

PLAN PARCIAL SECTOR SN-3 LOS MENORES MUNICIPIO DE ADEJE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2021

MEMORIAS

REDACTOR:
JDA & ASOCIADOS SL

PROMOTOR:
MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL (MAIS SL)

ÍNDICE DOCUMENTOS

➤ MEMORIA INFORMATIVA

I.- SITUACIÓN.

II.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

III.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

IV.- CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIO-ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN DEL ENTORNO.

V.- AFECCIONES SECTORIALES.

VI.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

VII.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES.

VIII.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

IX.- PATRIMONIO HISTÓRICO

X.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

X.1.- UNIDADES DE PAISAJE

X.2.- POTENCIAL DE VISTAS

➤ MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- OBJETO.

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

III.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

IV.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

IV.1.- CONDICIONANTES DE PARTIDA.

IV.2.- CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

IV.3.- CONDICIONANTES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

IV.4.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

IV.4.1.- Alternativa cero.

IV.4.2.- Alternativa 1.

IV.4.3.- Alternativa 2.

IV.5.- AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

IV.6.- SUBDIVISIÓN DEL SECTOR EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

IV.7.- SISTEMA VIARIO

IV.8.- CONCRECIÓN DE LA ALTURA REGULADORA.

V.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 138.1A DE LA LEY 4/2017

VI.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

VII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO

VIII.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IX.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

X.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

XI.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPETO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

XII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

XIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

➤ **ANEXOS:**

ANEXO I: INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

ANEXO II: LISTADO DE PROPIETARIOS SEGÚN DATOS CATASTRALES

ANEXO III: ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO

ANEXO IV: ESTUDIO Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ANEXO V: INFORME DE ALEGACIONES

ANEXO VI: INFORME AMBIENTAL

➤ **NORMATIVA**

➤ **PLANOS:**

INFORMACIÓN:

- PI-1 Situación
- PI-2 Planeamiento vigente
- PI-3 Topográfico
- PI-4 Estructura de la Propiedad
- PI-5 Usos del Suelo
- PI-6 Espacios Libres, Dotaciones y Equipamiento existentes en el entorno.

ORDENACIÓN:

- PO-1 Redelimitación del Sector y delimitación de las Unidades de Actuación
- PO-2 Ordenación Pormenorizada: Zonificación
- PO-3 Conexión del Sector con el sistema viario insular.
- PO-4A. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
- PO-4B. Red viaria. Sentido de la circulación.
- PO-4C. Red viaria. Secciones características.
- PO-4D. Red viaria. Perfiles longitudinales.
- PO-4E. Red viaria. Perfiles longitudinales
- PO-4F. Red viaria. Perfiles transversales.
- PO-4G. Red viaria. Perfiles transversales.
- PO-5. Redes de Infraestructuras. Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio
- PO-6. Redes de Infraestructuras. Saneamiento aguas pluviales.
- PO-7. Redes de Infraestructuras. Saneamiento aguas negras.
- PO-8. Redes de Infraestructuras. Media y Baja tensión.
- PO-9. Redes de Infraestructuras. Alumbrado público.
- PO-10. Redes de Infraestructuras. Telefonía y telecomunicaciones
- PO-11. Plan de etapas

MEMORIA INFORMATIVA

I.- SITUACIÓN.

El Sector Los Menores SN.3 se encuentra situado en la medianía noroccidental del término municipal de Adeje, a caballo de la Carretera General a Guía de Isora, siendo por tanto un sector discontinuo.



La expresión gráfica de su situación es la que se refleja en el Plano I-1 de Información.

II.- PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE.

La delimitación del Sector proviene de las antiguas NN SS, y fue recogido e incorporado por al PGO-2005 vigente.

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN3. Los Menores
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	66.155 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	33.078 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	49.499 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado

El Sector SN-3 Los Menores se establece como suelo urbanizable sectorizado no ordenado por el PGO del municipio de Adeje, junto con los de Tijoco Alto y Bajo, La Concepción y Taucho, con la finalidad de ordenar un proceso de crecimiento irregular incipiente a la fecha de su formulación, localizado en las laderas noroeste de las medianías del municipio.

Los parámetros urbanísticos establecidos por el PGO se muestran en el cuadro adjunto, como condicionante de partida para su posterior desarrollo por un Plan Parcial.

Desde el punto de vista territorial, le es de aplicación las determinaciones no urbanísticas del PIOT.

Desde el punto de vista sectorial, le es aplicable la Ley de Carreteras y su Reglamento.

III.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El interior del ámbito de ordenación se caracteriza por el dominio de las superficies de relieve alterado, principalmente como consecuencia de los usos agrarios y también debido a la ocupación viaria y edificatoria, siendo prácticamente nulos los entornos geomorfológicamente no degradados. Las superficies afectadas por abancalamientos y roturaciones, trazados viarios, de caminos agrícolas, terraplenados, acopios, etc., caracterizan el espacio de forma mayoritaria. En algunas parcelas de cultivo, especialmente las localizadas junto al vértice suroeste del sector, el abandono prolongado y la acción de la erosión han parcialmente las alteraciones del relieve producidas por el uso agrario, pero en la mayor parte de las superficies de cultivo dichas alteraciones son muy evidentes.

Las superficies que han soportado nula o escasa intervención antrópica se concentran en el entorno de cauce y laderas de los barrancos de Las Galgas o

de Los Charcos y Ajabo, adyacentes al sector, manifestando cierto valor geomorfológico las vertientes de pendiente acusadas de este último, aunque en estos entornos de barranco externos al sector tampoco es posible diferenciar espacios de alto valor geomorfológico.

Cabe concluir que el ámbito de estudio define un espacio con pendiente general hacia el suroeste, en el que dominan las superficies en las que las formas y texturas del relieve original han sido borradas como consecuencia de los usos agrarios y del proceso edificatorio, y con carácter general carentes de áreas de valor en lo que respecta a la geomorfología.



Edificación residencial en UA-2 y su entorno



Edificación residencial en UA-2 (Zona Suroeste)



Edificación residencial en UA-1 (Zona Centro)

A los efectos de su ordenación concreta, ésta está condicionada por la existencia de dos factores limitantes de gran calado.

De una parte, la preexistencia de un gran número de edificaciones existentes dentro y en los bordes exteriores del Sector, lo cual condiciona tanto la ordenación de los trazados, como la gestión futura.

De otra, la existencia de una orografía extremadamente antropizada ha dado origen a una arquitectura agraria de banales compleja, que se alterna con restos de instalaciones agrarias en desuso, especialmente en las zonas más próximas a la carretera, aguas arriba y abajo de la misma.



IV.- CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN DEL ENTORNO.

El ámbito de estudio se localiza en el suroeste de la isla de Tenerife, en el municipio de Adeje, el cual forma parte de la comarca geográfica de Isora.

Municipio	Área municipal total
Adeje	105,9 km ²

La siguiente tabla resume la situación poblacional general de los núcleos de población del municipio de Adeje, siendo la entidad de población a la que se adscribe la superficie Los Menores, según Explotación Estadística del Padrón Municipal / Resultados principales. Entidades singulares y de Canarias. 2000-2016.

	POBLACIÓN 2019
TOTAL ADEJE	47.869
ADEJE	16.801
Adeje Casco	3.150
Nieves (Las)	1.288
Olivos-La Postura (Los)	.
Torres (Las)	2.464
Galeon (El)	2.640
Moraditas (Las)	128
Olivos (Los)	2.040

	POBLACIÓN 2019
Postura (La)	5.071
Diseminado	20
ARMEÑIME	2.118
Armeñime	1.801
Rosas (Las)	238
Menores (Los)	.
Cancelas (Las)	79
Diseminado	0
CALDERA (LA)	76
Diseminado	76
CALETA (LA)	.
Beril (El)	.
Caleta (La)	.
Jardines del Duque	.
Playas del Duque	.
Diseminado	.
CALLAO SALVAJE	.
Callao Salvaje	.
Playa Paraiso	.
Sueño Azul	.
CANCELAS (LAS)	.
Diseminado	.
FAÑABE	4.809
Fañabe	2.083
Miraverde	2.691
Diseminado	35
IFONCHE Y BENITEZ	38
Diseminado	38
MARAZUL	.
Marazul	.
MORADITAS (LAS)	.
Diseminado	.
IBOYBO	.
Diseminado	.
COSTA ADEJE	19.615
Miraverde	.
Costa Adeje	2.326
Costa Adeje-Playas de Fañabe	584
Costa Adeje-San Eugenio	2.850
San Eugenio Bajo	.
Costa Adeje-Torviscas	6.437
Torviscas Centro	.
Playas de Fañabe Alto	.
Torviscas Alto	.
Caleta (La)	475

	POBLACIÓN 2019
Callao Salvaje	2.361
Costa Adeje-El Beril	38
Costa Adeje-Playas del Duque	964
Playa Paraiso	2.866
Puertito (El)	49
Sueño Azul	480
Diseminado	185
PUERTITO (EL)	.
Diseminado	.
QUINTA (LA) - TAUCHO	.
Quinta (La)	.
Taicho	.
Diseminado	.
RICASA	.
Diseminado	.
TIJOCO	2.484
Concepcion (La)	228
Tijoco Alto	106
Tijoco Bajo	1.756
Marazul	184
Diseminado	210
MENORES (LOS)	1.928
Menores (Los)	1.575
Quinta (La)	25
Taicho	209
Diseminado	119

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

La evolución demográfica del municipio se caracteriza por un aumento progresivo de la población en los últimos años.

MUNICIPIO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2019
Adeje	43.801	45.134	46.894	49.387	46.667	45.405	47.316	47.869

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En cuanto al crecimiento vegetativo, se puede definir como la variación del número de efectivos demográficos que componen una población durante un período determinado, como resultado del balance entre nacimientos, defunciones y saldo migratorio. La siguiente tabla recoge, a modo de expresión cuántica, el crecimiento vegetativo del municipio en el que se localiza el área de estudio en el período 2010-2015:

MUNICIPIO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Adeje	258	230	224	220	192	203

Los factores que pueden hacer cambiar el peso de unas edades respecto a otras no son otros que los que pueden modificar el volumen total de la población: la mortalidad, la natalidad y las migraciones.

En la tabla que se adjunta a continuación se observa la evolución de la mortalidad (número de defunciones) en el municipio del ámbito de estudio (Adeje) entre 2010 y 2015:

MUNICIPIO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Adeje	146	170	172	182	215	203

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Aparentemente, el descenso de la mortalidad constituye una causa obvia de que cada vez más personas alcancen una edad avanzada. En el presente caso, el municipio objeto de estudio no muestran una clara tendencia al incremento o descenso entre el 2010 y el 2015; al contrario, normalmente la mortalidad presenta etapas de ascensos y descensos como se observa en la tabla. En términos generales, aunque las defunciones varíen a lo largo del período estudiado, la oscilación es reducida.

La natalidad sí tiene un efecto inmediato en la pirámide de edades. Si es elevada, ensancha automáticamente la base, rejuveneciendo la población. Si es reducida produce el efecto contrario y, de hecho, esa es la explicación fundamental de la rapidez del envejecimiento demográfico. En la tabla que se adjunta a continuación se observa la evolución de la natalidad (número de nacimientos según municipio de residencia de la madre) en el municipio de Adeje 2010 y 2015:

MUNICIPIO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Adeje	404	400	396	402	407	406

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

El municipio de Adeje presenta datos más o menos similares con ascensos y descensos a lo largo del período analizado, sin que estos lleguen a ser relativamente acusados.

A continuación, se analiza la composición de la población del municipio de Adeje según su lugar de nacimiento a fecha 01 de enero de 2016, lo que refleja la llegada en mayor o menor medida de población de regiones distintas a Canarias:

MUNICIPIO	Total	Canarias	Mismo municipio	Otro municipio de la Isla	Otra isla de Canarias	Resto de España	Otro país
Adeje	47.316	16.670	8.237	7.033	1.400	5.824	24.322

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En base a la tabla anterior, es evidente que la mayor parte de la población del municipio de referencia ha nacido en Canarias, principalmente en el mismo municipio, aunque hay que destacar de sobremanera como sobresale la población procedente de otro país, donde supera a la población nacida en Canarias. Esto demuestra el marcado carácter turístico que tiene en el contexto insular este municipio, donde la población, atraída por sus características benignas y sobre todo por expectativas laborales, decide establecer su lugar de residencia, y donde la inmigración está teniendo una notable incidencia.

