



Diligencia: La extiendo yo el Secretario Accidental, para hacer constar que el presente Texto Refundido de Memoria de Ordenación del Plan Parcial del ámbito de suelo sectorizado no ordenado Noroeste, en San Isidro, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria de fecha 29/09/2022.
Granadilla de Abona a la fecha de la firma del documento

El Secretario Accidental.

T.R.
PLAN PARCIAL
NOROESTE

MEMORIA DE
ORDENACIÓN

Marzo 2022

Promotor:

Ilustre Ayuntamiento de
Granadilla de abona

Ubicación:

San Isidro



Ilustre Ayuntamiento
Granadilla de Abona

**T.R. PLAN PARCIAL NOROESTE
SAN ISIDRO
GRANADILLA DE ABONA**

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MARZO 2022

DOCUMENTO URBANÍSTICO

EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto

EQUIPO TÉCNICO

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecta técnica

COLABORADORES

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento Informático
Conchy Franchy de Castro	Diseño gráfico

DOCUMENTO AMBIENTAL

Sociedad Canaria de Ecogestión, S.L.	
José Julián Naranjo Pérez	Biólogo

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Servicios Locales Canarias, S.L.



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.

Paseo de Las Hortensias, nº 1 | CP 38330. Guamasa - La Laguna (S.C. Tenerife) | CIF B-76664093
Tfno. 922 639 647 - Fax 922 639 644 | estudio@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	1
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULAR EL PLAN PARCIAL	5
3. ÁMBITO	7
4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	9
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	11
5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS URBANÍSTICOS.....	11
5.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES	11
6. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	13
6.1. DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	13
6.2. DE LA MEMORIA AMBIENTAL.....	14
6.2.1. FASE DE ORDENACIÓN:	14
6.2.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN.....	15
6.2.3. FASE DE FUNCIONAMIENTO:.....	15
7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	17
7.1. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO	17
7.2 LA ORDENACIÓN DE LOS USOS LUCRATIVOS Y DE LAS TIPOLOGÍAS	18
7.3. LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	19
7.4. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES	20
8. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	21
8.1. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	21
8.2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	22
8.3. RED DE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO	23
8.4. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	23
ANEXO I: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS	27
I.1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	27
I.2. SUPERFICIE DE SUELO SEGÚN LOS USOS PREVISTOS EN LA ORDENACIÓN	27
I.3. SUPERFICIE EDIFICABLE Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.....	28
I.4. CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	29
I.5. JUSTIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	30
I.6. SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN USOS CARACTERÍSTICOS, EXCLUIDAS LAS DOTACIONES PÚBLICAS	30
I.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	31
I.8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	32
I.9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	33
ANEXO II: ESTIMACIÓN DE CAUDALES DE AVENIDA.....	35
II.1. CAUCES EXISTENTES Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN	35
II.2. ESTIMACIÓN DE CAUDALES DE AVENIDA	39
II.3. PREDIMENSIONADO ENCAUZAMIENTOS.....	39
ANEXO III: CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE AENA.....	43
III.1. ANTECEDENTES.....	43
III.2. NORMATIVA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	44
III.3. REFERENCIAS A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS EN EL PGO VIGENTE.....	45
III.4. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL INFORME DE AENA	45

III.5. ALCANCE, OBJETIVO DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS Y DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL OBJETO DE ADAPTACIÓN.....	46
III.6. OTRAS SUPUESTAS AFECIONES POR LAS HUELLAS DE RUIDOS	52
ANEXO IV: PLANOS DE ORDENACIÓN.....	53

1. ANTECEDENTES

La adaptación plena del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona fue aprobada definitivamente y de forma parcial mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 29 de marzo de 2005 que hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 26 de enero de 2005. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 67 de 6 de abril de 2005.

La normativa urbanística de este Plan General ha sido publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 68 de 29 de abril de 2005.

Este plan general delimita el sector de suelo urbanizable no ordenado Noroeste, situado al Oeste del suelo urbano de San Isidro.

Al analizarse la ordenación establecida por el Plan General se consideró que para el óptimo desarrollo de la ordenación del sector de suelo urbanizable la redacción del plan parcial debería incluir la franja de suelo urbano situada en el lindero este del sector, por formar parte física de las manzanas a ordenar por este plan parcial.

La U.A. Campo de Fútbol ha sido objeto de reparcelación, habiéndose tomado conocimiento del Texto Refundido del proyecto de reparcelación mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2004. Dentro de esta unidad de actuación existe en el límite este del Plan Parcial una franja de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado que denominaremos ámbito anexo y afecta a dos parcelas de dicha U.A. denominadas parcelas SI.06.I (de Uso Residencial, superficie 690,40 m² y edificabilidad asignada de 1.297,80 m²), y SI.06.J (de Uso Equipamiento Sociocultural y Recreativo y superficie 471,40 m², sin ninguna edificabilidad asignada al tratarse de una dotación pública). El total del ámbito anexo supone una superficie de 2.551,10 m².

Estas parcelas se desarrollan en una estrecha franja de suelo que oscila entre los 2 y los 5,50 metros de ancho, por lo que es imposible su ejecución exclusivamente dentro de la propia unidad de actuación, haciéndose imprescindible ejecutarlas de forma conjunta con el sector residencial Noroeste, cuyas instrucciones y determinaciones para el desarrollo de la edificación son muy distintas de las existentes en la U.A. Campo de Fútbol. En consecuencia, se considera necesario que tanto la edificabilidad asignada a la parcela SI.06.I como la superficie de equipamiento asignada a la parcela SI.06.J se integren en el conjunto de la ordenación de este plan parcial con el fin de que se desarrollen en óptimas condiciones y puedan materializar la edificabilidad asignada.

Este Plan Parcial, redactado a instancia de GRASUR, S.L. como empresa municipal a la que se encomendó el desarrollo urbanístico del sector, **fue aprobado inicialmente** mediante Decreto de Alcaldía de fecha 3 de abril de 2006. Dicho acuerdo fue publicado, para la información pública, en el Boletín Oficial de la Provincia número 69 de fecha 8 de mayo de 2006 y en el periódico Diario de Avisos el día 8 de abril de 2006 así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el plazo de información pública se presentaron 8 alegaciones, habiendo sido todas estimadas totalmente. En la Memoria de la Información Pública se contiene todo lo referente al resultado de esta.

Por otro lado, se solicitaron los informes pertinentes a las Administraciones Públicas correspondientes según consta en el expediente administrativo.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de julio de 2006, y previo informe de la Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias del día 19 de junio anterior, acordó declarar el carácter estructurante, entre otros, del Sector Noroeste, acto necesario para continuar la tramitación del Plan Parcial, según el régimen transitorio de la Ley 19/2003, de aprobación de las Directrices de Ordenación de Canarias (tras modificarla la Ley 1/2006, de 7 de febrero).

Por Decreto de la Alcaldía, de fecha 24 de enero de 2007, se procedió a la apertura de la información

pública y al trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Parcial, por plazo de 45 días en cumplimiento de la legislación estatal sobrevenida en materia de evaluación ambiental (decreto publicado en el BOP nº 25, el 19 de febrero de 2007).

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 35.3 del TRLOTENC, el plan parcial fue informado favorablemente por acuerdo del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular en sesión ordinaria celebrada el día 9 de abril de 2007 y por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2007.

