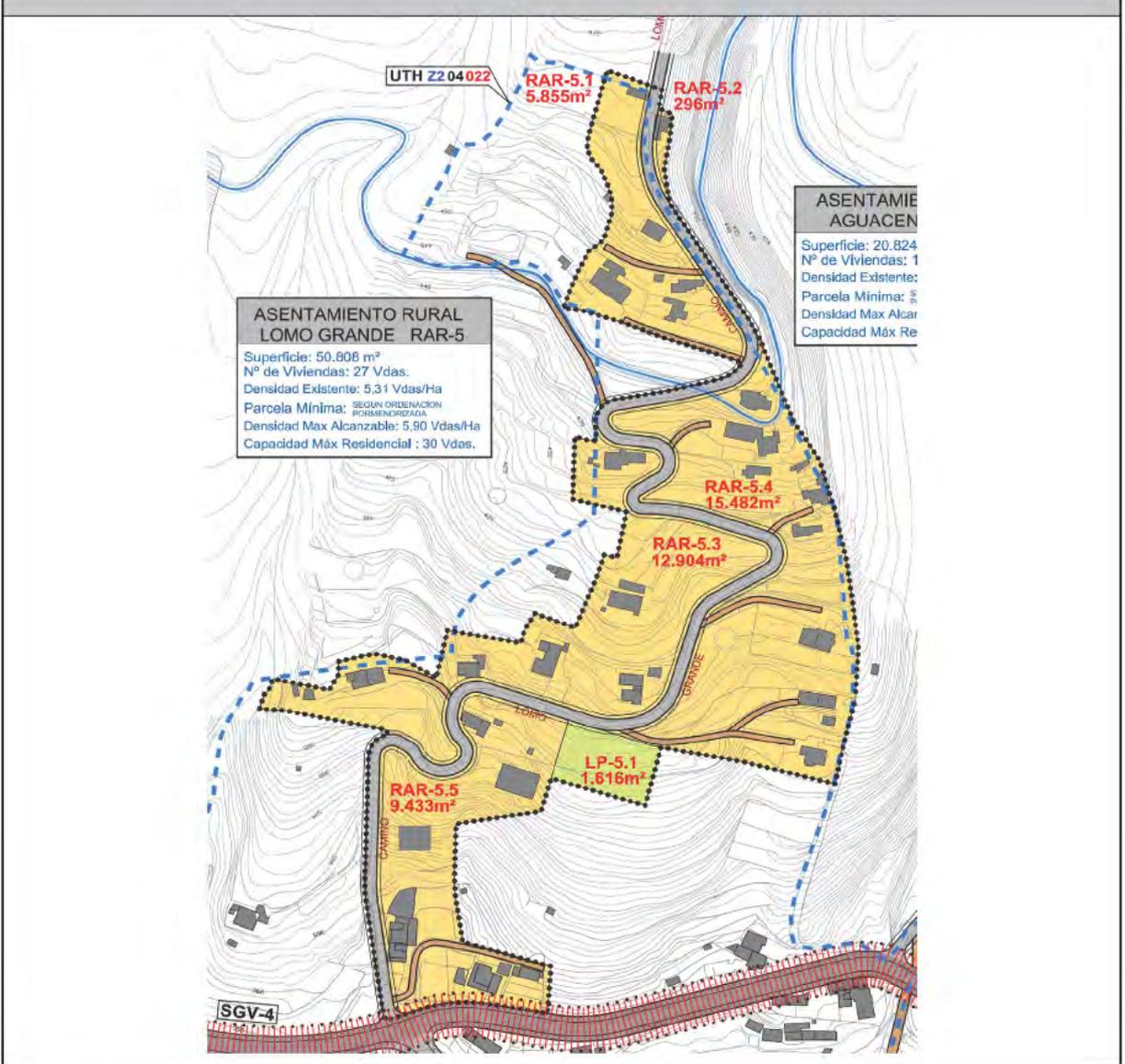
RAR-5

**ASENTAMIENTO RURAL
LOMO GRANDE**

FICHA 5-A



RAR-5	ASENTAMIENTO RURAL LOMO GRANDE	FICHA 5-B
AREA TERRITORIAL:	NOROESTE	
SUPERFICIE DEL ASENTAMIENTO:	50.808,00 m ²	
Nº VIVIENDAS EXISTENTES:	27 Vdas.	
DENSIDAD EXISTENTE (Vda/Ha):	5,31 Vdas/Ha	
CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:	30 Viviendas	
DENSIDAD MÁXIMA ALCANZABLE:	5,90 Vdas/Ha	



RAR-5	ASENTAMIENTO RURAL LOMO GRANDE	FICHA 5-C
	RESIDENCIAL RURAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento lineal zigzagueante que discurre de mar a cumbre, disponiéndose las edificaciones en la vertiente Norte del estrecho lomo, formado en el interfluvio de los Barrancos de Melchora y Aguacencio, a ambos márgenes del Camino del Lomo Grande. La vertiente Sur del lomo, no ocupada, se categoriza de Protección Agraria Extensiva RPA-2_E, dadas las excelentes características del suelo compuesto por cambisoles lepticos, luvisoles lepticos y leptosoles, con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 5,31 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>	
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. El suelo que lo limita por el Norte, constituye la vaguada del Barranco de Aguacencio, categorizado de Protección Hidrológica (RPH), pero que contiene valores naturales.	
OBSERVACIONES:	<p>En el Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, se recogía una amplia área que abarcaba todo el lomo como Asentamiento Agrícola. La DOG 63 y 64, obligan a su consideración como Asentamiento Rural y a la reducción de su delimitación, limitándose al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior inedificado. La DOG 63.b), deja claro que las nuevas edificaciones residenciales se limitarán a la colmatación interior del Asentamiento.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 30 vdas. sobre las 27 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-5 LOMO GRANDE							RAR-5
		ASENTAMIENTO RURAL							
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)			SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m²c/m²s)
						Nº VDAS.	%		
SISTEMA PRIVADO									
RAR-5.1	5.855,00	5	AGRICOLA	1.000,00	6,00	1	20,00	2.100	0,36
RAR-5.2	296,00	1	AGRICOLA	250,00	1,00	0	0,00	350	1,18
RAR-5.3	12.904,00	6	AGRICOLA	1.000,00	7,00	1	16,67	2.450	0,19
RAR-5.4	15.482,00	9	AGRICOLA	1.000,00	10,00	1	11,11	3.500	0,23
RAR-5.5	9.433,00	6	AGRICOLA	500,00	6,00	0	0,00	2.100	0,22
Suma Parcial	43.970,00	27			30,00	3	11,11	10.500	0,24
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS									
ER-LP.5.1	1.616,00		LIBRE PUBLICO						
Suma Parcial	1.616,00								
VIARIO	6.838,00								
SUMA TOTAL	50.808,00								
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m² Suelo)	50.808,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m² Suelo)	43.970,00
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m² Suelo)	6.838,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	5,31
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	5,90
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	11,11
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m²Suelo)	1.616,00