La finalidad del indicador de la densidad de población es medir la concentración de la población humana con respecto al espacio. La densidad de población puede utilizarse como indicador parcial de las necesidades y las actividades humanas en una zona. Aun así, hay que tener en consideración que el dato de densidad de población, sea elevado o reducido, no refleja el grado de concentración o dispersión espacial de la población, puesto que la densidad puede ser elevada y el poblamiento disperso, o la densidad elevada y el poblamiento concentrado. La tabla que se presenta a continuación recoge la densidad de población para el municipio tomando como referencia la población de 2016:

MUNICIPIO	POBLACIÓN 1-1-2016*	SUPERFICIE TOTAL (KM ²)**	DENSIDAD (HAB/KM ²)
Adeje	47.316	105,9	446,8

*Dato extraído del Instituto Canario de Estadística (2016).

**Dato extraído del Banco de Datos del Cabildo Insular de Tenerife.

En cuanto a la economía del municipio de Adeje se encuentra orientada hacia el sector terciario, y concretamente hacia el turismo, el cual ha constituido el principal generador del crecimiento económico, jugando un importante papel en la estructura económica local. En términos generales y como primera aproximación, tomando como referencia la población activa residente en el municipio (Adeje), la estructura está basada en la Hostelería y la Agricultura (fuente: Pérez González, R., 2000, “Gran Atlas Temático de Canarias”).

El **sector primario**, sin dejar de tener su importancia histórica, viene sufriendo un desplazamiento por parte de los otros dos sectores de productividad. El periodo álgido de la agricultura del tomate en la zona comienza en la década de los 40 del siglo XX, donde se introducen los cultivos extensivos de tomates en toda Canarias. En los 50 la ocupación del terreno es máxima, al igual que la presencia de trabajadores en el sector. Tras esas fechas comienza la transición del tomate al plátano, en todo el sur de Tenerife. Y posteriormente, en la década de los 80, se introduce paulatinamente el cultivo de frutales y ornamentales subtropicales, que diversifica la producción. Sin embargo, a partir de los años 70

las explotaciones agrarias en Adeje, Arona y otros municipios del sur han cedido protagonismo a la explotación turística, una actividad económica mucho más rentable y menos dura, siendo en la actualidad escasos los relictos del sector agrícola que sobreviven en el municipio. A finales de siglo pasado se ha producido una rápida proliferación de los invernaderos, que se puede explicar por la búsqueda de rentabilidad económica por parte de los agricultores como respuesta a las subvenciones otorgadas por la UE a partir de la OCM.

A pesar de las especiales condiciones bioclimáticas de la zona, se dan bien los cultivos de frutales de secano, se favorecen los cultivos de regadío, relegando a estos primeros al autoconsumo y mercado local, limitándose a la siembra de árboles en los linderos y márgenes de huertas. Entre los productos agrícolas destinados al comercio exterior más característicos del archipiélago canario destacan la producción de tomates y plátanos.

Mención aparte merecen los cítricos, los cuales han sido explotados en pequeñas fincas con carácter intensivo, consiguiendo precios muy competitivos en los mercados.

Por lo que respecta al sector ganadero, su importancia ha sido tradicionalmente menos importante que la agricultura. En la actualidad todo el ganado se encuentra estabulado y el número de cabezas es reducido, siendo las vacas y toros los más abundantes, con un número total que ronda las 160 cabezas, mientras que el de cerdos es de 20 cabezas. Su destino, básicamente es la producción cárnica.

El **sector secundario** representa el de menor implantación en la comarca, ocupando el segundo lugar tras el sector servicios. Dentro del conjunto de actividades económicas englobadas en este sector económico, el grupo más significativo lo constituyen el subsector de la construcción, concentrando aproximadamente el 50% del sector, así como otras manufacturas. Resulta patente la escasa diversificación sectorial, estando la mayoría de las actividades relacionadas directa o indirectamente con el subsector de la construcción (albañilería, carpintería, cerrajería).

El **sector terciario** concentra la oferta de alojamiento turístico del municipio de Adeje en el espacio costero, tanto hotelera como extrahotelera; se observa una relación directa entre la población ocupada en este sector y los desplazamientos intermunicipales e intercomarcales. La mayoría de los trabajadores se desplazan diariamente hacia sus centros de trabajo procedentes desde otros municipios.

Los trabajos ofertados por el subsector turístico junto con el de la construcción son los que mayor demanda presentan entre la población de la comarca, debido fundamentalmente al hecho de la falta de preparación educativa y especialización profesional.

V.- AFECCIONES SECTORIALES.

El Sector se encuentra afectado parcialmente por la servidumbre de la Línea de la Edificación correspondiente a la Carretera General (TF-82) a Guía de Isora, aspecto que determina la ordenación de la zona de contacto.

Respecto de la TF 1, el límite sureste del Sector está fuera de los límites más extremos de las servidumbres de la Ley de Carreteras que afecta a la Autovía.

No se ha observado ningún otro tipo de servidumbres.

VI.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el contexto municipal, la zona en que se inserta el ámbito de estudio ha acogido de manera tradicional usos agrarios que han ido siendo abandonados en los últimos años, habiendo sido algunas de las antiguas superficies de cultivo ocupadas por la urbanización residencial (edificación y viario).

El suelo se encuentra muy transformado y fragmentado por las actividades mencionadas: el parcelario agrícola, junto con los usos residenciales y el trazado de viales, son las características definitorias del ámbito en el que se inserta la propuesta, que manifiesta un notable grado de antropización.

Los usos residenciales también se distribuyen de modo más o menor disperso en la periferia norte, este y sureste del ámbito, a partir del viario general existente, siendo el sector de mayor grado de consolidación edificatoria el correspondiente a la Urbanización Charco del Valle, localizada al sureste del Bco. de El Charco.

En lo que respecta al sistema viario: la Autopista del Sur TF-1, que discurre junto al límite suroeste del sector, es la infraestructura viaria más importante de la zona. Otras vías de menor interés son la Carretera Armeñime - Guía de Isora (TF-82), -que atraviesa la zona noreste del espacio, segregando los subsectores UA.1 y UA-2-, y la Carretera de Los Menores a Taucho.

Desde el punto de vista interno, la Calle Nicolosa, probablemente antiguo camino rural, ha estructurado el desarrollo de la parte del sector situada aguas abajo desde la Carretera General.



Autopista del Sur TF-1, a su paso junto al límite suroeste del sector

En el siglo pasado la mayor parte de la superficie de ordenación estuvo destinada al cultivo, principalmente de cereal, con aprovechamiento de bancales sostenidos por muros de piedra natural. Sin embargo, en la actualidad, de este antiguo uso agrario del espacio solo persisten unas pequeñas superficies de cultivo de frutales ubicadas en la zona noreste de la UA-2, encontrándose el resto de los bancales de cultivo del espacio en estado de abandono prolongado.



Bancales con frutales en el interior de la UA-2



Bancales en abandono en el interior de la UA-3

Como testimonio de los antiguos usos agrícolas, además de las alteraciones evidentes (roturaciones, abancalamientos, desbroce de vegetación natural, etc.), quedan en el espacio los restos de edificación agraria, muros parcelarios de piedra, estanques de almacenamiento y conducciones de agua de riego, pistas y caminos, etc., en buena parte de los casos en estado de abandono y ruina.



Estanques localizados en el interior de la UA-2

Por último, en lo que respecta a usos dotacionales y de equipamiento, según se desprende de la observación de campo y de la consulta del Sistema de Información Económica - Financiera de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales de Canarias (EIEL): no existen usos sensibles (colegios, guarderías, centros médicos o de mayores), ni en el ámbito de ordenación ni en un amplio espacio a su alrededor.

Cabe concluir que en el ámbito de ordenación no se identifican usos sensibles (centros dotacionales, sanitarios, etc.) que puedan resultar afectados por la propuesta de ordenación. Tanto en el interior como en el entorno de dicha superficie, el uso más característico es el residencial. Por su parte, los usos agrícolas del pasado presentan un carácter testimonial en el interior de dicho espacio y su entorno en la actualidad. En el Plano I-5 de Información se representa gráficamente lo expuesto.

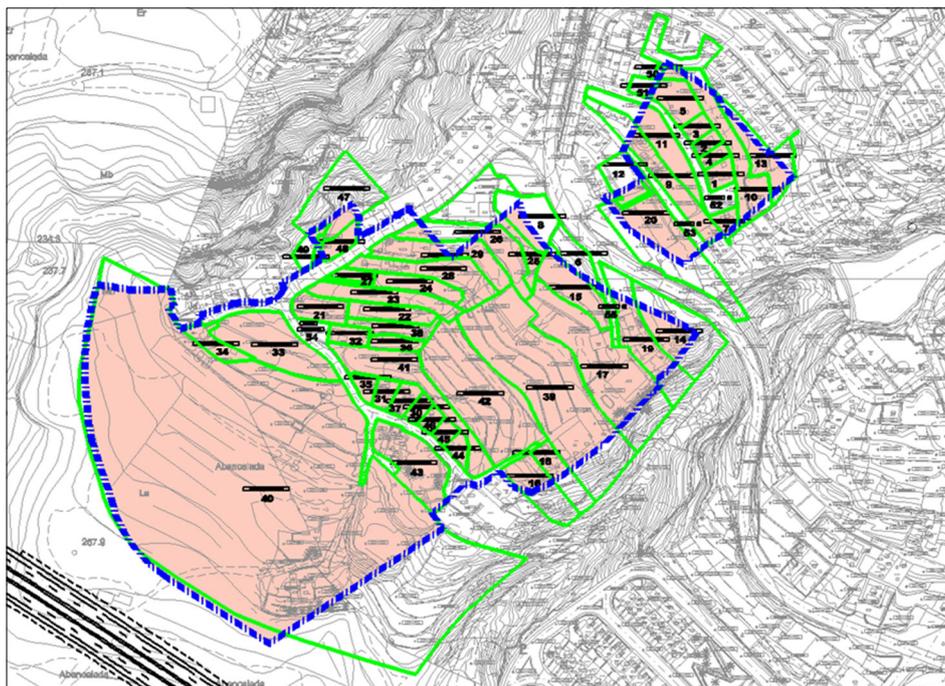
VII.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES EXISTENTES.

Tanto en el ámbito de ordenación del Sector como en el entorno próximo no existen ni sistemas generales, ni dotaciones locales, sin perjuicio de las pocas dotaciones ubicadas en la Urbanización Chabú, situada al otro lado del Barranco de las Galgas. En el Plano I-6 de Información se refleja gráficamente lo expuesto, señalando las dotaciones de pequeña entidad localizadas en ese núcleo.

VIII.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad del suelo de este Sector está constituida por un total de 55 fincas catastrales, de las cuales 37 cuentan con edificaciones existentes, la inmensa mayoría de ellas de uso residencial. A su vez, 20 de ellas tienen división horizontal, mientras que el resto son fincas agrarias. Por lo que la identificación de todos y cada uno de los propietarios de este ámbito resulta cuanto menos compleja.

A continuación, se muestra un esquema con la localización de las fincas, así como una tabla resumen con las superficies de cada una. En el Anexo II se adjunta el listado de propietarios con sus referencias catastrales y datos principales.



Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE DENTRO DEL PLAN PARCIAL (m ²)
3	7639623CS2173N	* Ver Anexo II	200,00
5	7639605CS2174S	* Ver Anexo II	562,11
51	7639632CS2174S	* Ver Anexo II	10,00
50	7639638CS2174S	* Ver Anexo II	4,23
4	7639624CS2173N	* Ver Anexo II	160,00
1	7639625CS2173N	* Ver Anexo II	249,90
7	7639626CS2173N	* Ver Anexo II	184,12
14	7538252CS2173N	* Ver Anexo II	533,35
20	7639618CS2173N	* Ver Anexo II	1.042,59
9	7639602CS2173N	* Ver Anexo II	883,60
10	7639637CS2174S	* Ver Anexo II	1.121,16
11	7639603CS2173N	* Ver Anexo II	765,46
12	7639619CS2173N	* Ver Anexo II	192,97
13	7639609CS2174S	* Ver Anexo II	583,36
2	7639635CS2173N	* Ver Anexo II	170,00
39	7538221CS2173N	* Ver Anexo II	4.277,84
8	7538236CS2173N	* Ver Anexo II	245,74
17	7538239CS2173N	* Ver Anexo II	2.653,41
15	7538238CS2173N	* Ver Anexo II	827,86
6	7538237CS2173N	* Ver Anexo II	35,50
19	7538240CS2173N	* Ver Anexo II	820,55
16	7538219CS2173N	* Ver Anexo II	419,96
18	7538220CS2173N	* Ver Anexo II	287,22
35	7538246CS2173N	* Ver Anexo II	197,49
31	7538245CS2173N	* Ver Anexo II	218,93
37	7538247CS2173N	* Ver Anexo II	252,33
30	7538250CS2173N	* Ver Anexo II	176,63
28	7538231CS2173N	* Ver Anexo II	1.121,95
22	7538241CS2173N	* Ver Anexo II	520,57
29	7538232CS2173N	* Ver Anexo II	969,51
26	7538233CS2173N	* Ver Anexo II	771,95
25	7538234CS2173N	* Ver Anexo II	338,21
47	38001A00800130	* Ver Anexo II	244,00
48	7538207CS2173N	* Ver Anexo II	344,00
27	7538243CS2173N	* Ver Anexo II	180,00
32	7538226CS2173N	* Ver Anexo II	271,58
38	7538227CS2173N	* Ver Anexo II	432,95
36	7538249CS2173N	* Ver Anexo II	271,23
34	7538213CS2173N	* Ver Anexo II	399,00
21	7538228CS2173N	* Ver Anexo II	503,80
23	7538229CS2173N	* Ver Anexo II	859,82
24	7538230CS2173N	* Ver Anexo II	600,98
40	7538215CS2173N	* Ver Anexo II	26.354,04
43	7538225CS2173N	* Ver Anexo II	1.336,69
41	7538223CS2173N	* Ver Anexo II	1.492,85
44	7538251CS2173N	* Ver Anexo II	198,01
42	7538222CS2173N	* Ver Anexo II	3.118,75
33	7538214CS2173N	* Ver Anexo II	1.705,50
45	7538224CS2173N	* Ver Anexo II	153,90
46	7538253CS2173N	* Ver Anexo II	147,12
52	Camino 1		659,46
53	Camino 2		432,90
54	calle nicolosa		2.843,45
55	Camino 3		145,47
TOTAL			63.494,00

En el Plano I-4 de Información se pueden apreciar estos datos con mayor detalle.