La Memoria Ambiental fue aprobada mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2007 (BOC nº 133, de 4 de julio de 2007).

Por su parte, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife emitió informe con fecha 23 de septiembre de 2008, dando por cumplimentado lo exigido en su informe anterior de 10 de julio de 2006.

Con todo ello, los servicios municipales correspondientes emitieron informe propuesta para la aprobación definitiva del Plan Parcial, con fecha 20 de abril de 2009, formulándose propuesta al Pleno con fecha 5 de mayo de 2009, para que acordara dicha aprobación definitiva.

Con posterioridad, con fecha 12 de junio de 2009 el Ayuntamiento de Granadilla de Abona recibió comunicación de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en la que se adjuntaba informe emitido por AENA con fecha 21 de mayo de 2009, con relación al "Estudio de la Afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. en el desarrollo del barrio de San Isidro", del que se desprende la exigencia de modificar la ordenación de la edificación propuesta. La recepción de este informe motivó que el Ayuntamiento realizara a finales del mes de julio de 2009 las oportunas notificaciones a los propietarios del sector, trasladándole la comunicación recibida e informándoles sobre los posibles efectos del citado informe de AENA en la ordenación del Plan Parcial en tramitación, otorgándoles trámite de audiencia para que en el plazo de 15 días formularan las alegaciones y presentaran los documentos que estimasen procedentes.

En respuesta a dicho trámite de audiencia, un grupo de propietarios que representan el 86,46% de la superficie total del sector (y que son precisamente los que en su día suscribieron con la empresa municipal GRASUR, S.L. un convenio para sufragar los gastos de redacción del Plan Parcial), presentaron escritos de alegaciones acerca de las alternativas para solventar los requerimientos expuestos en el informe de AENA, mostrando su interés en presentar una propuesta concreta para la adaptación de la ordenación a lo exigido por el organismo estatal.

También el mismo grupo de propietarios mayoritarios mencionado anteriormente solicitó, mediante escrito de 30 de julio de 2009, que se acordase la iniciación del expediente para desarrollar el sistema de cooperación y la constitución de la Entidad urbanística de cooperación del sector, para lo que acompañaron la pertinente propuesta de Estatutos. Dicha solicitud fue reiterada en escritos presentados ante el Ayuntamiento el 11 de septiembre de 2009 y el 20 de abril de 2010.

Así, con fecha 21 de abril de 2010, dichos propietarios presentaron ante el Ayuntamiento el documento denominado "Propuesta para la adaptación del Plan Parcial Sector Residencial Noroeste al informe de AENA sobre Estudio de la afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. del desarrollo del barrio de San Isidro", propuesta que fue informada favorablemente por la sociedad municipal GRASUR, S.L. Dicho documento del Plan Parcial respondía a las bases planteadas en dicha propuesta para la adaptación de la altura máxima de las edificaciones según lo requerido por AENA en su informe, incorporando los cambios puntuales precisos en la ordenación pormenorizada, pero manteniendo el modelo y la estructura urbana recogidos en los anteriores documentos de tramitación del Plan Parcial, así como una superficie edificable similar.

Tras ello, la Junta de Gobierno municipal, en sesión celebrada el 10 de junio de 2010, acordó: iniciar el expediente para desarrollar la gestión urbanística del sector por el sistema de cooperación; aprobar inicialmente la propuesta de estatutos de la Entidad urbanística de cooperación a constituir; y someter ambos acuerdos a información pública y trámite de audiencia a los interesados por plazo de 20 días

hábiles, publicándose tales acuerdos en el BOP del 22 de octubre de 2010 y en los periódicos Diario de Avisos y La Opinión de Tenerife del mismo día.

Con fecha 28 de septiembre de 2011, la Dirección General de Aviación Civil remite escrito al Ayuntamiento indicando que en la documentación remitida por el Ayuntamiento no se cumplen o no se especifican claramente las limitaciones y requisitos incluidos en el mencionado informe de 21 de mayo de 2009.

Con fecha 25 de julio de 2012, en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno municipal, se acordó:

- 1) Convalidar el acto de aprobación inicial y trámites siguientes producidos en el expediente administrativo por haberse solicitado el informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, sobre el documento de plan parcial adaptado a las determinaciones exigidas en el informe emitido por AENA, procediendo la continuación del expediente al haber transcurrido el plazo de dos meses sin que conste la recepción del informe emitido al documento aplazado.
- 2) En su consecuencia, reproducir dicha iniciativa urbanística disponiendo la vigencia del expediente con la conservación de todos los actos y trámites producidos hasta el momento.
- 3) Estimar determinadas alegaciones por los motivos que constan en los fundamentos del acuerdo.
- 4) **Aprobar provisionalmente** el Plan Parcial con la inclusión de las determinaciones exigidas en los informes sectoriales emitidos por el Consejo Insular de Aguas y el Área de Turismo y Planificación, ambos del Cabildo Insular, así como la Dirección General de Aviación civil y las derivadas de las reclamaciones de los particulares que han sido estimadas. Esta documentación se remite con fecha 18 de septiembre a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, subsanándose con fecha de 18 octubre de 2012 cuestiones relativas al número de copias necesarias en formato papel y digital.

Con fecha 18 de octubre de 2012 se emite informe por el Cabildo Insular de Tenerife con carácter de favorable al Plan Parcial de referencia.

Con fecha 29 de noviembre de 2012 se emite informe por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife con carácter de favorable al Plan Parcial de referencia.

Con fecha 30 de noviembre de 2012, se emite por la Dirección General de Aviación Civil escrito dirigido al Ayuntamiento, indicando que la documentación relativa a la Aprobación Provisional remitida por el Ayuntamiento era la misma que la previamente remitida el 7 de julio de 2011, por lo que el mencionado Centro Directivo se reiteró en el contenido del escrito de 28 de septiembre de 2011. No obstante, considerando que se podría informar favorablemente el Plan Parcial en el caso de que se modificara según el contenido del escrito evacuado el 28 de septiembre de 2011, y se compruebe, una vez remitido el documento modificado, que se cumplen las limitaciones y requisitos recogidos en el informe de AENA de 21 de mayo de 2009.

En sesión celebrada el 19 de febrero de 2013, la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó por unanimidad acuerdo de elevar al Pleno de la COTMAC Dictamen de apreciación de deficiencias de orden jurídico y técnico en el procedimiento para la aprobación definitiva del Plan Parcial, requiriendo su subsanación al Ayuntamiento. Estas consideraciones son derivadas de los respectivos informes emitidos por el servicio técnico de planeamiento urbanístico occidental de la propia Consejería (emitido informe técnico con fecha 8 de febrero de 2013 e informes ambiental y jurídico con fecha 13 de febrero de 2013), y además habiendo de tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en el informe del Consejo Insular de Aguas de 29 de noviembre de 2012 (si bien tal y como se ha indicado previamente, este informe tiene carácter de favorable).