1.2.2.- RAR-6. AGUACENCIO

RAR-6

**ASENTAMIENTO RURAL
AGUACENCIO**

FICHA 6-A



RAR-6	ASENTAMIENTO RURAL AGUACENCIO	FICHA 6-B
AREA TERRITORIAL:	NOROESTE	
SUPERFICIE DEL ASENTAMIENTO:	20.824,00 m ²	
Nº VIVIENDAS EXISTENTES:	12 Vdas.	
DENSIDAD EXISTENTE (Vda/Ha):	5,76 Vdas/Ha	
CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:	13 Viviendas	
DENSIDAD MÁXIMA ALCANZABLE:	6,24 Vdas/Ha	

RAR-6	ASENTAMIENTO RURAL	FICHA 6-C
	AGUACENCIO	
	RESIDENCIAL RURAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Constituye un área homogénea, de topografía plana, ubicada en la parte mas ancha del Barranco de Aguacencio, al Norte del camino del mismo nombre que discurre junto al cauce actual. Se sitúa en continuidad con el Suelo Urbano de San Pedro. Se puede definir como un área rural convencional donde conviven las huertas de cultivo con las viviendas aisladas construidas en diferentes épocas.</p> <p>Los suelos donde se asienta son luvisoles haplicos y cambisoles haplicos, con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p>	
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No.	
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. Se encuentra limitado por el Sur por el cauce del Barranco de Aguacencio (RPH) y por el Norte por la ladera Sur de la vaguada de dicho barranco.	
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, no se produce un recorte significativo, si bien se recogía como Asentamiento Agrícola.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 13 vdas. sobre las 12 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-6 AGUACENCIO ASENTAMIENTO RURAL							RAR-6	
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m ² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)	△ Nº VDAS.	△ %	SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m ² c/m ² s)	
SISTEMA PRIVADO										
RAR-6.1	20.824,00	12	AGRICOLA	750,00	13,00	1	8,33	4.550,00	0,22	
Suma Parcial	20.824,00	12			13,00	1	8,33	4.550,00	0,22	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS										
Suma Parcial	0,00									
VIARIO	0,00									
SUMA TOTAL	20.824,00									
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m ² Suelo)	20.824,00	
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m ² Suelo)	20.824,00	
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m ² Suelo)	0,00	
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	5,76	
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	6,24	
%								(%)	8,33	
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m ² Suelo)	0,00	