IX.- PATRIMONIO HISTÓRICO.

De la consulta de la información relativa al Patrimonio Histórico de Tenerife que aparece en la aplicación Teide (Atlas Digital de Tenerife), se desprende que en el ámbito de estudio y en un amplio entorno a su alrededor no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, ni que cuente con expediente para su declaración como tal.

Revisada por su parte la información contenida en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife relativa a RECURSOS CULTURALES, PATRIMONIALES Y ARQUEOLÓGICOS, se comprueba por su parte que en el interior de la superficie de ordenación no se identifica ninguna manifestación reconocida con Interés Histórico – Cultural (arqueológico, etnográfico, arquitectónico, etc.).

En las visitas realizadas al sector no se ha constatado la existencia de áreas o elementos de valor patrimonial en su interior, siendo de destacar que la superficie ha estado sometida a presión antrópica desde tiempos pasados, (movimientos de tierras, aprovechamiento agrícola, vertidos, trazado de pistas y viales, edificación, etc.).

Con la información documental disponible y tras el reconocimiento del ámbito de ordenación, cabe concluir que en dicha superficie no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

X.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El ámbito analizado se inserta en un espacio paisajísticamente fragmentado, en el que perviven áreas que muestran sus condiciones fisiográficas alteradas (pérdida de cubierta vegetal natural, roturaciones, etc.) como consecuencia del uso agrícola del pasado, de movimientos de tierras y otras alteraciones antrópicas, (viario, edificación, etc.), así como áreas escasamente desnaturalizadas, en las que se encuentran relativamente bien preservados el relieve y la cubierta vegetal original.

X.1.- UNIDADES DE PAISAJE.

En este contexto, las unidades de paisaje natural predominante se identifican en los entornos de barranco adyacentes al sector, escasamente alterados desde el punto de vista geomorfológico y en los que se encuentra relativamente bien preservada la vegetación natural; pero en el interior de la superficie afectada por

el Plan Parcial se pueden diferenciar únicamente las siguientes unidades básicas de paisaje antrópico:

- **Unidad de paisaje agrario en desuso:** coincidente con las superficies de cultivo abandonas que se extienden ampliamente en toda la superficie, donde tanto las formas y texturas del relieve original como la cubierta vegetal original han sido eliminados como consecuencia de los usos agrícolas.

- **Unidad de paisaje agrario activo:** se restringe a un pequeño sector adscrito a la UA 2, donde se mantiene un paisaje agrícola activo en unos pocos bancales de cultivo.

- **Unidad de paisaje urbano:** correspondiente con las superficies ocupadas por edificación residencial y viales, que se distribuye con mayor grado de intensidad en las unidades UA-1 y UA-2.

El análisis paisajístico de este estudio, que permitirá determinar la fragilidad del factor considerado dentro de la superficie afectada, así como la capacidad de acogida de la misma para los usos propuestos, se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre Paisaje Extrínseco e Intrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las incidencias visuales, y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la calidad paisajística. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la fragilidad paisajística de cada unidad de percepción ante los impactos derivados de la propuesta de ordenación.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística aquellos sectores que teniendo alta incidencia visual también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de las cuencas visuales consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso cabe indicar que, debido a las condiciones topográficas del espacio y su entorno, y a la existencia de edificación que actúa limitando el campo de observación, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el mismo quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja espacial no muy extensa a su alrededor, quedando el ámbito de estudio oculto de la observación desde áreas relativamente poco distantes.

X.2.- POTENCIAL DE VISTAS.

Para la determinación de las cuencas visuales se identifican los puntos desde los que es posible el acceso visual sobre ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. De este modo, se determinan las zonas o puntos con potencial de vistas, los cuales pueden ser tanto móviles como fijos.

En el sistema general viario que discurre en el entorno y atraviesa el sector, con variable capacidad de concentración de observadores potenciales y alcance visual sobre el mismo, se identifican zonas de variable potencial de vistas, siendo la apreciación visual en movimiento.

Al objeto de facilitar el grado de apreciación visual desde las carreteras que circundan y atraviesan el espacio, se fijan puntos con potenciales de vistas:

Nombre del punto potencial de vista	Distancia mínima al ámbito
PVM.1.1.- Autopista TF-1 (tramo al paso por el Bco. de El Charco)	35 m
PVM.1.2.- Autopista TF-1 (tramo al paso por el Bco. de Ajabo)	70 m
PVM.2.- Carretera Armeñime - Guía de Isora (TF-82)	10 m
PVM.3.- Carretera La Curte Bajo	78 m



Plano localizador de puntos con potencial de vistas móvil.

PVM.1.1. y PVM.1.2: AUTOPISTA DEL SUR (TF-1)

Descripción: Esta carretera de interés insular presenta una densidad de circulación de vehículos elevada. Discurre junto al límite suroriental del ámbito a distancia mínima de 35 m, pero debido a las particulares condiciones del terreno, las vistas desde su recorrido en la proximidad de dicho espacio se encuentran prácticamente restringidas a los tramos que salvan los barrancos de Ajabo y El Charco; desde donde se tiene apreciación visual del ámbito cercana pero parcial.



PVM.1.1. Percepción del sector suroeste del ámbito de estudio desde la Autopista TF-1 (sentido norte) a su paso por el Bco. de El Charco



PVM.1.2. Panorámica del sector noroeste del ámbito de estudio desde la Autopista TF-1 (sentido sur) a su paso por el Bco. de Ajabo

Valoración potencial de vistas: MODERADO (móvil).

PVM.2: CARRETERA ARMEÑIME - GUÍA DE ISORA (TF-82)

Descripción: Carretera que conecta los cascos urbanos de Armeñime y Guía de Isora, y presenta una densidad de circulación de vehículos moderada. Las vistas del sector quedan prácticamente restringidas al tramo de la vía que intercepta la superficie, entre la UA-1 y la UA-2, siendo el acceso visual sobre dichos subsectores parcial, debido a la pendiente del terreno y a la ocultación visual por efecto de la edificación.



PVM.2. Vista sobre le UA-2, tomada desde la TF-82 a su paso por el ámbito.



PVM.2. Fotografía orientada hacia la UA-1 desde la TF-82 a su paso por el ámbito de estudio.

Valoración potencial de vistas: MODERADO (móvil).

PVM.3: CARRETERA LA CURTE BAJO

Descripción: Carretera que da acceso a la zona de La Curte Bajo desde la TF-82 y presenta una densidad de circulación de vehículos escasa. Desde el tramo de esta vía más próximo a la TF-1 se tiene apreciación visual de la zona norte de la UA-3.



PVM.3. Panorámica sobre la zona norte de la UA-3, tomada desde la Carretera La Curte Bajo.

Valoración potencial de vistas: MODERADO (móvil).

En lo que respecta a las zonas con potencial de vistas fijo, si bien en el entorno del ámbito de estudio abunda la edificación con variable grado de concentración de viviendas y otros usos urbanos, son escasos los enclaves de esta naturaleza con potencial de vistas sobre el sector de estudio, al encontrarse el acceso visual sobre dicho espacio impedido o dificultado por los relieves y otras barreras visuales (edificación, vegetación, etc.) interpuestos, y al ser en todo caso la capacidad de concentración de observadores potenciales limitada.

Sin embargo, existe una zona con potencial de vistas fijo con alcance visual sobre el sector de estudio, por concentrar mayor capacidad de observadores, que corresponde al conjunto de viviendas y viales localizados en la fachada

noroeste de la Urbanización Charco del Valle, ubicada al sureste de dicho espacio.



Plano localizador de puntos con potencial de vistas fijo.

PVF 1.1: URBANIZACIÓN CHARCO DEL VALLE

Descripción: La Urbanización Charco del Valle, se localiza al sureste del sector. Desde los viales y viviendas del borde noroeste del núcleo se tiene acceso visual parcial y algo alejado de la superficie de ordenación. La capacidad de concentración de observadores potenciales es baja.



PVF.1.1. Percepción del sector de estudio desde viviendas y vial de borde oriental de la Urbanización Charco del Valle.



PVF.1.2. Percepción del sector de estudio desde viviendas y vial de borde oriental de la Urbanización Charco del Valle.

Valoración potencial de vistas: BAJO (fijo).

Atendiendo al análisis anterior, cabe indicar que la **INCIDENCIA VISUAL** del espacio es **BAJA** de manera casi generalizada, debido a su escasa exposición visual desde las áreas con potencial de vistas del entorno.

Únicamente se ha diferenciado un espacio de **MODERADA** incidencia visual, cuya mayor exposición en este aspecto viene principalmente determinada por su proximidad al viario adyacente o cercano al sector con elevada capacidad de concentración de observadores: desde los tramos de la TF-1 a su paso por los barrancos de Ajabo y El Charco se obtiene buena apreciación (aunque en movimiento) de la franja oriental de la UA-3, que concreta la zona de mayor exposición visual del ámbito de estudio.

En lo que respecta a la incidencia visual desde núcleos urbanos: desde la Urbanización Charco del Valle se tienen buenas perspectivas visuales sobre el sector más próximo al Bco. de los Charcos de las UA-2 y UA-3; si bien la capacidad de concentración de observadores de este núcleo no es elevada.

En lo que respecta a la **CALIDAD PAISAJÍSTICA**: aunque con carácter generalizado el espacio carece de áreas de interés, dado que en ningún sector conserva las características fisiográficas naturales del paisaje original, cabe diferenciar el conjunto de bancales agrícolas separados por muros de piedra y parcialmente colonizados por matorrales de degradación (dominio de la UA-3), como paisaje agrario de moderada calidad paisajística, por la relativa calidad que aporta la cubierta vegetal xérica de degradación al conjunto de bancales tradicionales provistos de muros de contención de piedra; aunque se trata de un paisaje ampliamente representado en este sector de la isla, y carente por tanto de valor.



Vista aérea del ámbito de la UA-3, definida como paisaje agrario de moderada calidad paisajística



Detalle de bancales agrícolas sostenidos por muros de piedra colonizados por matorrales de sustitución en UA-3

El resto de las superficies agrícolas activas y en estado de abandono del ámbito (UA-1 y UA-2) presentan un nulo valor paisajístico, y en ciertas zonas sostienen afecciones antrópicas diversas (presencia de residuos, construcciones e infraestructura agraria en estado de abandono, etc.).

Con carácter general, pero especialmente en las unidades de actuación UA-1 y UA-2, el paisaje se encuentra además bastante presionado y condicionado por los usos urbanos del entorno.

Por lo que respecta a la edificación existente en el sector predomina con carácter general la edificación residencial adosada de 2 y 3 plantas de altura.



Edificación residencial en UA-2 (zona noreste)



Edificación residencial en UA-1



Edificación residencial en UA-2 (C/ Nicolosa)



Edificación residencial en UA-2 (Zona Suroeste)

Por último, la **FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA**, por definición, hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje

pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que el sector presenta una calidad paisajística media-baja.

Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada que presenta la franja oriental del espacio, se hace necesaria la adopción de medidas que aseguren un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización teniendo en cuenta las zonas con potencial de vistas que se distribuyen en su periferia.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- OBJETO.

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del Sector SN-3, clasificado por el Plan General de Ordenación como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, así como modificar, para su mejora, algunas determinaciones establecidas por el Plan, sin que ello comporte alteración de su ordenación estructural.