En vistas de que el documento de Plan Parcial elaborado en el año 2010 no obtuvo el preceptivo informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, a instancias del Ayuntamiento de Granadilla de Abona se solicita reunión con responsables técnicos del citado Centro Directivo con el objeto de aclarar el sentido del informe. Esta reunión técnica tiene lugar con fecha 28 de

noviembre de 2013 en el Ministerio de Fomento en Madrid, a la que asisten representantes de la Dirección General de Aviación Civil, del Ayuntamiento de Granadilla de Abona y del equipo redactor del Plan Parcial. Con fecha 22 de abril de 2014 se remite a la Dirección General de Aviación Civil, solicitud por parte del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, para que esa Dirección emita informe preceptivo sobre el documento de aprobación provisional. El 23 de mayo de 2014 la Dirección General reenvió la documentación a AENA para que se pronunciasen sobre si seguían considerándose válidas las conclusiones de su informe sobre el estudio aeronáutico de 21 de mayo de 2009.

El 21 de octubre de 2014, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona reitera a la Dirección General de Aviación Civil la solicitud de informe. Con fecha 28 de noviembre de 2014 reciben informe de la Dirección de Planificación y Medio Ambiente de AENA en relación con el Plan Parcial del Barrio de San Isidro, que incluye los estudios de AENA y ENAIRE.

El Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) con fecha 20 de diciembre de 2014 informa favorablemente el Plan Parcial condicionado a la inclusión en el documento de las determinaciones que señalan en su informe.

La intervención General del Ayuntamiento con fecha 16 de diciembre de 2016 informa favorablemente el Informe de Sostenibilidad Económica de fecha 20 de julio de 2016 redactado por el consultor Servicios Locales Canarios S.L.

El 22 de febrero de 2017 se presentó en el Ayuntamiento el documento del Plan Parcial del Sector residencial Noroeste que atendía al cumplimiento de los requisitos y limitaciones establecidas en los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil (en particular, en lo dispuesto en el "Estudio de la Afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. en el desarrollo del barrio de San Isidro" incluido en el informe de AENA de 21 de mayo de 2009, una vez aclaradas las dudas suscitadas en cuanto a la interpretación del informe), así como a subsanar los reparos observados por el Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de 19 de febrero de 2013. Además incluye las determinaciones señaladas en el informe de 20 de diciembre de 2014 de la Dirección General de Aviación Civil. Los cambios operados en la ordenación no afectan al modelo ni a la estructura urbana recogidos en los anteriores documentos de tramitación del Plan Parcial, siendo la superficie edificable prácticamente coincidente, por lo que las alternaciones producidas no son de carácter sustancial y no tienen incidencia en la Memoria Ambiental aprobada.

El 28 de junio de 2019 la Oficina Técnica emite Informe del Plan Parcial del Sector Noroeste en San Isidro para su Aprobación Definitiva, redactado por la Arquitecta Municipal con relación a la documentación presentada el 22 de febrero de 2017.

Con fecha 3 de diciembre de 2020 se recibe por correo electrónico comunicación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona con Registro de Salida Nº 36.749 y notificado el 17 de diciembre de 2020, en el que se requiere para que en el plazo de veinte días se presente un documento refundido en formato digital, en el que se recojan todas las modificaciones que se han realizado hasta la fecha en el documento, así como las subsanaciones señaladas en los puntos 2 y 5 (éste último, relativo al citado informe de la arquitecta municipal de fecha 28 de junio de 2019).

El 12 de enero de 2021 se presenta en el Ayuntamiento respuesta razonada al requerimiento de 3 de diciembre de 2020 junto a documentación modificada anexa, con el objeto de que esa Administración se pronuncie sobre si se cumplimentan las observaciones requeridas.

Con fecha 9 de marzo de 2022 se recibe notificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona por el que se requiere para que en el plazo de veinte días presente un texto refundido del Plan Parcial en el que se recojan todas las modificaciones realizadas hasta la fecha, así como las subsanaciones señaladas en sendos informes técnico y jurídico de 9 de febrero y 9 de marzo de 2022, respectivamente.

El presente documento recoge todas las modificaciones realizadas en el plan parcial como consecuencia de los diferentes informes señalados, así como las subsanaciones requeridas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULAR EL PLAN PARCIAL

El plan parcial de ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un sector de suelo urbanizable.

Este Plan Parcial desarrollará de forma integral el ámbito del sector de suelo urbanizable Noroeste, conteniendo su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido por el Plan General, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización que procedan.

Como ya se indicó, el Plan General delimita este sector de suelo urbanizable no ordenado como ensanche del núcleo de San Isidro, que posibilitará la creación de suelo suficiente para responder a la creación de espacios libres y equipamientos, y en particular a la manifiesta escasez de vivienda protegida (lo que entre otros aspectos motivó la promulgación de la *Ley 1/2006, 7 febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, 30 enero, de Vivienda de Canarias, así como la Ley 7/2007 de Medidas Urgentes, en su artículo 22, por la que se modifica la anterior*), de la que existe un importante porcentaje en el ámbito de este Plan Parcial.

Por otro lado, el sector cuenta con una amplia dotación de espacios libres y equipamientos públicos, así como articula y completa la estructura viaria del noroeste de San Isidro, incidiendo en la mejora de la movilidad.

La situación del sector está relacionada de forma directa con los crecimientos previstos en la zona y que vienen a suponer la revitalización y recualificación del núcleo de San Isidro desde una concepción del urbanismo alejada de las deficiencias con las que originalmente se conformó.

3. ÁMBITO

El sector Noroeste, suelo urbanizable residencial, se encuentra situado al Noroeste de San Isidro, colindante con el suelo urbano, con una superficie total de 124.859,20 m², según reciente medición. La ligera diferencia de superficie con respecto a la establecida por el Plan General de Ordenación viene dada por la realización de un levantamiento topográfico.

Su ámbito linda: al norte, con suelo urbanizable no sectorizado; oeste, con el sector de suelo urbanizable no ordenado Las Tabaibas, y al este y al sur, con suelo urbano.

Además, se incluye en este plan parcial el ámbito incluido en la unidad de actuación Campo de Fútbol, propiedad del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, con una superficie de 2.551,10 m²s, situado en el lindero este del sector, con el fin de que la ordenación establecida en este plan parcial se pueda desarrollar.

Por lo tanto, la superficie total del ámbito de este plan parcial es de **127.410,30** m².

4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El contenido de este Plan Parcial Sector Residencial Noroeste, cumplimenta la legislación vigente en atención a los contenidos que ha de tener tal instrumento y en la consideración de que los terrenos de su ámbito están clasificados como suelo urbanizable por el Plan General de Ordenación más la parte de la U.A. Campo de Fútbol clasificada como suelo urbano no consolidado, sobre los que se desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito.

La **Memoria de Información** contiene los apartados relativos al ámbito objeto de estudio, a las determinaciones del Plan General de Ordenación, a las características y evolución de la población del municipio y del núcleo urbano de San Isidro y su entorno, a los usos e infraestructuras existentes, y a la estructura de la propiedad del ámbito del sector incluyendo la relación de propietarios.