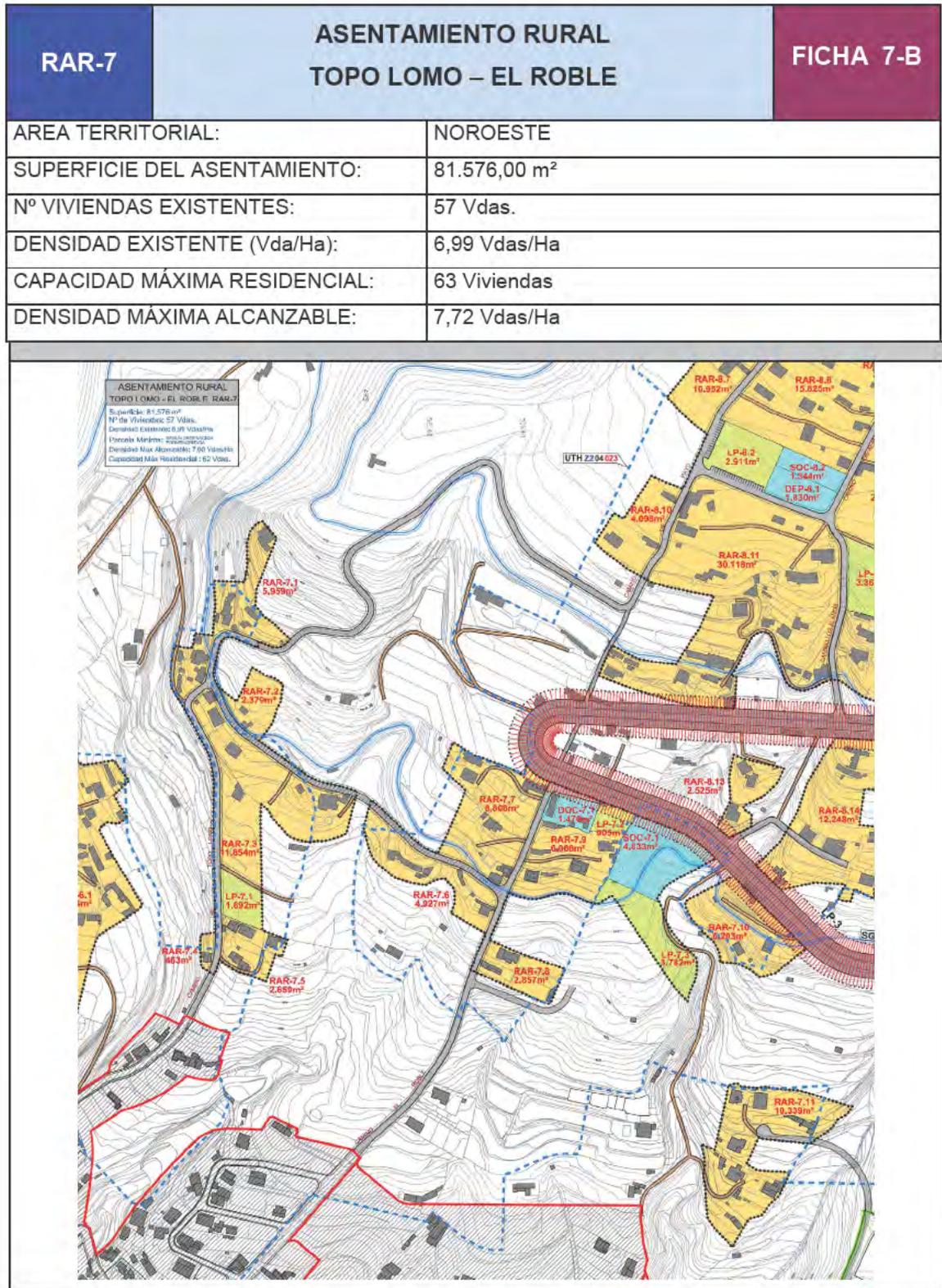
1.2.3.- RAR-7. TOPO LOMO – EL ROBLE

RAR-7

**ASENTAMIENTO RURAL
TOPO LOMO – EL ROBLE**

FICHA 7-A





RAR-7	ASENTAMIENTO RURAL TOPO LOMO – EL ROBLE		FICHA 7-C
	RESIDENCIAL RURAL		
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>El camino de Topo Lomo discurre por el borde o coronación de la ladera Norte del Barranco de Aguacencio. El asentamiento que lleva su nombre se estructura linealmente, de mar a cumbre, disponiéndose las edificaciones en el margen norte del camino.</p> <p>Los suelos donde se asienta son luvisoles haplicos y cambisoles haplicos, con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 6,99 vdas/Ha, lo que lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>		
AFECCIÓN A ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No		
AFECCIÓN A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. El suelo con quien limita por el Sur, es la ladera del Barranco de Aguacencio (RPN-5 ^{TA})		
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, no se produce un recorte significativo, si bien se recogía como Asentamiento Agrícola.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 53 sobre las 48 viviendas existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>		
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo		

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-7 TOPO LOMO - EL ROBLE							RAR-7	
ASENTAMIENTO RURAL										
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFI.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)			SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m²c/m²s)	
						Nº VDAS.	%			
SISTEMA PRIVADO										
RAR-7.1	5.959,00	12	AGRICOLA	500,00	12,00	0	0,00	4.200,00	0,70	
RAR-7.2	2.379,00	1	AGRICOLA	1.000,00	2,00	1	100,00	700,00	0,29	
RAR-7.3	11.854,00	7	AGRICOLA	1.000,00	9,00	2	28,57	3.150,00	0,27	
RAR-7.4	463,00	1	AGRICOLA	450,00	1,00	0	0,00	350,00	0,76	
RAR-7.5	2.659,00	5	AGRICOLA	500,00	5,00	0	0,00	1.750,00	0,66	
RAR-7.6	4.927,00	5	AGRICOLA	500,00	5,00	0	0,00	1.750,00	0,36	
RAR-7.7	8.808,00	6	AGRICOLA	500,00	7,00	1	16,67	2.450,00	0,28	
RAR-7.8	2.857,00	3	AGRICOLA	500,00	3,00	0	0,00	1.050,00	0,37	
RAR-7.9	6.066,00	5	AGRICOLA	750,00	5,00	0	0,00	1.750,00	0,29	
RAR-7.10	6.203,00	3	AGRICOLA	1.000,00	4,00	1	33,33	1.400,00	0,23	
RAR-7.11	10.339,00	9	AGRICOLA	500,00	10,00	1	11,11	3.500,00	0,34	
Suma Parcial	62.514,00	57			63,00	6	10,53	22.050,00	0,35	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS										
R-DOC-7.1	1.470,00									
R-SOC-7.1	4.833,00									
R-LP.7.1	1.692,00									
R-LP.7.2	905,00									
R-LP.7.3	3.782,00									
Suma Parcial	12.682,00									
VIARIO	19.062,00									
SUMA TOTAL	81.576,00									
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m² Suelo)	81.576,00	
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m² Suelo)	62.514,00	
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m² Suelo)	19.062,00	
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	6,99	
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	7,72	
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	10,53	
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m²Suelo)	12.682,00	