Las propuestas de Ordenación esbozadas en el Borrador fueron analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas, resultando que carece de efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dado que su uso característico es el residencial, el presente Plan Parcial tiene por objeto ofrecer suelo ordenado y urbanizado para la construcción de un total de 34.141 m² de techo máximo de dicho uso, así como de los espacios libres, equipamientos y dotaciones complementarios que tal proceso comporta, en virtud de lo previsto en el artículo 138 de la LSENPC.

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

El Sector Los Menores, se establece como suelo urbanizable sectorizado no ordenado por el PGO del municipio de Adeje, junto con los de Tijoco Alto y Bajo, La Concepción y Taucho, con la finalidad de ordenar un proceso de crecimiento irregular incipiente a la fecha de su formulación, localizado en las laderas noroeste de las medianías del municipio, lo cual justifica sobradamente su desarrollo.

El presente Plan Parcial se formula pues en base a estos antecedentes en el marco de desarrollo establecido por el planeamiento municipal vigente y por la conveniencia y oportunidad de introducir modificaciones, para su mejora, a las previsiones establecidas por el PGO al momento de su formulación, al amparo de lo establecido en el artículo 145.b) de la LSENPC.

III. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

1.- Desde el punto de vista del Plan Parcial, los objetivos son:

- Proceder a reajustar la delimitación del Sector a la delimitación real y efectiva de las parcelas afectadas, y también con el fin de excluir de su ámbito el mayor número posible de edificaciones consolidadas, en orden a una más eficiente gestión y ejecución de las previsiones del PGO.

Se trata con ello de minorar en lo posible los problemas que sin duda van a complicar la gestión de las Unidades 1 y 2, dado que sus respectivos ámbitos se encuentran edificadas en cuantía considerable.

- Ajustar la altura reguladora máxima en base a: i) la experiencia acumulada y resultados obtenidos, tras la aplicación de la limitación de altura establecida por el PGO en otros ámbitos colindantes y ii) la situación fáctica de que el proceso edificatorio consolidado dentro y en el entorno del Sector SN.3.

2.- De acuerdo con las determinaciones del PGO, los objetivos de la Ordenación Pormenorizada de este Sector son:

- Promover soluciones de desarrollo urbano, en las que prime una máxima adaptación de los trazados viarios y de las edificaciones a las características morfológicas del territorio.

Para ello se procura un modelo de ocupación **extensiva** allí donde las condiciones orográficas los demandan, como es el caso de los suelos situados de manera más inmediata aguas arriba y debajo de la Carretera TF-82 y **semi extensiva** en la zona de menor cota donde la pendiente del terreno resulta algo más pronunciada.

- Formación de un tejido urbano que, sin necesidad de alcanzar el grado de cohesión de los núcleos urbanos tradicionales, dé lugar a la creación de una trama de calles rodadas, compatibles y peatonales, plazas y jardines en las que coexistan diversas tipologías, evitando modelos extremos de zonificación.
- Evitar barreras interiores en gran extensión, atendiendo a la mejora de los desplazamientos internos y particularmente en los que respecta a la perspectiva de género.
- Establecer una distribución y regulación de los usos no residenciales que permitan la creación de áreas lúdicas de animación y recreo con elevados índices de concentración de actividad.

- Procurar la adaptación de los trazados y de la edificación a las características de los terrenos en orden al mayor respeto de su configuración física existente, especialmente en función de su mayor pendiente y corredores visuales.
- Concretar la delimitación del Sector más apropiada a los fines de su eficiente ejecución.
- Precisar las tipologías edificatorias y alturas reguladoras en base a las posiciones de la edificación conforme a las características orográficas.
- Promover un amplio espacio de zona verde a la zona más alta del Sector con la finalidad de dar también servicio al conjunto edificado colindante y exterior al Sector, que limitado por dos barrancos que los separan de los dos únicos espacios libres del entorno, carecen de cualquier espacio público acondicionado.

3.- En base a los objetivos expuestos se formula el presente Plan Parcial mediante el que se detallarán, por referencia a la información que aquí se aporta, los objetivos del planeamiento, la valoración de las alternativas razonables, el desarrollo previsible, los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático y en su caso, la incidencia sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

IV. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

IV.1.- CONDICIONANTES DE PARTIDA.

Desde el punto de vista de la Ordenación concreta, esta se ha visto inicialmente condicionada por la existencia de dos factores limitantes de gran calado.

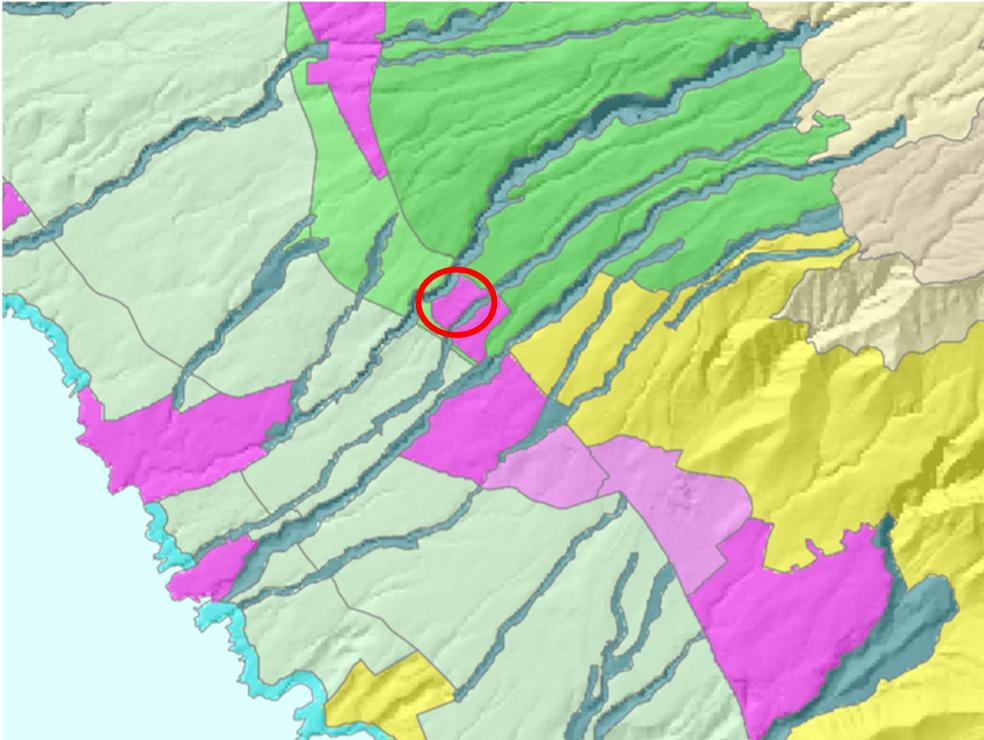
De una parte, la preexistencia de un gran número de edificaciones dentro y en los bordes exteriores del Sector, lo cual condiciona tanto la ordenación de los trazados, como la gestión futura. Además, no pocas de las edificaciones, se han materializado con tres alturas, lo cual no concuerda con las previsiones del PGO, en cuanto a la altura reguladora máxima establecida.

De otra, la existencia de una orografía extremadamente antropizada que ha dado origen a una arquitectura agraria de bancales extremadamente compleja, que se alterna con restos de instalaciones agrarias en desuso, especialmente en las zonas más próximas a la carretera, aguas arriba y abajo de la misma, circunstancias que condicionan orográficamente el trazado del Sistema Viario.

IV.2.- CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

De conformidad con lo dispuesto en la Distribución Básica de Usos del PIOT, el área de Los Menores está considerada como Área Urbana, al tiempo que el PGO fue aprobado por la COTMAC e informado favorablemente por el Cabido Insular

con posterioridad a la entrada en vigor del PIOT, por lo que habremos de concluir la preexistencia de compatibilidad entre ambos instrumentos de ordenación.



Sector Los Menores
Recorte del Plano de Distribución Básica de Usos del PIOT.

Respecto al PTOTT, Los Menores se encuentran fuera de su ámbito de aplicación.

En consecuencia, el desarrollo urbanístico de Los Menores no tiene limitaciones desde la perspectiva de la Ordenación Territorial aplicable.

IV.3.- CONDICIONANTES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

La delimitación del Sector de Los Menores se ha efectuado en el PGO en régimen de compatibilidad con las disposiciones de la Ley de Carreteras de Canarias, - única legislación sectorial que le afecta - por lo que su desarrollo no está condicionado por el dominio público o por las servidumbres de protección y/o afección. En cuanto a la línea límite de la edificación, existe una pequeña afección en la UA-2, por lo que se deberá estar a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de carreteras a tal efecto.

Aunque la solución del cruce de Los Menores no forma parte del Sector, de su adecuada resolución sí depende la movilidad del ámbito de ordenación. Tomando ello en cuenta, el Plan Parcial aporta una propuesta de rotonda con carácter indicativo que, en las consultas efectuadas, ha sido bien considerado en cuanto a su diseño, tanto por el Servicio de Carreteras del Cabildo, como por el del ayuntamiento de Adeje. En el Anexo III (Estudio de movilidad y transporte público) se detalla dicha propuesta y otras alternativas.

IV.4.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

IV.4.1.- Alternativa cero.

Consistiría en no proceder a la formulación de la Ordenación Pormenorizada del Sector.

Ello resulta un contrasentido respecto de las previsiones del PGO, no existiendo ninguna evidencia de cualquier orden que lo respalde, por lo que se desecha esta alternativa.

IV.4.2.- Alternativa 1.

Consistiría en la formulación de la Ordenación Pormenorizada del Sector sin modificación de ninguna de sus determinaciones.

Ello resulta incongruente con el sentido común, pues lo cierto es que se ha modificado considerablemente el marco jurídico de referencia para abordar este tipo de situaciones, vistos los graves problemas de gestión que estas situaciones comportan, llegando incluso a hacer inviable los desarrollos programados cuando viene lastrados de esta manera.

Las últimas novaciones legislativas aportadas por la Ley 4/2017, en sus artículos 145.b) y 136.A.c), y particularmente por el Reglamento de Gestión en sus artículos 18, 19 y 20, nos sitúa ante una serie de opciones de simplificación sustancial del proceso de gestión, que no es razonable pasar por alto, por lo que se rechaza esta alternativa, por ser contraria a la tendencia de eficiencia por la que ha avanzado la legislación urbanística actual.

IV.4.3.- Alternativa 2.

Consistiría en formular la Ordenación Pormenorizada del Sector, así como, modificar dos aspectos esenciales para conseguir una más eficiente ordenación:

- i) ajustar la delimitación del Sector, excluyendo de él el mayor número posible de edificaciones existentes.
- ii) acomodar la **altura reguladora máxima** a la de la edificación consolidada y dotar a la edificación de nueva planta de un margen de tolerancia de dos plantas más, hasta un límite de cuatro de manera puntual, cuando se trate de conjuntos de viviendas plurifamiliares agrupadas en uno o varios proyectos conjuntos y las condiciones orográficas ayuden al escalonamiento progresivo, decalaje de alturas y a la consecución de una imagen homogénea.

Se opta pues por esta Alternativa por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada.

No se valoran alternativas basadas en la calificación del suelo, dada la pequeña dimensión del Sector, su delimitación discontinua y los condicionantes expresados en el apartado IV.1, por lo que no hay demasiado margen para discernir sobre diferentes opciones de calificación del suelo.

IV.5.- AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SN-3.

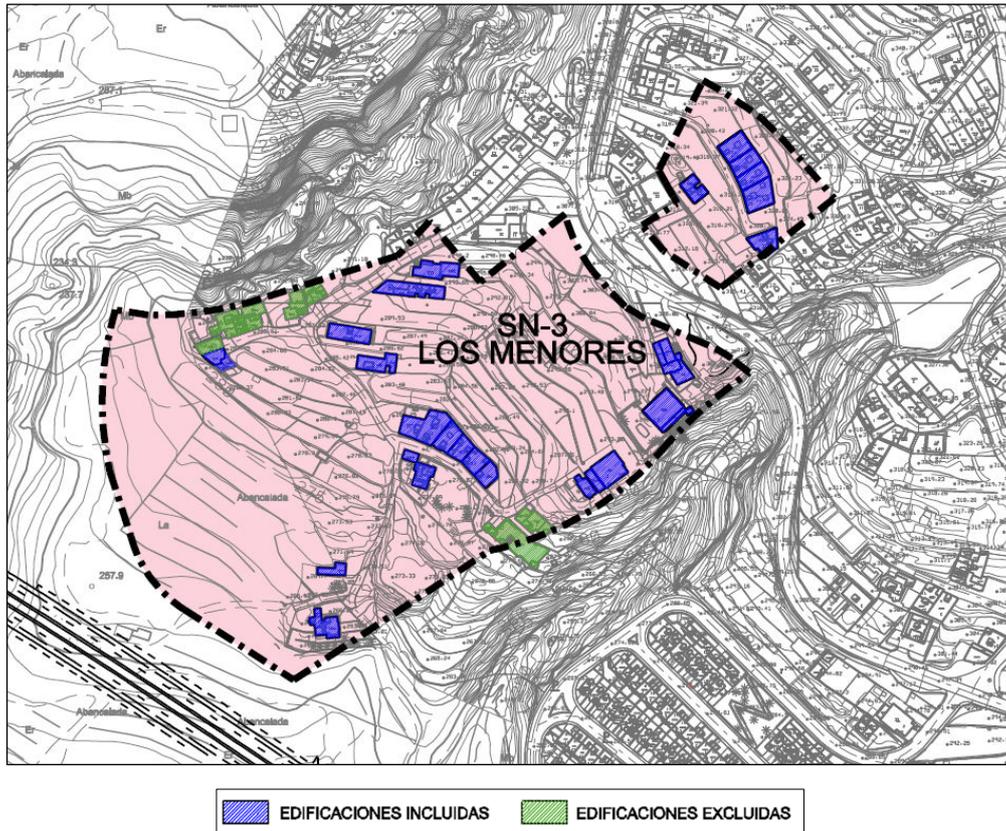
Para atender en la forma más apropiada estos condicionantes, se ha hecho uso de las previsiones que al respecto establece el artículo 136.A.c) de la LSENPC y los Artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Gestión, con el fin de ajustar el ámbito – abundado en las propias previsiones del Artículo 5.2.3 apartado 3 de la Normativa del PGO – y subdividirlo en Unidades de Actuación homogéneas que faciliten su gestión y ejecución.