Además, la **Memoria Ambiental** recoge los aspectos de contenido ambiental que se consideran necesarios y propios de un instrumento de planeamiento parcial, tal y como se justifica en la citada Memoria, en base a las condiciones del terreno y a los usos previstos en el mismo por el planeamiento general del municipio (características edáficas, capacidad agrológica del suelo, vegetación y flora existente, impactos ambientales detectados, a las unidades ambientales homogéneas consideradas y al diagnóstico realizado sobre las mismas, se determinan las medidas de carácter ambiental que sería conveniente aplicar, y además se recoge el resumen no técnico, el plan de seguimiento y viabilidad económica de las alternativas). Todo ello, según lo establecido en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (Decreto 35/1995, de 24 de febrero, vigente a la fecha de aprobación de la Memoria Ambiental y posteriormente derogado por la Ley 6/2009), y en la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente bajo la que se aprobó la referida Memoria Ambiental.

Como ya se indicó en el epígrafe 1, esta Memoria Ambiental fue aprobada mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2007, por lo que el presente instrumento de ordenación puede continuar su tramitación para proceder a su aprobación definitiva en virtud de la Disposición Final 7ª, apartado 38, de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.

Al propio tiempo se han tenido en cuenta los artículos del Reglamento de Planeamiento que se aplican a la redacción de Planes Parciales, y en concreto a la información urbanística que han de contener los mismos.

El contenido documental correspondiente a la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial se conforma por:

- La **Memoria de Ordenación** en la que se incluyen cuatro **Anexos**: el primero, de Cuadros de Características; el segundo, de Estimación de caudales de avenidas; el tercero, justificativo del cumplimiento de los requerimientos de AENA sobre la altura máxima y alineaciones de las edificaciones, recogidos en los informes de dicho organismo; y el cuarto, los Planos de Ordenación.
- Las **Normas Urbanísticas** (incluyendo Anexo de **Fichas de normativa particular**).

Los Planos del Plan Parcial se presentan en general a escala 1:2.000, aunque han sido elaborados sobre cartografía más precisa, en parte sobre la cartografía digital municipal a 1:1.000 y en parte según levantamiento topográfico realizado por el equipo redactor.

En la Memoria de Información se anexan los siguientes **Planos de Información**:

I.1	Ámbito y Topografía.....	1 / 2.000
I.2	Clinométrico	1 / 2.000
I.3	Hipsométrico	1 / 2.000
I.4.1	Plan General de Ordenación: Tipologías	1 / 2.000
I.4.2	Plan General de Ordenación: Usos y gestión.....	1 / 2.000
I.5	Fincas Aportadas.....	1 / 2.000
I.6	Usos actuales	1 / 2.000
I.7	Infraestructuras existentes	1 / 2.000

La Memoria Ambiental contiene los siguientes planos:

IA.1	Categorías de Protección.....	1 / 40.000
IA.2	Geología.....	1 / 2.000
IA.3	Hidrología	1 / 2.000
IA.4	Edafología	1 / 2.000
IA.5	Capacidad Agrológica	1 / 2.000
IA.6	Vegetación	1 / 2.000
IA.7	Áreas de Interés Florístico	1 / 2.000
IA.8	Usos del suelo.....	1 / 2.000
IA.9	Paisaje	1 / 2.000
IA.10	Unidades Ambientales	1 / 2.000
IA.11	Clinométrico	1 / 2.000
IA.12	Hipsométrico	1 / 2.000
O-A1.1	Alternativa "A". Usos.....	1 / 2.000
O-A1.2	Alternativa "A". Usos-Ordenación indicativa	1 / 2.000
O-A2.1	Alternativa "A". Tipologías	1 / 2.000
O-A2.2	Alternativa "A". Tipologías- Ordenación indicativa	1 / 2.000
O-B1	Alternativa "B". Usos	1 / 2.000
O-B2	Alternativa "B". Tipologías	1 / 2.000

Por último, el Plan Parcial contiene en el Anexo IV los **Planos de Ordenación** correspondientes, y que son los siguientes:

O.1	Usos	1 / 2.000
O.2	Tipologías	1 / 2.000
O.3	Criterios de parcelación	1 / 2.000
O.4	Afección Instalaciones Radioeléctricas	1 / 2.000
O.5	Imagen global	1 / 2.000
O.6	Red viaria, tráfico y aparcamiento.....	1 / 2.000
O.7	Secciones tipo viario.....	1 / 150
O.8	Rasantes, pendientes y planta de perfiles	1 / 2.000
O.9	Perfiles longitudinales	1 / 1.000-2.000
O.10	Esquema red de abastecimiento y riego.....	1 / 2.000
O.11	Esquema red de saneamiento	1 / 2.000
O.12	Esquema red de pluviales	1 / 2.000
O.13	Esquema red de Baja Tensión	1 / 2.000
O.14	Esquema red de alumbrado público	1 / 2.000
O.15	Esquema red de telecomunicaciones	1 / 2.000
O.16	Plan de etapas	1 / 2.000

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS URBANÍSTICOS

- Propiciar la continuidad formal y territorial de la trama, con una morfología urbana homogénea.
- Establecer las reservas de dotaciones públicas previstas por el Plan General de Ordenación de acuerdo con los estándares calculados a plena ocupación y de forma que propicie la creación de equipamientos que ayuden a paliar el déficit existente en las zonas colindantes de suelo urbano consolidado.
- Dinamizar el mercado de suelo con la creación inmediata de suelo urbanizado y apto para la edificación de viviendas. En tal sentido, se considera de interés facilitar la acción de todos los agentes públicos y privados.
- Viabilizar la obtención del suelo en el que pueda materializarse el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, con el fin de destinarlo a los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo, así como incentivar la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial a través del porcentaje de viviendas que se destinan a tal fin, que para este sector se estipula en un 40%.
- Creación de un espacio libre público de dimensiones suficientes para que sirva de elemento estructurante de la vida social de los residentes en el sector determinado por el Plan General de Ordenación. Dicho parque deberá alcanzar su condición de óptimos para la estancia y el esparcimiento, y estableciendo las determinaciones necesarias para cumplir con la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- Viabilizar la gestión urbanística desde la propia ordenación, tomando en consideración la estructura de la propiedad al formular la misma con el fin de adecuarla, en lo posible, a los condicionantes de la realidad existente y de las titularidades de los terrenos del ámbito.
- Adaptación de la normativa a la legislación urbanística y sectorial de aplicación.
 - Adecuar los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a edificaciones existentes y sistematizando los ejes urbanos.
 - Limitar la alineación y la altura máxima de las edificaciones (incluidas sus construcciones auxiliares) para adaptar la ordenación a lo exigido por AENA en su informe sobre "Estudio de la afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. del desarrollo del barrio de San Isidro".

5.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

Los objetivos ambientales de la actuación han de estar dirigidos fundamentalmente a la integración de la urbanización desde el punto de vista topográfico y paisajístico. Además, se deberá atender a la integración de los elementos naturales dignos de conservación como cualificadores del paisaje urbano y la recalificación urbanística del entorno inmediato.

Para alcanzar estos objetivos generales de carácter ambiental, deberán seguirse los siguientes criterios ambientales:

- a) Adaptación topográfica de la urbanización y la edificación. El trazado del viario, la implantación de la edificación y el diseño del Parque Urbano, las zonas verdes y los equipamientos, han de estudiarse en relación con el relieve preexistente a fin de generar el mínimo de movimientos de

tierras y, en todo caso, compensar desmontes y terraplenes de modo que se minimicen los aportes o vertidos de material.