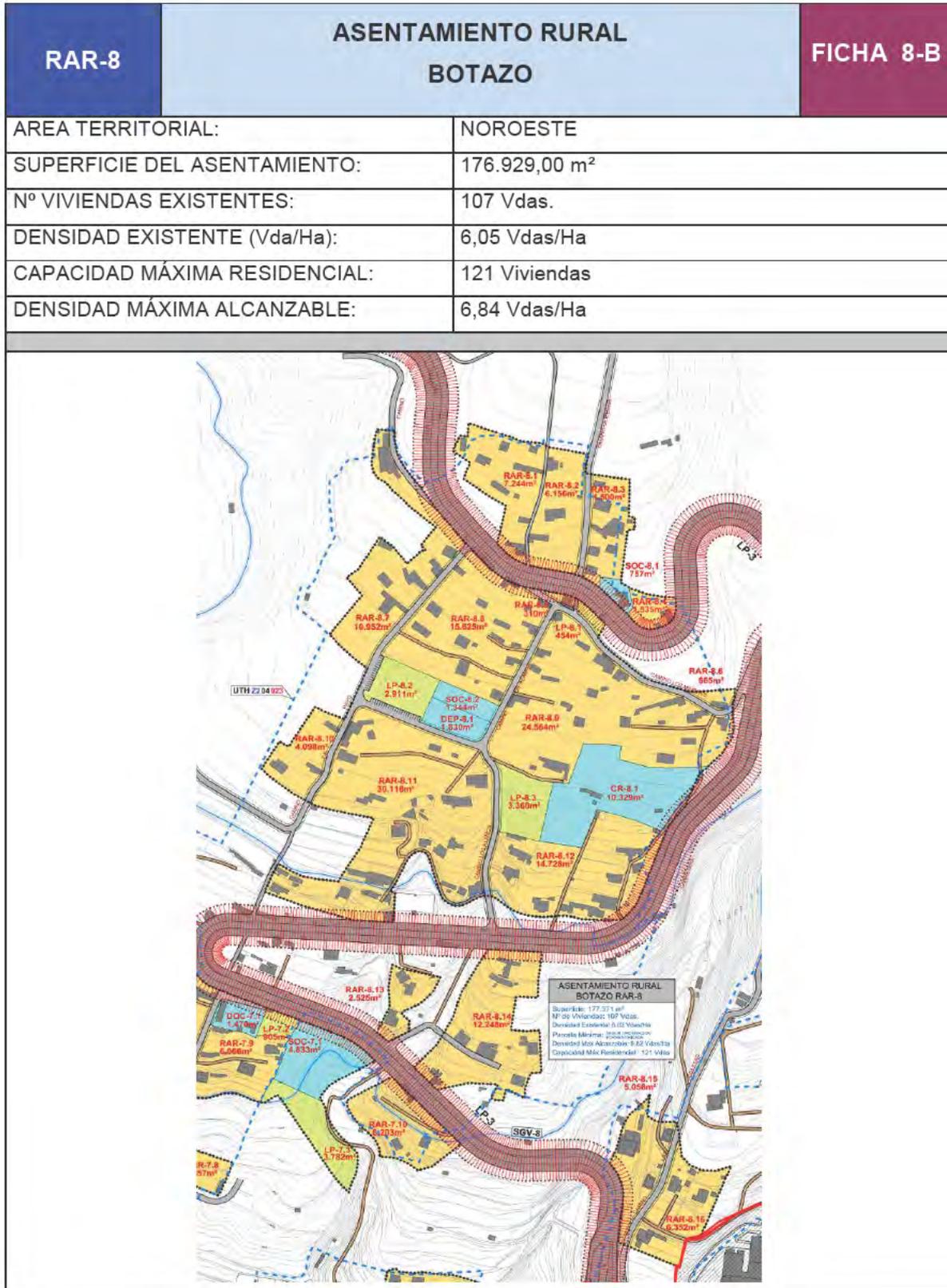
1.2.4.- RAR-8. BOTAZO

RAR-8

**ASENTAMIENTO RURAL
BOTAZO**

FICHA 8-A





RAR-8	ASENTAMIENTO RURAL	FICHA 8-C
	BOTAZO RESIDENCIAL RURAL	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>El lomo de Botazo, comprende la parte superior del interfluvio entre los Barrancos de Bujaz (al Sur), y de Los Álamos (al Norte). Originariamente se estructuraba sobre los caminos de "El Roble" y "de Payos", que discurrían de mar a cumbre en continuidad. La apertura de la Carretera LP-2, conexión principal entre las vertientes insulares, modifica tanto la direccionalidad como la dinámica de crecimiento. En el área delimitada, los suelos son cambisoles lepticos, luvisoles lepticos y leptosoles con altas potencialidades agrícolas y moderada calidad ambiental. En la zona más alta del Asentamiento, los suelos se toman en baja potencialidad agrícola y baja calidad ambiental. Se puede definir, como un área de convivencia armónica entre los huertos de cultivo y las viviendas.</p> <p>Posee una densidad de 6,03 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>	
AFECCION A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No	
AFECCION A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No. El suelo situado al Norte del área delimitada se ha categorizado como Rústico de Protección Natural (RPN-4 _{RBN})	
OBSERVACIONES:	<p>Con respecto al Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, independientemente de producirse una reducción notable del área delimitada de Asentamientos, que en su mayoría era Asentamiento Agrícola, se categoriza todo como Asentamiento Rural.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 131 vdas., sobre las 116 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garantizan en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>	
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo	