Por lo que, con carácter previo a la formulación de este Plan, se ha llevado a cabo un Inventario, lo más exhaustivo que ha sido posible, de todas y cada una de las edificaciones existentes, exhaustividad que nunca llegará a ser plena hasta que culmine el proceso de información pública. Se adjunta como Anexo I.

De esta manera ha sido posible determinar, por zonas homogéneas, la edificabilidad existente que habrá que detracer de la total asignada al Sector, y establecer así la edificabilidad de nueva planta que va a ser preciso materializar para colmar la edificabilidad global del Sector.

En el Inventario se recogen todos los datos relevantes para la ordenación de las Edificaciones Existentes – hasta un total de 37 - en fichas individualizadas, tales como los datos registrales, las características de uso, dimensión, número de registro, altura, localización, edad, posición, referencia catastral y coeficiente de participación, en los casos en los que existe división horizontal.

De estas edificaciones se ha identificado todas aquellas que, por ocupar una posición periférica respecto de la delimitación del Sector, son susceptibles de ser excluidas de su ámbito inicial, en aras a involucrar al menor número posible de ciudadanos en los complicados procesos de reparcelación, que conlleva la ejecución de un Sector de Suelo Urbanizable de estas características, máxime en un entorno socioeconómico, en el que ni la idiosincrasia ni las expectativas urbanísticas de valor añadido favorecen su integración. Todo ello en aras a facilitar la posterior gestión y ejecución del planeamiento previsto. Se han excluido de esta manera un total de 11 fincas periféricas que, por contar con tal localización no comprometen la viabilidad de la formulación pretendida.



Así mismo, se ha procedido a incorporar al Sector un resto de la finca matriz correspondiente al estanque situado en el lindero oeste del Sector, suelos cuyas características orográficas, edafológicas, de propiedad y de aptitud, son análogas a las del resto de aquel y que la delimitación realizada por el PGO, excluyó.

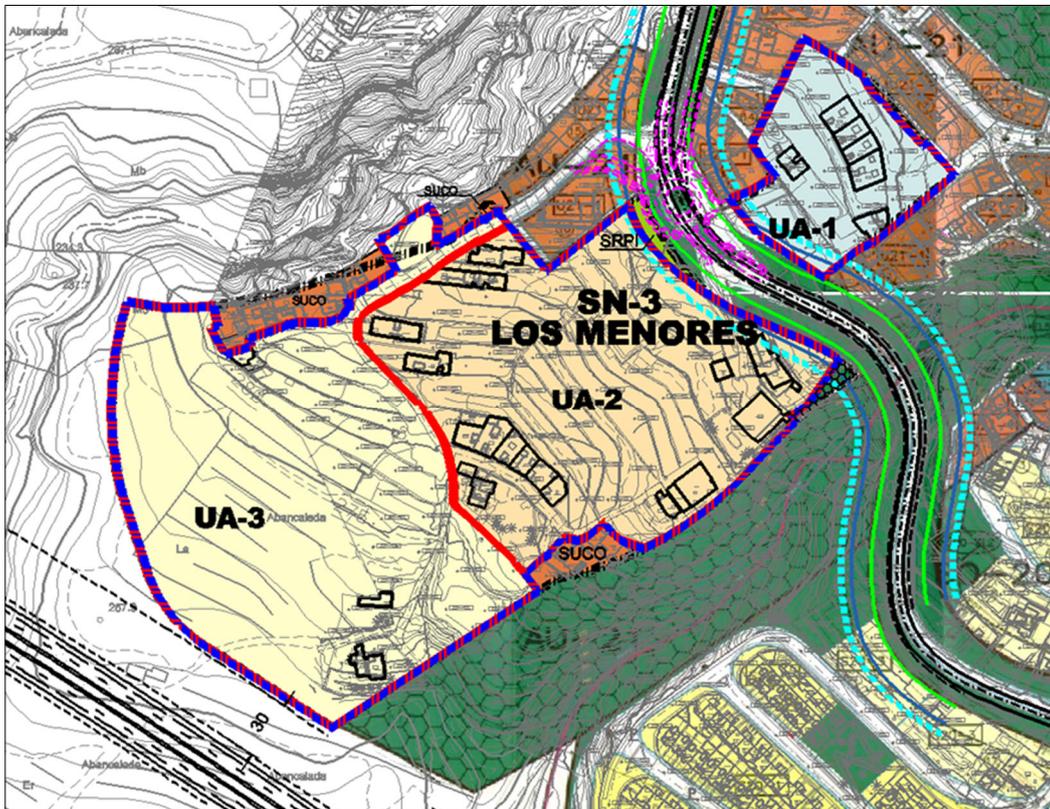
Mediante la conjunción de estos dos criterios se ha confeccionado una nueva delimitación del Sector ajustada al criterio de no provocar alteraciones que superen el 5 % de la superficie del ámbito de ordenación inicial, conforme a la limitación establecida por el Art. 20 del Reglamento de Gestión y Art. 136.A.c) de la LSENPC.

El suelo adscrito a las edificaciones excluidas cuenta de facto con las exigencias de los Artículos 46 y 47 de la Ley del Suelo para ser considerados como urbanos consolidados, por lo que se adscribirán a esta categoría, conforme lo dispuesto en el art. 18.7 del Reglamento de Gestión.

Se considera patrimonializada la edificabilidad correspondiente al coeficiente $0,94^1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Para poder aumentar esta edificabilidad hasta un máximo de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (2 plantas, 100% de ocupación) será necesario realizar el correspondiente Convenio de Gestión con el Ayuntamiento que cuantifique monetariamente lo que representa el 15 % del aumento de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

¹ Superficie neta edificable resultante del Sector.

Así mismo, se adscribe a la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras una pequeña franja de 384 m², en el borde aguas debajo de la Carretera, con el fin de facilitar con este pequeño ajuste, la implantación a futuro del enlace que se tiene previsto ejecutar según las previsiones del PGO.



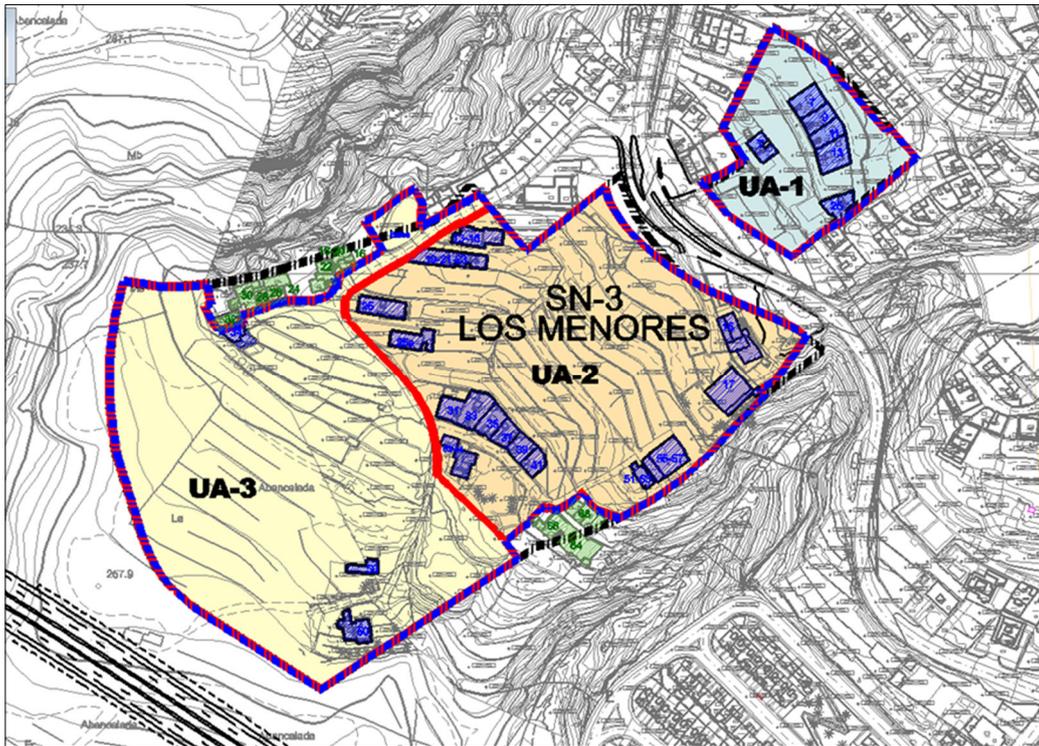
Redelimitación del Sector SN-3

IV.6.- SUBDIVISIÓN DEL SECTOR EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

A continuación, se ha procedido en virtud de lo dispuesto por el Artículo 19 del Reglamento de Gestión, a dividir el Sector en tres Unidades de Actuación de problemática diferenciable hacia el exterior y homogénea hacia el interior.

De esta manera se ha conseguido agrupar en las Unidades de Actuación 1 y 2 a los dos grupos de edificaciones existentes con problemáticas análogas, lo cual sin lugar a duda facilitará la futura gestión, que se propone sea pública.

La UA N^o3, está integrada por dos únicos propietarios que mantienen un mismo criterio de desarrollo, por lo que se establece el sistema de gestión privado, con el fin de facilitar la posibilidad de que puedan optar por la gestión mediante la suscripción de un Convenio de Concierto.



Delimitación de las Unidades de Actuación

Este proceso exige conforme a lo dispuesto en el Artículo 18.3 de la LSENPC que no se produzcan diferencias de aprovechamiento superiores al 15% entre unidades.

Para asegurar el cumplimiento de este requisito se ha procedido a establecer las edificabilidades asignadas a cada una de ellas, considerando por un lado la edificabilidad existente y de otra la fácticamente materializable en los suelos vacantes - excluidos los que deben verse asignados a los fines del Artículo 138, destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos - debidamente ponderadas las segundas con el fin de no superar el tope diferencial admitido de aprovechamiento.

En el Cuadro adjunto se identifica el procedimiento y se justifica el cumplimiento de todos los requisitos legales para poder efectuar este tipo de procesos de ajustes de determinaciones del PGO respecto de los suelos Urbanizables.

Como puede verse, las diferencias de aprovechamiento de la Unidad de Actuación 1 y 2 respecto de la Unidad 3 son respectivamente del 14,93% y del 14,90%, siendo la que hay entre ellas prácticamente nulas. En cuanto al margen de variabilidad de la superficie del sector, este se sitúa en el 4,02%, cumpliéndose pues con los requisitos legalmente establecidos.

IV.7.- Sistema Viario.

Los dos ámbitos del Sector se encuentran separados por la Carretera TF- 82, a casi la mitad de camino entre los puntos kilométricos 47 y 48, punto en el que el PGO ha previsto la ejecución de un nudo para asegurar la futura mejor ordenación de los accesos a los dos ámbitos del Sector y de la Área Urbana también discontinua AU-21, si bien su ejecución no está directamente vinculada como carga a uno y a otro ámbito de actuación.

Sobre la base de estos precedentes, se ha establecido para el Sector el siguiente sistema viario.

Las determinaciones del PGO, establecen dos referencias gráficas que aseguran la conexión del Sector con la Carretera TF-82.