- b) Conservación de los elementos vegetales de interés, estudiando la ordenación de forma que no queden afectados y estableciendo las medidas necesarias para evitar su deterioro durante la fase ejecutiva de las obras.
- c) Emplear la mayor cantidad posible de vegetación existente en el ajardinamiento de los espacios libres públicos y privados.
- d) Recualificación urbanística del entorno, posibilitando a través de la ordenación una mejor accesibilidad, con superación del déficit dotacional y de infraestructuras existentes en el núcleo colindante y la creación de un paisaje urbano que elimine la presencia de los impactos existentes.
- e) Atenuación de impactos inducidos por el desarrollo urbanístico. Determinados impactos generados por la urbanización pueden ser atenuados a través de la aplicación de medidas relativamente sencillas, como la retirada para reutilización posterior del suelo natural de mayor valor y de la piedra de los muros de los actuales bancales.
- f) Mantenimiento de una óptima imagen paisajística del entorno del Barranco de Los Bastianes, por lo que debe ser objeto de un especial tratamiento ubicando en ella parte de las zonas verdes que se prevean.

6. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

6.1. DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

En cuanto a la trama viaria prevista por el Plan General de Ordenación, el esquema general viario se desarrolla según lo estipulado por el Fichero del Sistema General Viario para este sector, cuyos límites norte y oeste están delimitados respectivamente por los tramos de la Red Arterial de San Isidro OESTE 1, (denominada Avenida de Abona, eje prácticamente transversal a la Carretera General, sensiblemente horizontal y de ancho 23 metros) y OESTE 3 (denominada Calle Alondra, eje prácticamente paralelo a la Carretera General con una pendiente media de entorno a un 10 % y de ancho 20 metros). Estas vías tienen la función territorial de vías colectoras interiores, de tipología de avenida de dos carriles en cada sentido de circulación y sin aparcamiento, de las que se han recogido las secciones tipo y rasantes establecidas en el fichero.

Además de estos ejes principales, se desarrolla otro eje transversal, la Calle Deportes (de ancho 17.32 metros, paralela a la Avenida de Abona y cuyas alineaciones están determinadas por el Plan General de Ordenación, que tendrá un carácter de vía urbana interior con aparcamiento a ambos lados), y un eje longitudinal al este del sector en el límite con la U.A. Campo de Fútbol, la Calle Verode (perpendicular a la Avenida de Abona y a la Calle Deportes, de ancho 22.25 metros y con sus alineaciones determinadas por el Plan General de ordenación, y que tendrá un carácter de vía urbana interior con aparcamiento a ambos lados y una pequeña rambla central). El resto del esquema viario del sector pretende en la medida de lo posible asegurar la continuidad del trazado viario, tanto de la trama urbana existente al este como de los sectores situados al oeste, remitidos a planeamiento de desarrollo.

En cuanto a la propuesta de ubicación de las dotaciones, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos determina que parte del Equipamiento Deportivo tendrá la consideración de Sistema General Adscrito al Sector, mientras que el resto de la superficie tendrá la consideración de sistema local vinculante, agrupando los equipamientos dotacionales de uso deportivo en las manzanas comprendidas entre la Avenida de Abona y la Calle Deportes, de los que las parcelas denominadas como NO.N y NO.O se entienden como la parte que falta para colmatar la gran manzana del Campo de Fútbol San Isidro y del Terrero Insular de Lucha, mientras que la denominada como NO.M es de nueva creación.

En cuanto a los espacios libres, se determina en el Plan General de Ordenación un gran Parque Urbano que conforma una única manzana denominada NO.L junto a la citada dotación pública deportiva NO.M. Además, en el límite de la esquina noreste del sector, se establece un área ajardinada que separa el viario del Barranco de la Piedra Viva, denominada NO.P.

En cumplimiento de lo especificado en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos para este sector, se solicitó informe al Consejo Insular de Aguas sobre el carácter de los cauces existentes y sobre las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles. En el ámbito existen tres cauces que lo atraviesan: el cauce público principal del ámbito es el Barranco de los Bastianes, existiendo además un pequeño afluente no catalogado y el ya citado Barranco de la Piedra Viva en el extremo noreste del sector, del que actualmente ya se ha ejecutado su canalización bajo suelo urbano. Las determinaciones para el establecimiento del dominio público así como el cálculo de caudales de máxima avenida se desarrollan en el Anexo II de este documento.

De esta propuesta de ordenación incluida en el Plan General de Ordenación se consideran vinculantes los trazados viarios antes mencionados de la Avenida de Abona, Calle Alondra y Calle Deportes, las dotaciones públicas denominadas NO.M, NO.N y NO.O y los espacios libres determinados como NO.L y NO.P, así como el porcentaje mínimo de vivienda protegida, establecido en este sector en un 40%.

En cuanto a los modelos edificatorios, derivado del Informe elaborado por AENA (y en relación con el estudio aeronáutico sobre San Isidro por el cual se limita la altura máxima a 4 plantas y un máximo de 13,60 metros), la ordenación se desarrolla en base a la tipología de alineada a vial de 4 plantas de altura. Si bien la ocupación de algunas manzanas (como la A, B y C) es relativamente alta por el bajo porcentaje

global de superficie de la parcela privada (33,21%), en cualquier caso, la realización de viarios de anchos generosos, así como la disposición de la superficie ocupable en las diferentes manzanas y la distancia entre edificaciones, permite mantener las condiciones mínimas de asoleamiento contempladas por el Plan General. Por otra parte, el mencionado informe determina también que la alineación de las edificaciones debe ajustarse a la dirección de las calles principales (Deportes y Alondra), permitiéndose una desviación máxima respecto a las mismas de $\pm 5^\circ$, lo que se justifica en el plano de ordenación 0.4.

Por otra parte, los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del sector se han aplicado exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, sustrayendo la superficie afectada por el dominio público del Barranco de Los Bastianes, cauce catalogado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, así como una pequeña parte de la afección de dominio público del Barranco de la Piedra Viva y una porción de viario público ya ejecutado en la Calle Tajinaste al sur del Sector. Existe un pequeño afluente del Barranco de Los Bastianes que atraviesa el sector, pero debido a que no está catalogado por el Consejo Insular no será de aplicación la consideración de dominio público.

El resultado de asignar esta edificabilidad máxima a la nueva superficie del sector, más la proveniente de la U.A. Campo de Fútbol, y el resto de los parámetros derivados de ellos se desarrolla en el Anexo I de cuadros de características incorporado al final de esta Memoria.

En aplicación de lo anteriormente expuesto, en cuanto a los parámetros que se incluyen en la ficha correspondiente al sector, del documento vigente del Plan General de Ordenación, debe resaltarse que la edificabilidad máxima es de $0,80 \text{ m}^2\text{c}/ \text{m}^2\text{s}$, estableciéndose por el Fichero de Ámbitos Urbanísticos un número máximo de 874 viviendas, resultado de aplicar el estándar de densidad de 70 viviendas por hectárea a la totalidad del sector. No obstante, el número de viviendas máximo se obtiene mediante la suma de los siguientes:

- En el ámbito 1 (suelo urbanizable), el resultante de aplicar el referido estándar de densidad a la superficie de suelo urbanizable una vez deducida la superficie de dominio público.
- En el ámbito 2 (suelo urbano no consolidado), el derivado de aplicar la superficie mínima de vivienda establecido en el plan general a la edificabilidad proveniente de la U.A. Campo de Fútbol.