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-8 BOTAZO							RAR-8
		ASENTAMIENTO RURAL							
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m ² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFI.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)	△ Nº VDAS.	△ %	SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m ² c/m ² s)
SISTEMA PRIVADO									
RAR-8.1	7.244,00	8	AGRICOLA	500,00	8,00	0	0,00	2.800,00	0,39
RAR-8.2	6.156,00	4	AGRICOLA	750,00	5,00	1	25,00	1.750,00	0,28
RAR-8.3	4.500,00	7	AGRICOLA	500,00	7,00	0	0,00	2.450,00	0,54
RAR-8.4	1.535,00	1	AGRICOLA	500,00	1,00	0	0,00	350,00	0,23
RAR-8.5	310,00	1	AGRICOLA	300,00	1,00	0	0,00	350,00	1,13
RAR-8.6	665,00	1	AGRICOLA	500,00	1,00	0	0,00	350,00	0,53
RAR-8.7	10.952,00	9	AGRICOLA	750,00	10,00	1	11,11	3.500,00	0,32
RAR-8.8	15.625,00	12	AGRICOLA	750,00	13,00	1	8,33	4.550,00	0,29
RAR-8.9	24.564,00	16	AGRICOLA	1.000,00	19,00	3	18,75	6.650,00	0,27
RAR-8.10	4.098,00	3	AGRICOLA	750,00	4,00	1	33,33	1.400,00	0,34
RAR-8.11	30.118,00	21	AGRICOLA	750,00	24,00	3	0,00	8.400,00	0,28
RAR-8.12	14.728,00	6	AGRICOLA	750,00	8,00	2	33,33	2.800,00	0,19
RAR-8.13	2.525,00	3	AGRICOLA	500,00	3,00	0	0,00	1.050,00	0,42
RAR-8.14	12.248,00	8	AGRICOLA	1.000,00	9,00	1	12,50	3.150,00	0,26
RAR-8.15	4.810,00	4	AGRICOLA	500,00	4,00	0	0,00	1.400,00	0,29
RAR-8.16	6.352,00	3	AGRICOLA	1.000,00	4,00	1	33,33	1.400,00	0,22
Suma Parcial	146.430,00	107			121,00	14	13,08	42.350,00	0,29
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS									
ER-SOC-8.1	757,00		SOCIAL						
ER-SOC-8.2	1.344,00		SOCIAL						
ER-DEP-8.1	1.830,00		DEPORTIVO						
ER-CR.8.1	10.329,00		CULT.-RELIGIOSO						
ER-LP.8.1	454,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP.8.2	2.911,00		LIBRE PUBLICO						
ER-LP.8.3	3.360,00		LIBRE PUBLICO						
Suma Parcial	20.985,00								
VIARIO	9.514,00								
SUMA TOTAL	176.929,00								
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m ² Suelo)	176.929,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m ² Suelo)	146.430,00
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m ² Suelo)	9.514,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	6,05
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	6,84
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	13,08
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m ² Suelo)	20.985,00

1.3.- AREA TERRITORIAL SURESTE

NORMATIVA

Uso principal y tipología:	Vivienda Unifamiliar Aislada, con adosamientos exclusivamente a medianeras existentes.	
Normas Generales:	En lo que resulte de aplicación, se estará a lo dispuesto, en la Norma 17 del PTETLP (Condiciones de actuación en espacio rústico), así como en las Normas Generales de edificación en suelo rústico prevista en la Norma 18 del mismo Plan Territorial.	
Parcela mínima:	Para la vivienda unifamiliar, S/ ficha de Ordenación Pormenorizada adjunta. Para el resto de usos se estará a lo dispuesto en el Título 5, Capítulo 3 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.	
Ocupación máxima:	250 m ² para viviendas unifamiliares, que se podrá sobrepasar hasta 300 m ² , si la vivienda coexiste con los usos G-2 (pequeños talleres compatibles), G-4 (pequeño comercio tradicional y almacenamiento de pequeña escala) y G-5 (servicios diversos en el medio rural).	
Superficie máxima construida:	300 m ² C para viviendas unifamiliares, que se podrá sobrepasar hasta 350 m ² C, si la vivienda coexiste con los usos G-4 (pequeño comercio tradicional y almacenamiento de pequeña escala) y G-5 (servicios diversos en el medio rural). Dicha superficie podrá también sobrepasarse para los usos y actividades siguientes: A-4 (Actividades científicas-Culturales), E-1 (Dotaciones y Equipamientos) y E-4 (Centros Docentes de Titularidad Privada).	
Nº de Plantas máximo:	Dos plantas en todos los casos.	
Altura máxima:	Se estará a lo dispuesto en la Norma 18.1 del PTETLP, relativa a la altura de la edificación dentro de las Normas generales de edificación en suelo rústico. Con carácter general y complementario, se establece una altura máxima de dos plantas y siete metros (7,00 mts.), medidos en la mitad de cualquier fachada, desde la rasante del espacio inmediato exterior y la arista de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta, conforme a los esquemas establecidos en el apartado H, del capítulo 3 del Título 5 de la NUOE, debiéndose cumplir lo previsto en el Art. 2.4.2. de las referidas Normas. En el caso de cubiertas inclinadas, cuando la altura de cumbrera no supere 1,80 m de altura, se medirá hasta el alero. Si la superase se medirá al punto medio del faldón. Para el caso de edificaciones situadas dentro de una banda lateral a los caminos de 40 metros de anchura, se estará a las reglas establecidas en el apartado "H" del capítulo 3 del Título 5, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural (NUOE).	
Retranqueos	A Vía:	Para el uso de vivienda unifamiliar, los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a doce metros (12,00 mts.) medidos desde la fachada hasta la arista exterior de la vía para las vías de interés regional o insular, y 10,00 mts, medidos al eje para el resto del sistema viario municipal. Si ésta no estuviere deslindada esta distancia se podrá aumentar en cuatro metros (4,00 mts.) más, medidos desde el eje aparente. Para la zona de edificación residencial "tipo B", delimitada en el Asentamiento Rural de San Miguel en el Plano OP-AR-3.1, el retranqueo a la Calle de El Callejón, será de 2,00 m, manteniéndose en el Camino de San Miguel, en el entorno de la Iglesia del mismo nombre, las alineaciones definidas en la ordenación pormenorizada del mismo. Para los restantes usos, se estará a lo dispuesto en el Título 5 NUOE.
	A Linderos:	Para el uso de vivienda unifamiliar, el retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será como mínimo de tres metros (3,00 mts.) o la mitad de la altura. Para la zona de edificación residencial "tipo B", delimitada en el Asentamiento Rural de San Miguel en el Plano OP-AR-3.1, dicho retranqueo mínimo se establece en 2 metros a la calle El Callejón y la alineación actual de las edificaciones, sin retranqueo a lindero, para el Camino de San Miguel, en el entorno de la Iglesia del mismo nombre, en el ámbito del asentamiento. Para los restantes usos, se estará a lo dispuesto en el Título 5 NUOE.