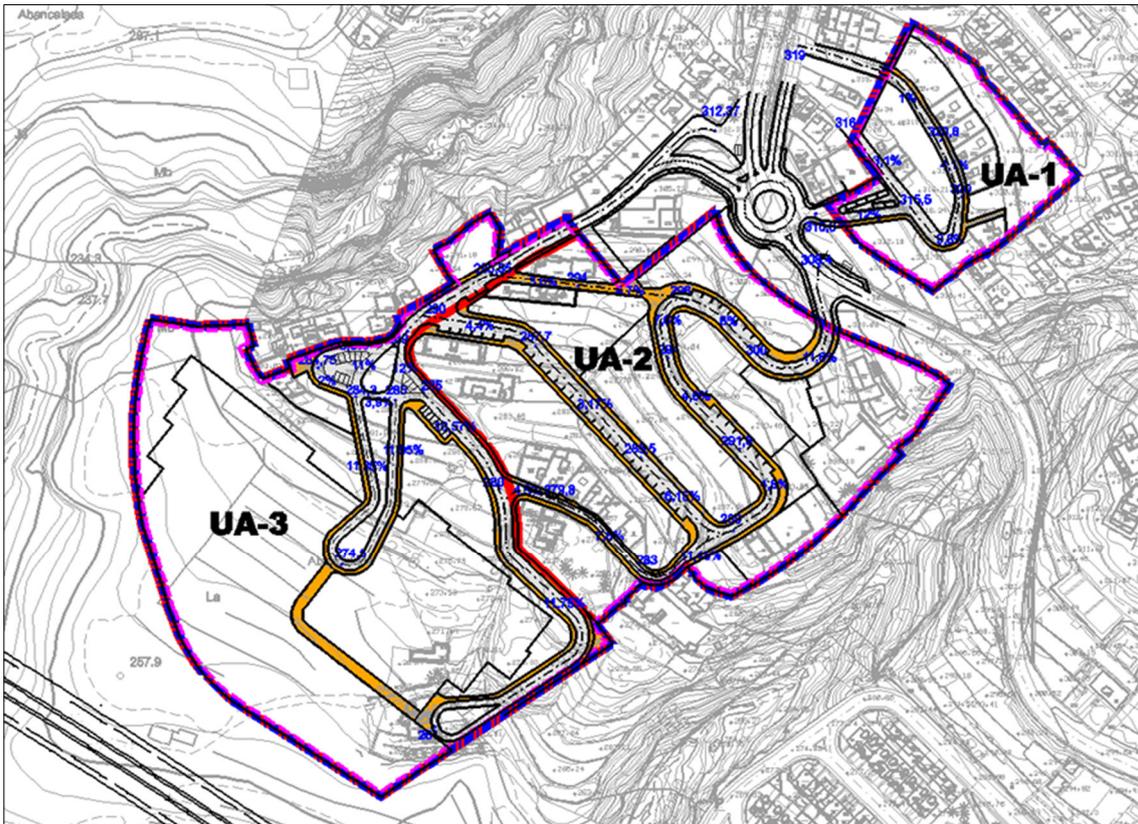
1.- Respecto del ámbito situado aguas arriba de la carretera TF-82.

Una de penetración aguas arriba, al sub-ámbito discontinuo con conexión indicativa con la Carretera TF – 583 Los Menores a Taucho, a través de una calle de la AU-21 que debería haber sido ejecutada con el desarrollo de esta Unidad, pero que no se ha ejecutada, por lo que ya no es realizable de esta manera. Es por ello que dicha penetración se enlaza con la calle El Hoyo dándole así continuidad hasta la calle Ajabo.

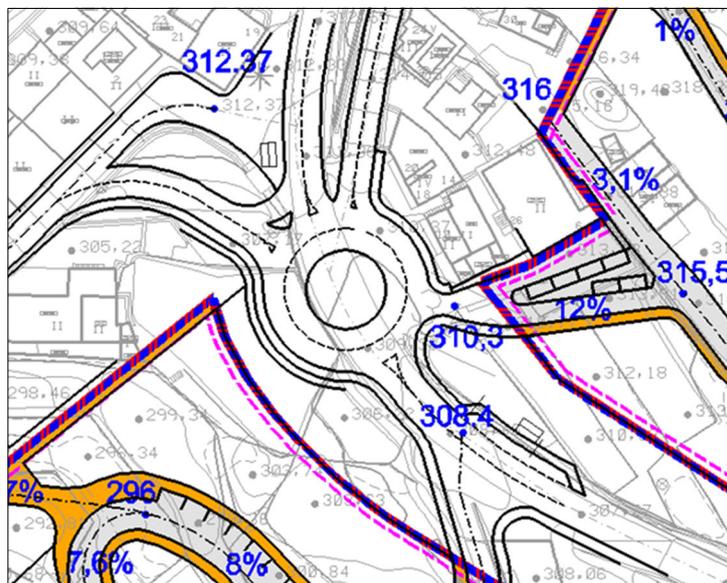
2.- Respecto del ámbito situado aguas abajo de la carretera TF-82.

Una segunda conexión que consiste en la prolongación de la ya ejecutada Calle Nicolosa y una tercera que enlaza en dirección norte-sur, con la zona sureste del Sector.

Partiendo de estas dos indicaciones del PGO se ha procedido a establecer un sistema viario que es el que se acompaña en el esquema adjunto, basado en una Rotonda que a la par que sirve los enlaces hacia el Este y Oeste de la Carretera General, dispone de otros cuatro ramales; dos establecen la conexión con la UA.1 y los otros dos, hacen lo propio con la UA.2 y UA.3.



Propuesta del sistema viario



Esquema indicativo de la Rotonda de la Carretera TF-82

En tanto no se lleve a cabo la ejecución de la Rotonda, la solución de los accesos que exigen giro a la izquierda en condiciones de seguridad vial, el esquema de funcionamiento es el siguiente:

- Los enlaces con la Autovía se realizan a través de la carretera TF-82 mediante los enlaces 81 y el de Tijoco Bajo.

- El acceso a las Unidades de Actuación 2 y 3 cuando se circula en dirección suroeste, mediante la ejecución del giro a la izquierda en el enlace de Tijoco Bajo.
- El acceso a la Unidad de Actuación 1 cuando se circula en la dirección sureste, mediante la ejecución del giro a la izquierda en el enlace 81.

Estas determinaciones se reflejan en el Plano PO-4 adjunto.

IV.8.- CONCRECIÓN DE LA ALTURA REGULADORA.

El PGO establece en su artículo 5.2.6. C.2 y en la Ficha del Sector que la altura reguladora será de dos plantas, determinación que se establece también para el conjunto de sectores de Tijoco Bajo y Alto, La Concepción y Taucho.

Sin embargo, hay dos circunstancias que aconsejan revisar esta disposición del año 2004. Desde entonces, aquí se han atesorado algunas experiencias y es posible valorar los resultados ambientales de esta disposición allí donde ya se ha llevado a cabo, pudiendo comprobarse que estos son claramente mejorables.

En particular, la imagen que ofrece el desarrollo colindante de la Urbanización Charco del Valle es el de un ámbito extremadamente expuesto visualmente, en el que es patente que la idea ya sobrepasada por la experiencia de que, a menor altura menor impacto, es falsa.

Como se puede ver en la imagen adjunta, el sector colindante, que se ha desarrollado con la limitación generalizada de dos plantas, ha dado como resultado un paisaje urbano anodino que ha terminado convirtiéndose en un tapiz de material pétreo, en el que no ha tenido cabida el más mínimo elemento vegetal, dada la mayor ocupación de suelo que la baja altura comporta.



Urbanización Charco del Valle

Por otro lado, un número no desdeñable de edificaciones existentes en el Sector y su entorno inmediato tienen como hemos venido diciendo, algunas alturas consolidadas de tres plantas, y un mejor esponjamiento de la edificación respecto de la parcela.



Edificaciones existentes incluidas en la UA-2



Vista del entorno



Vista del entorno desde la UA-2



Vista de la calle Nicolosa



Vista oeste del barrio de Los Menores

El presente Plan Parcial propone pues, la modificación de este parámetro para establecerlo con carácter general en una altura reguladora de dos plantas y 100 % de ocupación, sin perjuicio de que esta limitación pueda agregar hasta una cuarta, cuando se trate de conjuntos de viviendas plurifamiliares agrupadas en proyectos de conjuntos de entre cinco y quince viviendas y las condiciones orográficas ayuden por la preexistencia de vaguadas, que permitan un skyline del conjunto, debidamente homogéneo. En estos casos la ocupación se limita al 70% con la finalidad de liberar suelo para su destino a espacios libres privados que, en todo caso, deberán estar ajardinados con árboles de alto porte.

Los únicos suelos susceptibles de acoger este criterio serían los de la UA.3, pues en las otras dos unidades, las edificaciones preexistentes que se intercalan con los escasos reductos edificables no van a permitir este tipo de promociones.



V.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 138.1A DE LA LEY 4/2017

En el siguiente cuadro se muestran los estándares mínimos establecidos por la LSENPC en su artículo 138.1A para suelos urbanizables de uso predominante residencial, así como la justificación de su cumplimiento en el Sector SN-3.

PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES				
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 138.1A DE LA LEY 4/2017				
I. Parámetros urbanísticos.				
Superficie del Sector (m ² s)	63.494			
Índice edificabilidad (m ² c/m ² s)	0,54			
Edificabilidad máxima (m ² c)	34.141			
Número habitantes	1.264			
Número máximo de viviendas	395			
ARTÍCULO 138.1A LSENPC	Ley 4/2017		Plan Parcial	
Densidad máxima (hab/Ha)	400 hab/Ha		199 hab/Ha	
Edificabilidad bruta máxima (m ² c/m ² s)	1,20		0,54	
	Superficies parciales	Superficies totales	Superficies parciales	Superficies totales
II.- Cesiones obligatorias				
II.1.- Suelo de cesión obligatoria (m²s)				
Sistema de Espacios Libres	6.828		11.161	
Dotaciones	6.828		2.683	
Equipamientos				
Total cesiones obligatorias	13.656		13.844	
II.2.- Aparcamientos				
Plazas en red viaria	198		70	
Plazas en parcelas	198		325	
Total	395		395	

VI.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

En el Anexo IV se aporta el Estudio de Zonificación Acústica elaborado por técnico competente, del que se concluye que los niveles acústicos en la unidad objeto de estudio cumplirán en la práctica totalidad de la superficie los objetivos de calidad:

50 dBA en horario nocturno y 60 dBA en horario diurno

para un nuevo desarrollo urbanístico según REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para usos del suelo residencial.

Esta situación permite un alto grado de libertad en cuanto a la disposición de los futuros edificios en el interior de las parcelas, pudiendo evaluar su ubicación en base a otros factores como eficiencia energética, iluminación natural o máximo aprovechamiento de las vistas disponibles.

En aras a incrementar la calidad acústica del Sector, en el Estudio se proponen unas mejoras orientadas a reducir los niveles de ruido permitidos tanto en el exterior como en el interior de las futuras edificaciones. Las dos consisten en

implantar unas pantallas acústicas para mitigar el ruido provocado principalmente por la autovía TF-1. La primera se situaría en la zona del viaducto y la segunda en el límite sureste del Sector. En las dos opciones la reducción del nivel de ruido oscila entre 5 y 10 bBA.

En el caso de que estas medidas no fueran viables técnicamente se proponen otras alternativas a acometer en las envolventes de las edificaciones, que se detallan en el Estudio.

VII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO.

Dada la posición periférica que el Sector ocupa en el Término Municipal, le aleja de la conflictividad viaria y de movilidad, que con carácter general afecta a la parte más urbanísticamente desarrollada del mismo.

Sin embargo, eso no evita que, al interno del ámbito concreto, deba asegurarse una movilidad sostenible y eficiente, a partir de los trazados viarios y peatonales previstos en la Ordenación Pormenorizada.

Especial relevancia tiene a tales efectos, asegurar una adecuada conectividad con la Carretera General, muy a pesar, de que tal tarea no figura incorporada a las determinaciones del Sector.

En el Anexo III se aporta un Estudio de Movilidad, elaborado por técnico competente, que acredita la idoneidad del Sistema Viario Propuesto.