Resultando un número máximo de 862 viviendas (cálculo que se justifica en el Anexo I.6 de la presente memoria), que se repartirá entre las diferentes manzanas que componen el sector en proporción a su edificabilidad. La vivienda media resultante es de $109,83 \text{ m}^2\text{c}$ y $87,86 \text{ m}^2$ útiles.

Por tanto, este instrumento de planeamiento parcial está formulado en base a las determinaciones del Plan General de Ordenación.

6.2. DE LA MEMORIA AMBIENTAL

La Memoria Ambiental incluye en su Anexo III las siguientes determinaciones finales para el Plan Parcial de Ordenación que se resumen a continuación:

6.2.1. FASE DE ORDENACIÓN:

- El Barranco de Los Bastianes deberá mantenerse como espacio libre de protección de tal manera que se garantice la conservación de los tabaibales y cardonales que actualmente crecen a lo largo del barranco, además de la capacidad de drenaje del terreno. Este barranco atraviesa el sector de norte a sur, por lo que en la ordenación se ha considerado mantenerlo en su estado natural dentro del espacio ajardinado, exceptuando a su paso bajo el viario donde deberá estar canalizado.
- Por otra parte, se dará cumplimiento a las consideraciones del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas en el preceptivo trámite de consulta, y con el objeto de garantizar la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, se debe establecer un mínimo de cauce público de cinco metros a ambos lados del eje del barranco y asimismo dos franjas de cinco metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo.
- Se estima conveniente ubicar un área ajardinada como franja de separación entre el sector y el

Barranco de Piedra Viva (a lo que ya se daba cumplimiento por determinación del Plan General).

- Será necesario contar con una infraestructura para el tratamiento de aguas residuales propias de áreas urbanas.
- El trazado viario se adaptará en la medida de lo posible a la topografía del terreno.
- Se opta por prohibir el uso industrial en todas sus categorías.
- Se establecerá la determinación para el Proyecto de Urbanización de contar con una acera tipo de 3 metros para ubicar alcorques de dimensiones generosas para el arbolado de las aceras.

6.2.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN

- La caja de los camiones será cubierta con toldos y humedecida si fuera necesario.
- Los desmontes se ajustarán a la mínima superficie técnicamente posible, evitando en la medida en que sea posible la generación de fuertes pendientes.
- El parque de maquinaria deberá situarse en una zona convenientemente impermeabilizada que impida el traspaso de la contaminación por aceites y combustibles a otro medio. Los cambios de aceite y reparaciones que requieran dichas máquinas se harán en estas zonas. Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.
- Aquellos suelos que pudieran tener alguna utilidad agrícola o como suelo fértil, se reutilizarán, especialmente en las zonas verdes planificadas en el interior de la urbanización
- Las especies incluidas en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuya eliminación sea necesaria deberán ser trasplantadas a los espacios libres contemplados en el plan.
- Los residuos inertes sobrantes generados por los movimientos de tierras durante las obras de realización del viario y canalización de los diferentes servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, riego, telefonía, alumbrado público y baja tensión) serán conducidos a la escombrera más próxima regulada para tal fin.
- Los residuos originados por el personal laboral durante el tiempo que duren las obras, estimados en 0,6 Kg/persona/día, deberán gestionarse como R.S.U. Ello implica que han de ser recogidos en recipientes comunes en la zona de obras, para su posterior traslado hasta los contenedores municipales destinados para tal fin.

6.2.3. FASE DE FUNCIONAMIENTO:

- Se deberá disponer de un sistema de recogida de las aguas de lluvias y su canalización hasta el alcantarillado.
- En las zonas ajardinadas deberá utilizarse especies propias del entorno o bien de la vegetación potencial. Entre éstas podrán utilizarse las más adecuadas al piso bioclimático, de entre las inventariadas por el Cabildo Insular de Tenerife en su *"Guía Práctica de Utilización de Especies vegetales en Tenerife"*.
- Para la evacuación de los residuos sólidos urbanos, el proyecto de urbanización permitirá la fácil accesibilidad a las áreas donde se deban ubicar los contenedores de basura dotados de puerta con cierre a presión, para la recogida por el servicio municipal en cumplimiento de las determinaciones vigentes en la materia (en particular el Código Técnico de la Edificación).

- Habrán de aplicarse todas las medidas incluidas en el programa de seguimiento.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En los anexos II y III de la Memoria Ambiental se detallan las determinaciones de ordenación de las alternativas A y B, donde se concluye que, si bien debido a los fuertes condicionantes del Plan General para el sector, las alternativas planteadas tienen muchos elementos comunes - por lo que las diferencias entre los impactos ambientales de las determinaciones particulares de cada alternativa son más bien escasas desde el punto de vista ambiental -, la Alternativa A (de seis plantas de altura, con amplios patios de manzana y zonas ajardinadas interiores y con menor número de viales pero de mayor ancho) es más adecuada y su distribución de tipologías edificatorias tiene mayores virtudes ambientales que la Alternativa B (de cuatro plantas de altura, con patios de manzana más reducidos y con mayor número de viales pero de menor ancho), por lo que en el documento aprobado inicialmente se desarrollaron las determinaciones de la ordenación correspondientes a dicha Alternativa A. En ambos casos, la tipología edificatoria predominante para la mayor parte de manzanas era la de edificación abierta, excepto en la manzana NO.F (de tipología alineada a vial con jardín delantero).

No obstante, derivado del Informe de AENA, ha sido necesario disminuir la altura máxima de la edificación a cuatro plantas, y alinear las edificaciones en sentido horizontal y vertical respecto a la dirección de las calles principales Deportes y Alondra, respectivamente, con un desvío máximo permitido de $\pm 5^\circ$. Esta determinación supone, con relación a la alternativa A elegida: 1) eliminar la tipología de edificación abierta de seis plantas de altura por la de alineada a vial con jardín delantero y trasero de cuatro plantas de altura en las manzanas desde la NO.A hasta la NO.E y 2) alinear las edificaciones conforme a lo previamente indicado. Sin embargo, se mantiene el sistema viario de la Alternativa A (de vías de mayor ancho que permiten amplias aceras a fin de dotarlas de arbolado adecuado), conservando a su vez para las parcelas privadas patios de manzana ajardinados y de dimensiones suficientemente generosas que permiten obtener unas óptimas condiciones de asoleamiento.

En consecuencia, estos cambios desde el punto de vista ambiental no suponen ninguna alteración sustancial, dado que el resultado sigue siendo el de una edificación en bloques rodeados por áreas ajardinadas, sin que por otro lado como ya se ha mencionado, suponga la alteración de ningún otro parámetro del Plan General.

7.1. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO

En relación con lo ya comentado en el epígrafe anterior, las vías Avenida de Abona, Calle Alondra, Calle Deportes y Calle Verode vienen determinadas de alguna u otra manera por el Plan General de Ordenación, y con ello se propicia alcanzar un grado de movilidad óptimo en relación con los usos previstos en el planeamiento.