Plantas bajo rasante:	Se permiten sótanos y semisótanos, cuya superficie computará a efectos de ocupación, pero no a efectos de edificabilidad, excepto si en alguna de sus fachadas, la altura de la cara inferior del forjado de planta baja es superior a 1,20 m, en cuyo caso contabilizará el 100% de la superficie edificada en el sótano o semisótano. El acceso a estos volúmenes bajo rasante, habrá de realizarse en todo caso mediante rampa atrincherada de una anchura no superior a 4 metros, situándose preferentemente en la parte exterior que mejor se integre.
Altura Libre interior:	Altura libre interior entre plantas para el uso residencial, no se superarán los 3,30 m en planta baja y 2,90 m en planta alta. Para los restantes usos no se establece limitación alguna.
Cubiertas:	En general, todas las edificaciones contarán con cubierta inclinada, a dos, tres y cuatro aguas, con pendiente no superior al 50% y con acabado de teja cerámica curva, resuelta al menos en un 75% de su superficie en proyección horizontal. Los faldones de la cubierta inclinada cubrirán cuerpos completos, ordenándolos según las tipologías tradicionales, es decir, se realizará preferentemente mediante módulos de cubierta inclinada no superior a los 40 m ² , articulados entre sí y con los volúmenes de cubiertas planas.
Cuerpos y elementos volados:	No se permiten los cuerpos volados, entendiéndose por tales, los volúmenes cerrados que vuelen sobre el plano de fachada. Si se admiten los balcones y galerías voladas abiertas o acristaladas. El vuelo máximo admitido para de aleros, cornisas e impostas es de 45 cm.
Escalonamientos de la edificación:	En el caso de terrenos con pendiente muy acusada (el límite para poder ser edificada una parcela se establece en un 40 %), la edificación se podrá escalonar siempre y cuando los saltos o escalonamientos entre los distintos volúmenes no superen una planta de altura y tres metros.
Parcelas inedificables:	No se podrá edificar en terrenos cuya pendiente sea superior al cuarenta por ciento (40%), ni en fincas que no tengan frente mínimo de diez metros (10,00 mts.) a vía, bien existente o de nueva creación, planteada en este caso para procesos de colmatación interior.
Usos secundarios:	Quioscos, Bares, Cafeterías y Pequeños restaurantes, según lo definido en la categoría C6. Pequeños talleres y comercios, almacenamiento de menor escala y servicios diversos en el medio rural, según se define en el apartado correspondiente de Usos permitidos en Suelo Rústico, apartados G-3, G-5 y G-6. En cualquier caso, este tipo de instalaciones tendrán una potencia de instalación máxima de 50CV. Actividades agropecuarias autorizables, conforme se establece en el apartado G. Dotacional público: Todos los que resulten necesarios. Recreativos: Todos, salvo los complejos recreativos. Infraestructuras: Se permiten prácticamente todos los usos incluidos en el apartado F. No se permiten las redes de servicios mediante tendidos aéreos, que habrán de ser subterráneas, así como las conducciones vistas, que igualmente habrán de discurrir por el subsuelo. Respecto a los parques de energías renovables, y las plantas de tratamiento de aguas, se produce una improcedencia obvia. Los usos industriales o terciarios admisibles en los asentamientos rurales cumplirán las condiciones de compatibilidad con los usos residenciales establecidos en estas Normas. Quedan expresamente prohibidos el resto de los usos.
Dotaciones y Equipamientos:	Las condiciones de ordenación y ejecución de las edificaciones destinadas a equipamientos públicos en los asentamientos rurales se recogen en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, debiendo asimismo cumplirse las generales establecidas en la Norma 18 del PTET _{LP} .
Zonas verdes y áreas libres:	Las condiciones de desarrollo del suelo destinado por el planeamiento a espacios libres públicos serán las establecidas en el Capítulo 9 del Título Tercero "Zonas Verdes y Áreas Libres" de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada (NUOP).
Número máximo de viviendas/asentamientos:	Serán las establecidas en las Fichas de ordenación pormenorizada de cada asentamiento rural, admitiéndose transferencias entre distintos asentamientos y unidades de suelo de cada asentamiento, dentro de una misma área territorial, en tanto, las capacidades máximas de viviendas establecidas tiene carácter estimativo, realizándose simplemente a efectos del cálculo del número máximo teórico de viviendas y por tanto poblacional. Todo ello con la finalidad de determinar las reservas del suelo para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos en cada área territorial, así como para la determinación de la proyección de la población municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA ALTA					
CUADRO JUSTIFICATIVO					
ASENTAMIENTOS RURALES. AREA TERRITORIAL SURESTE					
RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES					
COD.	ASENTAMIENTO RURAL	SUP. MÁXIMA TEORICA EDIF. S/ FICHAS (M²e)	SUP. DOTACIONES Y EQUIPA. (M²S)	SUP. ESPACIOS LIBRES (M²S)	SUP. DEL SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (M²s)
RAR-9	LAS LEDAS	15.750	0	2.004	2.004
RAR-10	CUATRO CAMINOS	44.450	0	0	0
RAR-11	EL MOLINO	7.350	940	0	940
RAR-12	SAN MIGUEL	34.650	28.825	9.194	38.019
TOTAL		102.200	29.765	11.198	40.963

SUPERFICIE TEORICA EDIFICABLE (M²)	RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES, EQUIP. Y ESP. LIBRES		RESERVA DE SUELO PARA ESP. LIBRES	
	SEGÚN DIRECTRIZ 63.2.d	SEGÚN P.G.	SEGÚN DIRECTRIZ 63.2.d	SEGÚN P.G.
102.200	20 M ² s/100 m ² Const.	40,08 M ² s/100 m ² C	10 m ² S/100 m ² C	10,957
	20.440	40.963	10.220	11.198

(*) En la Directriz 63.2.d), se establece que en Asentamientos Rurales, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de Asentamientos Rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de lo previsto para los Planes Parciales y pudiendo concentrar las mismas para determinados usos, conforme igualmente a las características del asentamientos.