VIII.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Al objeto de determinar la sostenibilidad económica tanto del conjunto del Sector, como de cada una de las Unidades por separado, se han formulado los siguientes estudios económicos financieros por aplicación del Método Residual Estático:

VIII.1.- Estudio Económico Financiero del Sector

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO ESTIMATIVO DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES				
SN-3 LOS MENORES				
A.- DETERMINACION DEL VALOR URBANISTICO ESTIMADO DE LAS FINCAS APORTADAS			Valores absolutos estimados.	Valores unitarios estimados.
I.- Distribución de superficies de usos y tipologías (m² s).				
a) Uso Residencial				
	Alineada a Vial		18.447,00 m ² s	
	Libre Composición		17.539,00 m ² s	
b) Dotaciones y Equipamientos				
			2.683,00 m ² s	
c) Espacio Libre				
			11.161,00 m ² s	
d) Viario				
			13.664,00 m ² s	
TOTAL Sector			63.494 m² s	
II.- Edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación. (m² t) 90%				
a) Uso residencial.				
	Alineada a Vial		15.966,90 m ² t	
	Libre Composición		14.760,00 m ² t	
TOTAL			30.726,90 m² t	
IV.- Determinación del valor de las fincas aportadas. (€/m²s bruto)				
La valoración de las fincas aportadas, se ha efectuado por referencia a los siguientes criterios de valoración:				
Valor medio			60 €/m ²	
V.- Rendimiento óptimo de la promoción.(€)				
a) Uso residencial.				
	Alineada a Vial		25.547.040 €	1.600 €/m ²
	Libre Composición		32.472.000 €	2.200 €/m ²
TOTAL RENDIMIENTO			58.019.040 €	
Repercusión por m ² construido			1.888,22 €/m ²	
VI.- Costes de materialización efectiva del aprovechamiento susceptible de apropiación.(€)				
Edificación				
a) Uso Residencial.				
	Alineada a Vial		12.773.520 €	800,00 €/m ²
	Libre Composición		14.760.000 €	1.000,00 €/m ²
c) Suelo				
			3.809.640 €	60,00 €/m ²
d) Urbanización pública				
			1.912.960 €	140,00 €/m ²
e) Urbanización de Espacios Libres y Dotacional				
			1.176.740 €	85,00 €/m ²
f) Demolición y Retirada de Escombros				
			0 €	40,00 €/m ²
g) Costes financieros, gestión, tramitación y otros gastos necesarios.				
			6.197.915 €	
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.			40.630.775 €	
Repercusión por m ² construido			1.322 €/m ²	
VII.- Rendimiento neto.				
	Ingresos	58.019.040		
	Gastos	40.630.775		
	Rendimiento neto o valor urbanístico global		17.388.265 €	
	Rendimiento neto porcentual		42,80%	
VIII.- Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación (pts).				
a) Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación.			17.388.265 €	
c) Repercusión del valor urbanístico por m ² de suelo bruto aportado			273,86 €/m ²	4,56
d) Repercusión del valor urbanístico por m ² aprovechamiento.			565,90 €/m ²	
Santa Cruz de Tenerife, a 1 de diciembre de 2021				
Fdo. Javier Domínguez Anadón. Sonia Veciana Bové. María José Domínguez Pociello. Arquitectos.				

El rendimiento obtenido es del 42,80% sobre la inversión, por lo que se sitúa en la zona intermedia de los rendimientos moderados habituales, por lo que resulta asumible.

VIII.2.- Estudio Económico Financiero de la UA.1.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO ESTIMATIVO DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES			
UNIDAD DE ACTUACIÓN N°1			
A.- DETERMINACIÓN DEL VALOR URBANÍSTICO ESTIMADO DE LAS FINCAS APORTADAS		Valores absolutos estimados.	Valores unitarios estimados.
I.- Distribución de superficies de usos y tipologías (m² s).			
a) Uso Residencial	Alineada a Vial	3.710,00 m² s	
	Libre Composición	0,00 m² s	
b) Dotaciones y Equipamientos		0,00 m² s	
c) Espacio Libre		1.900,00 m² s	
d) Viario		1.612,00 m² s	
TOTAL Sector		7.222 m² s	
II.- Edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación. (m² t) 90%			
a) Uso residencial.	Alineada a Vial	3.399,30 m² t	
	Libre Composición	0,00 m² t	
TOTAL		3.399,30 m² t	
IV.- Determinación del valor de las fincas aportadas. (€/m²s bruto)			
La valoración de las fincas aportadas, se ha efectuado por referencia a los siguientes criterios de valoración:			
Valor medio		60 €/m²	
V.- Rendimiento óptimo de la promoción.(€)			
a) Uso residencial.	Alineada a Vial	5.438.880 €	1.600 €/m²
	Libre Composición	0 €	2.200 €/m²
TOTAL RENDIMIENTO		5.438.880 €	
Repercusión por m² construido		1.600,00 €/m²	
VI.- Costes de materialización efectiva del aprovechamiento susceptible de apropiación.(€)			
Edificación			
a) Uso Residencial.	Alineada a Vial	2.719.440 €	800,00 €/m²
	Libre Composición	0 €	€/m²
c) Suelo		433.320 €	60,00 €/m²
d) Urbanización pública		193.440 €	120,00 €/m²
e) Urbanización de Espacios Libres y Dotacional		152.000 €	80,00 €/m²
f) Demolición y Retirada de Escombros		0 €	40,00 €/m²
g) Costes financieros, gestión, tramitación y otros gastos necesarios.		629.676 €	
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.		4.127.876 €	
Repercusión por m² construido		1.214 €/m²	
VII.- Rendimiento neto.			
	Ingresos	5.438.880	
	Gastos	4.127.876	
	Rendimiento neto o valor urbanístico global	1.311.004 €	
	Rendimiento neto porcentual	31,76%	
VIII.- Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación (pts).			
a) Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación.		1.311.004 €	
c) Repercusión del valor urbanístico por m² de suelo bruto aportado		181,53 €/m²	3,03
d) Repercusión del valor urbanístico por m² aprovechamiento.		385,67 €/m²	
Santa Cruz de Tenerife, a 1 de diciembre de 2021			
Fdo. Javier Domínguez Anadón. Sonia Veciana Bové. María José Domínguez Pociello. Arquitectos.			

El rendimiento obtenido es del 31,76 % sobre la inversión, por lo que se sitúa en la zona intermedia baja de los rendimientos moderados habituales, por sigue siendo asumible.

VIII.3.- Estudio Económico Financiero de la UA.2.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO ESTIMATIVO DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES				
UNIDAD DE ACTUACIÓN N°2				
A.- DETERMINACION DEL VALOR URBANISTICO ESTIMADO DE LAS FINCAS APORTADAS			Valores absolutos estimados.	Valores unitarios estimados.
I.- Distribución de superficies de usos y tipologías (m² s).				
a) Uso Residencial				
	Alineada a Vial		14.237,00 m² s	
	Libre Composición		0,00 m² s	
b) Dotaciones y Equipamientos			2.683,00 m² s	
c) Espacio Libre			2.588,00 m² s	
d) Viario			6.038,00 m² s	
TOTAL Sector			25.546 m² s	
II.- Edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación. (m² t) 90%				
a) Uso residencial.				
	Alineada a Vial		12.027,60 m² t	
	Libre Composición		0,00 m² t	
TOTAL			12.027,60 m² t	
IV.- Determinación del valor de las fincas aportadas. (€/m²s bruto)				
La valoración de las fincas aportadas, se ha efectuado por referencia a los siguientes criterios de valoración:				
Valor medio			60 €/m²	
V.- Rendimiento óptimo de la promoción.(€)				
a) Uso residencial.				
	Alineada a Vial		19.244.160 €	1.600 €/m²
	Libre Composición		0 €	2.200 €/m²
TOTAL RENDIMIENTO			19.244.160 €	
Repercusión por m² construido			1.600,00 €/m²	
VI.- Costes de materialización efectiva del aprovechamiento susceptible de apropiación.(€)				
Edificación				
a) Uso Residencial.				
	Alineada a Vial		9.622.080 €	800,00 €/m²
	Libre Composición		0 €	€/m²
c) Suelo			1.532.760 €	60,00 €/m²
d) Urbanización pública			724.560 €	120,00 €/m²
e) Urbanización de Espacios Libres y Dotacional			421.680 €	80,00 €/m²
f) Demolición y Retirada de Escombros			0 €	40,00 €/m²
g) Costes financieros, gestión, tramitación y otros gastos necesarios.			2.214.194 €	
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.			14.515.274 €	
Repercusión por m² construido			1.207 €/m²	
VII.- Rendimiento neto.				
	Ingresos	19.244.160		
	Gastos	14.515.274		
	Rendimiento neto o valor urbanístico global		4.728.886 €	
	Rendimiento neto porcentual		32,58%	
VIII.- Valor urbanístico del aprovechamiento subceptible de apropiación (pts).				
a) Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación.			4.728.886 €	
c) Repercusión del valor urbanístico por m² de suelo bruto aportado			185,11 €/m²	3,09
d) Repercusión del valor urbanístico por m² aprovechamiento.			393,17 €/m²	
Santa Cruz de Tenerife, a 1 de diciembre de 2021				
Fdo. Javier Domínguez Anadón. Sonia Veciana Bové. María José Domínguez Pociello. Arquitectos.				

El rendimiento obtenido es del 32,58 % sobre la inversión, por lo que se sitúa en la zona intermedia baja de los rendimientos moderados habituales, por lo que sigue siendo asumible.

VIII.4.- Estudio Económico Financiero de la UA.3.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO ESTIMATIVO DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES				
UNIDAD DE ACTUACIÓN N°3				
A.- DETERMINACION DEL VALOR URBANISTICO ESTIMADO DE LAS FINCAS APORTADAS			Valores absolutos estimados.	Valores unitarios estimados.
I.- Distribución de superficies de usos y tipologías (m² s).				
a) Uso Residencial				
	Alineada a Vial		500,00 m² s	
	Libre Composición		17.539,00 m² s	
b) Dotaciones y Equipamientos			0,00 m² s	
c) Espacio Libre			6.673,00 m² s	
d) Viario			6.014,00 m² s	
TOTAL Sector			30.726 m² s	
II.- Edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación. (m² t) 90%				
a) Uso residencial.				
	Alineada a Vial		540,00 m² t	
	Libre Composición		14.760,00 m² t	
TOTAL			15.300,00 m²t	
IV.- Determinación del valor de las fincas aportadas. (€/m²s bruto)				
La valoración de las fincas aportadas, se ha efectuado por referencia a los siguientes criterios de valoración:				
Valor medio			60 €/m²	
V.- Rendimiento óptimo de la promoción.(€)				
a) Uso residencial.				
	Alineada a Vial		864.000 €	1.600 €/m²
	Libre Composición		32.472.000 €	2.200 €/m²
TOTAL RENDIMIENTO			33.336.000 €	
Repercusión por m² construido			2.178,82 €/m²	
VI.- Costes de materialización efectiva del aprovechamiento susceptible de apropiación.(€)				
Edificación				
a) Uso Residencial.				
	Alineada a Vial		432.000 €	800,00 €/m²
	Libre Composición		14.760.000 €	1.000,00 €/m²
c) Suelo			1.843.560 €	60,00 €/m²
d) Urbanización pública			962.240 €	160,00 €/m²
e) Urbanización de Espacios Libres y Dotacional			600.570 €	90,00 €/m²
f) Demolición y Retirada de Escombros			0 €	40,00 €/m²
g) Costes financieros, gestión, tramitación y otros gastos necesarios.			3.347.707 €	
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.			21.946.077 €	
Repercusión por m² construido			1.434 €/m²	
VII.- Rendimiento neto.				
	Ingresos	33.336.000		
	Gastos	21.946.077		
	Rendimiento neto o valor urbanístico global		11.389.923 €	
	Rendimiento neto porcentual		51,90%	
VIII.- Valor urbanístico del aprovechamiento subceptible de apropiación (pts).				
a) Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación.			11.389.923 €	
c) Repercusión del valor urbanístico por m² de suelo bruto aportado			370,69 €/m²	6,18
d) Repercusión del valor urbanístico por m² aprovechamiento.			744,44 €/m²	
Santa Cruz de Tenerife, a 1 de diciembre de 2021				
Fdo. Javier Domínguez Anadón. Sonia Veciana Bové. María José Domínguez Pociello. Arquitectos.				

El rendimiento obtenido es del 51,90 % sobre la inversión, por lo que se sitúa en la zona alta de los rendimientos moderados habituales, por lo que es claramente asumible, lo que no es ajeno a las circunstancias tanto de masa crítica, como del elevado factor de posición.