Por otra parte, la Calle Poleo y una porción de la Calle Tajinaste, en el límite Sureste del sector, están parcialmente ejecutadas, existiendo en las mismas servicios urbanos de saneamiento, abastecimiento, alumbrado y telefonía, encintado de bordillos y capa intermedia asfáltica, por lo que el viario de la urbanización se adapta a este viario existente. La Calle Poleo tiene 19.50 metros de ancho y una mediana central (actualmente está ejecutada hasta su eje), mientras que la Calle Tajinaste tiene un primer tramo de 11 metros en la zona colindante al suelo urbano consolidado entre las calles Verode y Poleo y un segundo tramo de 14 metros en el tramo comprendido entre las calles Poleo y Alondra.

En consecuencia, la gran mayoría del sistema viario del sector viene determinado bien por el Plan General o bien por la adaptación a las condiciones del viario colindante. El resto del viario se completa con la Calle Olivo de 14 metros de ancho y aparcamiento en línea a ambos lados, que atraviesa transversalmente el sector y conecta con el viario determinado por la U.A. Campo de fútbol, y con una Calle Nueva, de idéntica sección a la anterior y que era de trazado obligatorio ya que sirve de separación entre el sector y parte del suelo urbano consolidado.

En primer lugar se plantearon estas dos únicas vías para el sector además de las determinadas anteriormente, pero debido al excesivo tamaño de la manzana E, se decidió establecer una tercera vía

como prolongación de la calle El Morrillo y de su mismo ancho de 10 metros conectando al este con la U.A. Campo de Fútbol y al oeste con suelo urbano consolidado.

El trazado viario se adapta en la medida de lo posible a la topografía del terreno. Los viales transversales son sensiblemente horizontales, como la Avenida de Abona con un 2,43 % de pendiente, la Calle Deportes con un 1,67 %, y las Calles Olivo y Tajinaste con pendientes inferiores al 1%, lo que podrá ser reajustado puntualmente en el Proyecto de Urbanización a fin de optimizar el funcionamiento de la escorrentía superficial y de las redes de saneamiento y pluviales. Los viales longitudinales que discurren en paralelo a la carretera general tienen mayores pendientes, adaptándose a las rasantes existentes en el caso de las calles Verode con un 7,21 %, Calle Nueva con un 10,21 % y Calle Poleo con un 7,97 %, siendo la pendiente de la Calle Alondra variable entre el 7,58 % y el 10,41 %, estando determinada su rasante por el Plan General entre la Avenida de Abona y la rotonda de la Calle Alondra.

Al propio tiempo, en base a los objetivos generales de obtener un medio ambiente urbano de calidad, la propuesta de red viaria se desarrolla de forma que todas las vías se definen con una sección con capacidad para introducir arbolado en las aceras, con una acera tipo de 3 metros.

En el mismo sentido, los jardines delanteros de mínimo tres metros junto con los jardines interiores introducen un alto porcentaje de espacio libre en las parcelas privadas.

Con todo ello se alcanzará la consecución de los objetivos mencionados anteriormente, creando un desarrollo urbanístico cualificado paisajística y ambientalmente.

7.2 LA ORDENACIÓN DE LOS USOS LUCRATIVOS Y DE LAS TIPOLOGÍAS

El uso característico del sector es el residencial, tal y como establece el Plan General de Ordenación. Como uso pormenorizado a nivel de manzana y parcelas se establece el uso residencial colectivo (como uso característico tanto en vivienda libre como protegida), así como el uso terciario desarrollado en las parcelas de uso residencial mixto, además del dotacional público.

De la edificabilidad total del sector se destina a uso residencial colectivo de vivienda protegida el 40,05 % en las parcelas NO.A, NO.B y NO.C (cumpliendo las determinaciones del Plan General que establecían un mínimo del 40% para este uso) y a uso residencial colectivo de vivienda libre el 57,12 % en las parcelas NO.D, NO.E y NO.F, lo que suma un total de uso residencial del 97,17 %.

El uso terciario se ubica en las plantas bajas de parte de las parcelas NO.D y NO.F con un total del 2,83 % (cumpliendo las determinaciones del Plan General que establecían un porcentaje entre el 2 % y el 5 % para este uso). Este uso se localiza en calles transversales de trazado horizontal, por una parte en la parcela NO.D dando frente a la Calle Deportes por considerarse la principal vía de relación urbana del sector donde se ubican los principales usos dotacionales, y por otra parte en la parcela NO.F que da frente al suelo urbano de tipología análoga de residencial mixto.

Se ha entendido que el Sector debe tener un carácter eminentemente de ciudad residencial, incorporando las actividades propias de esta naturaleza. Eso implica que desde la normativa se haya optado por prohibir el uso industrial en todas sus categorías.

En cuanto a los modelos edificatorios, todas las tipologías asignadas por este Plan Parcial tienen su correspondencia con alguna de las previstas en el Plan General de Ordenación. La ordenación se desarrolla en su gran mayoría en base a la edificación alineada a vial con jardín delantero y trasero en las parcelas NO.A, NO.B, NO.C, NO.D y NO.E, y edificación alineada a vial con jardín delantero en la manzana NO.F; todas ellas con una altura máxima de 4 plantas respetando con ello las limitaciones a la afección por servidumbres aeronáuticas radioeléctricas derivadas del informe de AENA emitido el 21 de abril de 2009 (ver Anexo III). Como complemento de la anterior determinación y en función del nuevo informe de la Dirección General de Aviación Civil de 20 de Diciembre de 2014, se ha establecido para cada manzana la altura máxima sobre el nivel del mar que pueden alcanzar las edificaciones e instalaciones. Se ha desarrollado la gran mayoría de la edificabilidad en esta tipología de alineada a vial con jardín delantero y trasero con cuatro plantas de altura, por la mayor liberación de suelo al reducirse la ocupación y al

optimizarse la relación entre superficie útil de vivienda y espacios comunes, descartando la alternativa de plantear una ordenación con un mayor número de viarios de menor ancho (lo que mermaría la calidad ambiental del viario así como la dotación de áreas ajardinadas privadas y las condiciones de asoleamiento del patio de manzana interior).

Se incluye en las Normas Urbanísticas una regulación concreta de los usos, definiendo las condiciones de admisibilidad y compatibilidad de los permitidos como principales o secundarios compatibles.

7.3. LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La ordenación de los espacios libres públicos es una de las propuestas del Plan Parcial con más incidencia en la cualificación y optimización del medio ambiente urbano en el ámbito del sector y de recualificación y mejora del medio urbano existente en el entorno.

La gran mayoría de los espacios libres públicos y los equipamientos dotacionales vienen determinados por el Plan Parcial como se desarrolló en el epígrafe anterior, como parte de un gran paquete de dotaciones compuesto por el equipamiento deportivo y parque urbano de este sector más una gran manzana de Equipamiento Docente situada más hacia el oeste dentro del sector de Las Tabaibas. En este sentido, la manzana NO.L de Parque Urbano situada en el límite noroeste del sector se configura como la principal área de esparcimiento de la población, con una superficie total de 15.056,00 m².