En el Art. 36.1.a) 3) del TRLotc-Lenac, se resuelve que "los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización de sectores en suelo urbanizable, deberán observar entre otras, la siguiente regla:

∞...

"3) Una reserva mínima de 40 m² de suelo destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación, de esta reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos".

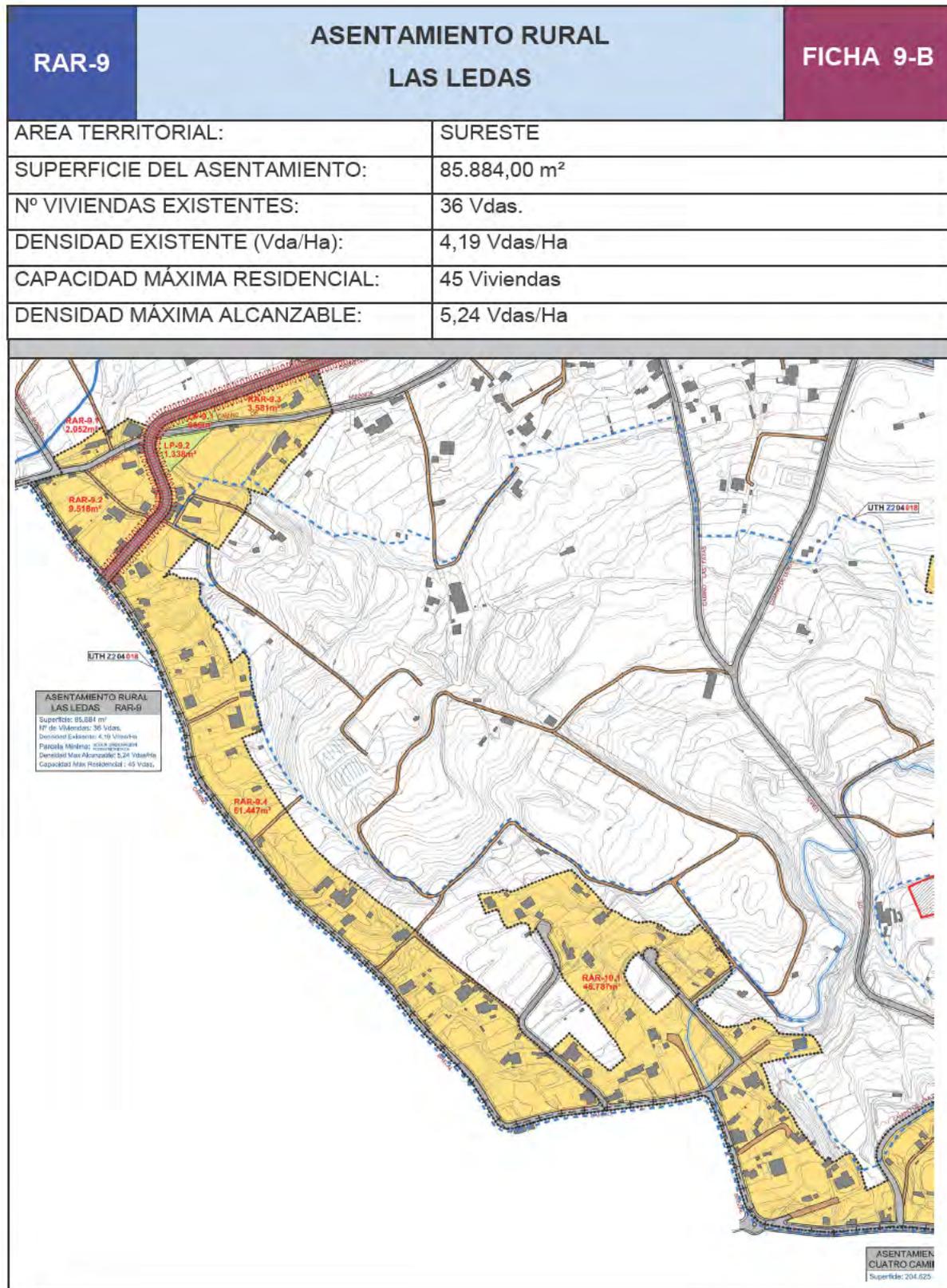
...∞...

En consecuencia, en cada Área Territorial en la que se ordenan los asentamientos rurales del municipio deberá aplicarse una Reserva mínima de 20 m² por cada 100 m²/ construidos, de los que al menos 10 m² por cada 100 m²/construidos, deberá corresponder a Espacios Libres Públicos.

En la consideración de la superficie máxima construida se ha tenido en cuenta la edificabilidad máxima posible en virtud del N° mínimo de viviendas permitidas en cada área territorial con la hipótesis de la máxima edificabilidad en cada vivienda.