VIII.5.- Estudio Económico Financiero de la UA-3. Supuesto de monetización del 10% de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO ESTIMATIVO DEL PLAN PARCIAL SN-3 LOS MENORES			
UNIDAD DE ACTUACIÓN N°3 (Supuesto con 100% de aprovechamiento)			
A.- DETERMINACION DEL VALOR URBANISTICO ESTIMADO DE LAS FINCAS APORTADAS		Valores absolutos estimados.	Valores unitarios estimados.
I.- Distribución de superficies de usos y tipologías (m² s).			
a) Uso Residencial			
	Alineada a Vial	500,00 m² s	
	Libre Composición	17.539,00 m² s	
b) Dotaciones y Equipamientos		0,00 m² s	
c) Espacio Libre		6.673,00 m² s	
d) Viario		6.014,00 m² s	
TOTAL Sector		30.726 m² s	
II.- Edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación. (m² t) 100%			
a) Uso residencial.			
	Alineada a Vial	600,00 m² t	
	Libre Composición	16.400,00 m² t	
TOTAL		17.000,00 m² t	
IV.- Determinación del valor de las fincas aportadas. (€/m²s bruto)			
La valoración de las fincas aportadas, se ha efectuado por referencia a los siguientes criterios de valoración:			
Valor medio		60 €/m²	
V.- Rendimiento óptimo de la promoción.(€)			
a) Uso residencial.			
	Alineada a Vial	960.000 €	1.600 €/m²
	Libre Composición	36.080.000 €	2.200 €/m²
TOTAL RENDIMIENTO		37.040.000 €	
Repercusión por m² construido		2.178,82 €/m²	
VI.- Costes de materialización efectiva del aprovechamiento susceptible de apropiación.(€)			
Edificación			
a) Uso Residencial.			
	Alineada a Vial	480.000 €	800,00 €/m²
	Libre Composición	16.400.000 €	1.000,00 €/m²
c) Suelo		1.843.560 €	60,00 €/m²
d) Urbanización pública		962.240 €	160,00 €/m²
e) Urbanización de Espacios Libres y Dotacional		600.570 €	90,00 €/m²
f) Demolición y Retirada de Escombros		0 €	40,00 €/m²
g) Costes financieros, gestión, tramitación y otros gastos necesarios.		3.651.547 €	
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.		23.937.917 €	
Repercusión por m² construido		1.408 €/m²	
VII.- Rendimiento neto.			
	Ingresos	37.040.000	
	Gastos	23.937.917	
	Rendimiento neto o valor urbanístico global	13.102.083 €	
	Rendimiento neto porcentual	54,73%	
VIII.- Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación (pts).			
a) Valor urbanístico del aprovechamiento susceptible de apropiación.		13.102.083 €	
c) Repercusión del valor urbanístico por m² de suelo bruto aportado		426,42 €/m²	7,11
d) Repercusión del valor urbanístico por m² aprovechamiento.		770,71 €/m²	
Santa Cruz de Tenerife, a 1 de diciembre de 2021			
Fdo. Javier Domínguez Anadón, Sonia Veciana Bové, María José Domínguez Pociello, Arquitectos.			

El rendimiento obtenido es del 54,73 % sobre la inversión, por lo que se sitúa en la zona alta de los rendimientos moderados habituales, por lo que es claramente asumible, lo que no es ajeno a las circunstancias tanto de masa crítica, como del elevado factor de posición.

IX.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

IX.1.- OBJETO Y METODOLOGÍA.

La memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal básica, está prevista en el apartado 1D del Artículo 140 de la LSENPC, en coherencia con el Art.22 apartados 4 y 5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Se declaran inconstitucionales y nulas las letras a) a e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Es por ello, que el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial del Sector SN-3 Los Menores.

La diferencia que determinará la sostenibilidad económica de esta actuación urbanística a largo plazo será la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora.

Se deberá acreditar un Balance Fiscal Positivo, es decir, que los ingresos corrientes por aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales sean superiores a los gastos que se generen para el correcto mantenimiento de la urbanización.

El Balance Fiscal Municipal deberá justificar la sostenibilidad económica de la nueva actuación urbanística.

Que justifique la sostenibilidad económica municipal significa, por un lado, que el Ayuntamiento generará los ingresos suficientes para poder sufragar los gastos de mantenimiento de las infraestructuras, dotaciones, espacios libres e inversiones a su cargo de la nueva operación, y por otro, que los ingresos que recibe por la nueva actuación son superiores al gasto expuesto anteriormente.

Balance Fiscal Municipal = Ingresos – Gastos

Los Ingresos Corrientes corresponderían a:

- El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasa de apertura de establecimiento.
- Tasas urbanísticas o licencias urbanísticas.
- El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.
- El impuesto de bienes inmuebles.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
- Impuesto sobre actividades económicas y el recargo provincial.
- Tasa por prestación de servicios.
- Transferencias corrientes.
- Tasas y otros ingresos.
- Ingresos patrimoniales.

Para los Gastos se tendrán en cuenta:

- Mantenimiento de las infraestructuras
- Amortización de las infraestructuras ejecutadas por la Administración Local.
- Costes de funcionamiento de los servicios.

Para todo ello, la metodología que se llevará a cabo será la siguiente:

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones, a que se ha hecho referencia, es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros, parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de Balance Fiscal Municipal, que es el equivalente al ahorro bruto es:

$$\text{BALANCE FISCAL} = \text{AHORRO BRUTO} = \text{INGRESOS} - \text{GASTOS}$$

Dónde:

$$\text{INGRESOS} = \text{Base tributaria (dimensiones)} * \text{Presión Fiscal (tipos y tarifas)}$$

GASTOS = Cantidad y Calidad de servicios * Coste unitario

Es decir:

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

Con todo ello, se concluirán una de estas dos situaciones:

1. Si el resultado obtenido del Balance Fiscal Municipal concluye que los ingresos son superiores a los a los gastos se podrá determinar que el municipio es **sostenible económicamente hablando**.
2. Si por el contrario el balance Fiscal Municipal es negativo se deberá concluir que el municipio es **insostenible económicamente**, y con ello la actuación resultará no sostenible en cumplimiento al artículo 22 del RDL 7/2015.

En ese caso, podrá efectuar algunas operaciones que puedan invertir el resultado, que pasarían con un aumento de la presión fiscal sobre el ámbito (IBI, ICIO, ...).

En este caso el Balance Fiscal Municipal se calculará sobre un ámbito clasificado por el PGO como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

El Plan Parcial Sector SN-3 Los Menores como instrumento de desarrollo ha procedido a llevar a cabo la Ordenación Pormenorizada y ha fijado las determinaciones básicas de ordenación tal y como se expone en el apartado IV.

IX.2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

IX.2.1.- DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS.

Para obtener un valor de Gastos de referencia, deberemos determinar los costes de mantenimiento de las infraestructuras públicas.

Para el caso que nos ocupa, el desarrollo urbanístico de este ámbito conllevará la prestación de una serie de Servicios Públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados, así mismo, deberá mantener las dotaciones, equipamientos públicos y espacios libres en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello, la Administración Local deberá soportar los siguientes gastos:

- Servicio de Saneamiento
- Servicio de Abastecimiento de Agua
- Servicio de recogida de basura
- Mantenimiento de Zonas Verdes
- Mantenimiento de calzadas y aceras
- Limpieza Viario

- Costes de consumo de alumbrado
- Costes de seguridad

Por lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios (Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Recogida de Basuras) hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente tasa, con la que se es capaz de soportar el coste del servicio, y, por tanto, compensar el gasto del mismo.

Por ello, podemos concluir que el coste de prestar estos servicios es nulo, consecuentemente son “sostenibles”.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos procederemos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de una estimación de costes por año, conforme a los cuales tenemos los siguientes costes anuales:

COSTES ANUALES				
	m ² s	uds.	€/m ² /año	TOTAL
Mantenimiento de Zonas Verdes	11.161,00		0,95	10.602,95 €
Mantenimiento de Viario	13.664,00		1,2	16.396,80 €
Limpieza de Viario	13.664,00		0,68	9.291,52 €
Alumbrado Público		37	12,6	466,20 €
Costes de Seguridad	63.694,00		0,2	12.738,80 €
TOTAL				49.496,27 €

IX.2.2.- DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS.

La Administración Local dispondrá de los siguientes Impuestos tributarios derivados del funcionamiento de la urbanización:

- Impuestos Directos:
 - I.B.I: Impuesto regulado en la ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

USO	Superf (m ² c)	Cuota y Gravámen	€/m ²	TOTAL PARCIAL
Alineada a Vial	15.966,90	0,47%	271,2	20.352,05 €
Escalonada Libre Composición	14.760,00	0,47%	271,2	18.813,69 €
TOTAL ANUAL				39.165,74 €

- I.A.E. Tarifa regulada en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

INGRESOS ANUALES					
	m ² c	Coef Situación	Coef. Situación	€/m ² c	TOTAL
Equipamiento Comercial	395	1,31	1,55	5,25	4.210,75 €

- Tasas y otros Ingresos:

- Tasas de prestación de servicios públicos básicos:

INGRESOS ANUALES			
	€/año	UNIDADES	TOTAL
ABASTECIMIENTO DE AGUA	9,78	395	3.863,10 €
SANEAMIENTO	3,204		1.265,58 €
DEPURACIÓN			
BASURA	56		22.120,00 €
TOTAL			27.248,68 €

- Impuestos Indirectos:

- I.C.I.O.: Tarifa regulada en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Superficie Construida: 30.726,90 m²c

- Alineada a Vial: 15.966,90m²c
- Libre Composición: 14.760 m²c

Edificaciones Existentes: 7.721m²c

Coste de materialización:

- Alineada a Vial: 8245,90 m²c * 800€/m² = 6.596.720 €
- Libre Composición: 14.760 m²c * 1.000€/m² = 14.760.000 €

TASA (3%): 640.701,60€

A partir de las estimaciones realizadas se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a **70.625,17** euros anuales, además de **640.701,60** euros en concepto de ICIO.

IX.2.3.- RESULTADOS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Considerados que la Hacienda Local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de la urbanización descritos en el apartado anterior y habiendo estimado el valor de los gastos para el mantenimiento de la urbanización **49.496,27** euros/año.

Se concluye el resultado **FAVORABLE** de la sostenibilidad económica, debido a que lo que generan los ingresos son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización, siendo excedentaria en este caso, bajo los supuestos contemplados en este documento.

X.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica llevado a cabo a partir del Borrador y el DAE se concluye, según Acuerdo del Órgano Ambiental Municipal de fecha 23 de julio de 2021, la no existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que confirma el carácter simplificado de la Evaluación. Se adjunta copia del Informe Ambiental en el Anexo VI.

XI.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPETO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal e insoslayable de igualdad de género y de la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres.

Desde el punto de vista dispositivo la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias regula la incorporación de este principio a la ordenación urbanística a través de las siguientes disposiciones:

- En la Exposición de Motivos, apartado 6º.
- En el artículo 3, apartado 6, en relación con el Desarrollo Sostenible.
- En el artículo 4, apartado 1 del artículo 4, en relación con los Criterios de Intervención.
- En el artículo 5, apartado 2 a) y c), en relación con los Principios Específicos.
- En el artículo 81, apartado 1, relativo a Principios de Ordenación.
- En el artículo 82, apartado a), relativo a Criterios de Ordenación.

Del análisis conjunto de todos ellos se desprende que los instrumentos de planeamiento urbanístico y más concretamente en lo que hace al presente Plan Parcial sus determinaciones deberán asegurar – y así lo hacen - la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la igualdad de género, igualdad de trato y la igualdad de acceso a los servicios y prestaciones públicos.

Todas y cada una de estas exigencias han sido debidamente tomadas en consideración al punto de que queda perfectamente acreditado en su contenido el respeto a todas y cada una de estas determinaciones, pues ninguna de ellas plantea discriminación alguna y resultan igualmente útiles para ambos géneros.

Se hace especial hincapié, tanto en la exposición filosófica del Plan como en el Articulado de las normativas relativas a las condiciones generales de

urbanización de los espacios públicos (Art. 16) como en el tipo de ordenación y urbanización (Art. 47)

XII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal e insoslayable de asegurar la protección de la infancia y de la adolescencia, a cuyo fin el Plan Parcial, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138 de la LSENPC, ha previsto las dotaciones y equipamientos necesarios a tal fin, así como la implantación de las zonas verdes, de parques de juegos para niños y circuitos de bicicletas específicos para infantes y adolescentes, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

XIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Según lo dispuesto en el art. 6² de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, el Plan Parcial debe garantizar la accesibilidad y la utilización de los espacios libres de edificación.

Como se puede apreciar en el Plano I-3 de Información, los terrenos que comprenden este Sector, y en general los del núcleo de Los Menores, presentan una orografía bastante abrupta, con un desnivel en sentido nordeste suroeste de aproximadamente 45 metros, lo que determina una pendiente aproximada del 14,6%. En esta situación el Plan Parcial garantiza la accesibilidad en las zonas verdes de nueva creación y en aquellos itinerarios estrictamente peatonales, en los que el ancho mínimo habrá de ser 2 metros, la pendiente transversal máxima del 2% y la pendiente longitudinal máxima del 6%.

El Proyecto de Urbanización deberá seguir unos criterios de diseño, elección y ubicación de mobiliario urbano, iluminación y arbolado que garanticen el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a la accesibilidad universal.

En Santa Cruz de Tenerife, a 14 de diciembre de 2021.

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.

María José Domínguez Pociello.

Sonia Veciana Bové.

Arquitectos

² "... los planes insulares, los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios libres de edificación, y no serán aprobados si no se adaptan a las determinaciones y a los criterios básicos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes ..."