1.3.1.- RAR-9. LAS LEDAS





RAR-9	ASENTAMIENTO RURAL	FICHA 9-C
	LAS LEDAS	
	RESIDENCIAL RURAL	

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES:	<p>Asentamiento estructurado en un cruce de caminos: Ctra. LP-123, Camino de Las Ledas y Camino del Morro. Disposición lineal de las edificaciones sobre dichas vías. Convivencia de los huertos de cultivo con las viviendas.</p> <p>El suelo se encuentra constituido por cambisoles esqueléticos y leptosoles con baja potenciaabilidad agrícola y baja calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 4,19 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCION A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCION A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No Al Este de este Asentamiento se sitúa una reserva paisajística denominada RPP-2 (Relicto boscoso de Las Ledas).
OBSERVACIONES:	<p>El Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, delimitaba en esta zona un solo Asentamiento Agrícola con una extensión notablemente superior. Las DOG. 63 y 64, obligan a su reconsideración.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 56 vdas., sobre las 43 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-9 LAS LEDAS							RAR-9	
ASENTAMIENTO RURAL										
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)	△	△	SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m²c/m²s)	
						Nº VDAS.	%			
SISTEMA PRIVADO										
RAR-9.1	2.052,00	2	AGRICOLA	500,00	2,00	0	0,00	700,00	0,34	
RAR-9.2	9.518,00	7	AGRICOLA	1.000,00	9,00	2	28,57	3.150,00	0,33	
RAR-9.3	3.581,00	2	AGRICOLA	1.000,00	3,00	1	50,00	1.050,00	0,29	
RAR-9.4	61.447,00	25	AGRICOLA	1.000,00	31,00	6	24,00	10.850,00	0,18	
Suma Parcial	76.598,00	36			45,00	9	25,00	15.750,00	0,21	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS										
ER-LP.9.1	666,00		LIBRE PUBLICO							
ER-LP.9.2	1.338,00		LIBRE PUBLICO							
Suma Parcial	2.004,00									
VIARIO	7.282,00									
SUMA TOTAL	85.884,00									
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m ² Suelo)	85.884,00	
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m ² Suelo)	76.598,00	
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m ² Suelo)	7.282,00	
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	4,19	
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	5,24	
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	25,00	
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m ² Suelo)	2.004,00	

1.3.2.- RAR-10.- CUATRO CAMINOS

RAR-10

**ASENTAMIENTO RURAL
CUATRO CAMINOS**

FICHA 10-A



RAR-10	ASENTAMIENTO RURAL	FICHA 10-C
	CUATRO CAMINOS	
	RESIDENCIAL RURAL	

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	<p>Asentamiento discontinuo, estructurado sobre el Camino del Brezal, la Ctra. de San José, El Camino vecinal del Zumacal (hoy LP-125), y el Camino de Palmasol 2.</p> <p>El suelo se encuentra constituido por cambisoles esqueléticos y leptosoles con baja potenciaabilidad agrícola y baja calidad ambiental.</p> <p>Posee una densidad de 5,42 vdas/Ha, lo que en algunas zonas del Asentamiento lo convierte en una realidad híbrida de componentes suburbanas y rurales entremezcladas, característica más o menos compartida por la casi totalidad de los Asentamientos de Breña Alta.</p>
AFECCION A AREAS NATURALES PROTEGIDAS:	No
AFECCION A OTRAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (NATURAL O CULTURAL)	No Al Noroeste del Asentamiento se localiza una reserva paisajística denominada RPP-2 (Relicto boscoso de Las Ledas).
OBSERVACIONES:	<p>El Avance, aprobado y sometido a consulta pública en el año 2004, delimitaba en esta zona un solo Asentamiento Agrícola con una extensión notablemente superior. Las DOG. 63 y 64, obligan a su reconsideración.</p> <p>La ordenación planteada establece un parámetro de capacidad máxima residencial de 128 vdas., sobre las 110 existentes, independientemente de exigir un tamaño mínimo de parcela edificable y otras condiciones complementarias, que garanticen en lo posible, el mantenimiento de las características rurales.</p> <p>El área categorizada como Asentamiento Rural se incluye casi totalmente dentro de las unidades territoriales homogéneas (UTH-4) del PTET_{LP}. Las diferencias se refieren a meros ajustes de bordes, incorporación de viviendas situadas en el perímetro de las UTH-4, o bien, adecuaciones a la estructura de propiedad. Su justificación se realiza en el anexo correspondiente.</p>
IMPACTO AMBIENTAL PREVISTO:	Poco Significativo

DATOS NUMERICOS DEL ASENTAMIENTO.

BREÑA ALTA		RAR-10 CUATRO CAMINOS							RAR-10
		ASENTAMIENTO RURAL							
CODIGO UNIDAD DE SUELO	SUP. NETA (m ² SUELO)	Nº VDAS. EXIST.	OTROS USOS EXISTENTES	PARC. MIN. EDIFL.	Nº VDAS (MAX. ALCANZ.)			SUPER. MÁX. TEOR. EDIFIC.	EDIFIC. MÁX. TEORICA (m ² c/m ² s)
						Nº VDAS.	%		
SISTEMA PRIVADO									
RAR-10.1	48.787,00	26	AGRICOLA	1.000,00	30,00	4	15,38	10.500,00	0,22
RAR-10.2	21.068,00	14	AGRICOLA	1.000,00	15,00	1	7,14	5.250,00	0,25
RAR-10.3	50.090,00	22	AGRICOLA	1.000,00	29,00	7	31,82	10.150,00	0,20
RAR-10.4	33.506,00	20	AGRICOLA	1.000,00	21,00	1	5,00	7.350,00	0,22
RAR-10.5	11.903,00	12	AGRICOLA	1.000,00	14,00	2	16,67	4.900,00	0,41
RAR-10.6	27.313,00	16	AGRICOLA	1.000,00	17,00	1	6,25	5.950,00	0,22
RAR-10.7	439,00	1	AGRICOLA	400,00	1,00	0	0,00	350,00	0,80
Suma Parcial	193.106,00	111			127,00	16	14,41	44.450,00	0,23
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS									
Suma Parcial	0,00								
VIARIO	11.455,00								
SUMA TOTAL	204.561,00								
SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO								(m ² Suelo)	204.561,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE PARA USO RESIDENCIAL Y OTROS COMPATIBLES								(m ² Suelo)	193.106,00
SUPERFICIE SISTEMA VIARIO RURAL								(m ² Suelo)	11.455,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS EXISTENTES								(Nº vdas/Ha)	5,43
DENSIDAD DE VIVIENDAS MÁXIMA ALCANZABLE								(Nº vdas/Ha)	6,21
% DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL PREVISTO.								(%)	14,41
SUPERFICIE DE SISTEMA DOTACIONAL, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS								(m ² Suelo)	0,00

1.3.3.- RAR-11. EL MOLINO