Del estudio ambiental realizado en el proceso de información previo a la formulación del presente instrumento de planeamiento, se desprende la necesidad de proteger y conservar la zona del cauce del barranco de los Bastianes, al situarse en ella los principales elementos de interés natural y paisajístico, además de garantizar que se mantiene adecuadamente la capacidad de drenaje del territorio. Este barranco atraviesa el sector de norte a sur, por lo que en la ordenación se ha considerado mantener este barranco en estado natural dentro del espacio ajardinado, exceptuando a su paso bajo el viario donde deberá estar canalizado, con un mínimo de cauce público de 10 metros de ancho más una franja de servidumbre de 5 metros a ambos lados tal y como se establece por legislación sectorial y tras consulta en el Consejo Insular de Aguas. Esto ha condicionado la ubicación de las áreas ajardinadas, que se disponen siguiendo el curso del barranco y que denominaremos áreas ajardinadas NO.I y NO.J., con una superficie total de 4.978,20 m².

En el límite noreste del parque existe otra área ajardinada determinada por el Plan Parcial, como franja de separación entre el sector y el Barranco de Piedra Viva y de superficie 318,20 m² y denominada NO.P.

El resto de los espacios libres los conforman dos pequeñas plazas denominadas NO.G y NO.H, ambas situadas en zonas donde la confluencia de vías que forman ángulos agudos desaconsejaba el desarrollo de edificación en esquina. La primera de ellas se localiza en la confluencia de las calles Alondra y Poleo en el límite sur de del sector, y la segunda en la confluencia de las calles Poleo, Olivo y calle Nueva, como separación entre la cuña de suelo urbano consolidado que se introduce en el límite sur del sector.

En cuanto a los aspectos normativos, en las Normas Urbanísticas se incluye una regulación extensa del tratamiento que debe darse a los espacios libres públicos, incidiendo especialmente en las condiciones necesarias para garantizar la correcta accesibilidad, funcionalidad y valor ambiental de los mismos.

7.4. ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES

Tal y como se ha comentado en el epígrafe anterior, la mayoría del uso dotacional de equipamiento deportivo se ubica entre las vías Avenida de Abona y Calle Deportes, en las parcelas NO.M, NO.N y NO.O sumando un total de 29.048,60 m², de los que 12.485,00 m² tienen la consideración de sistema general.

El resto del uso de equipamiento se sitúa en la parcela NO.I, entre las calles Deportes y Calle Olivo dando frente a la Calle Poleo y colindante al área ajardinada NO.K. Se le asigna un uso pormenorizado de social asistencial que se integrará formalmente con el área ajardinada y el barranco como una plaza adyacente, dando lugar a un espacio unitario de dominio público.

En el Anexo IV a esta Memoria se incluyen los planos de ordenación que vienen a plasmar gráficamente la descripción que se ha realizado en este epígrafe, relativos a los usos, las tipologías, el esquema de ordenanzas particulares de las parcelas y las edificaciones, y la red viaria en cuanto a tráfico, aparcamientos y secciones tipo.

8. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Para el diseño de las diferentes redes de infraestructura se ha seguido la normativa vigente, y será durante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización cuando se desarrollarán y calcularán cada una de las redes. Además, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en las normas urbanísticas y fichas en relación con las infraestructuras vinculadas al ciclo del agua, el Proyecto de Urbanización requerirá el informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

8.1. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO

RED DE ABASTECIMIENTO

La procedencia de las aguas serán las que aporta el canal del sur procedente de Fasnia y Arico complementada con la producción industrial de la desaladora comarcal. Por otra parte, tanto el Plan General de Ordenación como el Plan Hidrológico de Tenerife determinan una reserva de abastecimiento de 1 m³ por habitante. Según lo expuesto en este documento, la consideración según el PGO de 862 viviendas a razón de 4 habitantes por vivienda da lugar a una reserva de 3.448 m³.

En consecuencia, a efectos de determinar la dotación de abastecimiento de aguas, se redondea la capacidad de reserva del depósito regulador hasta los 3.500 m³, que se ubicará bajo la parcela NO.L de Parque Urbano, lugar desde el que se distribuyen las redes de abastecimiento y riego.

La conexión con la red general se produce en la Calle Deportes, continuando bajo esta misma calle hasta el depósito de abastecimiento y posteriormente derivándose en forma de malla cerrada, de modo que una avería puntual permita cerrar el tramo de tubo entre dos llaves y no interrumpir el suministro en el resto de la red.

La red principal irá por el centro de las calles y será de fundición dúctil¹ yendo a una profundidad tal que la generatriz superior se encuentre de la rasante del pavimento como mínimo a una distancia de un (1) metro.

En caso de encontrarse con otras conducciones como alcantarillado, telefonía, etc., se ha de tener en cuenta que la separación entre conducciones debe ser como mínimo de 60 cm.

A lo largo de las aceras se proyectan las redes terciarias, que serán de polietileno PE PN-16². La conexión de la red general a la terciaria se hará colocando en las aceras válvulas de compuertas de cierre para poder, en caso necesario, desconectar la red terciaria de la red general.

- Boca de incendio:

Las bocas de incendio irán acopladas a la red general y se situarán en las aceras en las intersecciones de calles. La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos (200) metros. Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

- Boca de Riego (red auxiliar):

Como red auxiliar de riego y para las operaciones de limpieza de calles, en las aceras y acopladas a la red terciaria se colocarán las bocas de riego. La distancia entre dos bocas consecutivas nunca será mayor de treinta (30) metros. En las calles de más de quince (15) metros se colocarán bocas de riego en ambas aceras y su disposición será a tresbolillo.

¹ Salvo disposición en contrario establecida por el informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas o, en su caso, por ordenanzas municipales de urbanización o legislación sectorial de aplicación.

² Ídem 1

En las zonas verdes se colocarán próximas a la zona de paso. Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

RED DE RIEGO

Se establece una red principal de riego separada de la red de abastecimiento, con el objeto de poder utilizar en un futuro agua depurada para el riego, aunque transitoriamente este se realice con agua de la red de abastecimiento.

En lo relativo a la depuración de aguas residuales, la EDAR Los Letrados no está aún en funcionamiento, lo que motivó que en los documentos de aprobación inicial y provisional del plan parcial, se hubiese previsto la ubicación de una EDAR con carácter transitorio en el ámbito del sector.

No obstante, el presente documento de T.R.'22 se realiza en el supuesto de que la EDAR de Los Letrados esté ya en funcionamiento cuando se aborden las obras de urbanización del ámbito del sector Noroeste. Todo ello en virtud de que el Consejo de Administración de la sociedad mercantil estatal Aguas de las Cuencas de España (ACUAES), dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, ha dado luz verde a la adjudicación del contrato de la ejecución de las obras y puesta en marcha del sistema de depuración y reutilización de aguas residuales de Granadilla³, que incluye la mencionada EDAR.

En cualquier caso, la posibilidad de usar agua depurada para riego se establecerá definitivamente durante la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, conforme lo que al efecto establezcan las administraciones competentes en la materia (Consejo Insular de Aguas de Tenerife).

8.2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Para la evacuación de aguas pluviales y residuales se ha establecido una red separativa de aguas pluviales y residuales. A lo largo de todas las vías y por el centro de estas se sitúan las dos canalizaciones principales, siendo la pendiente mínima de dicha red del 1% y la profundidad mínima de 1,50 metros. La generatriz de la red de saneamiento será siempre inferior a la de la red de pluviales.

La Calle Poleo divide el sector en dos longitudinalmente desde la Calle Deportes hasta conectar con la Calle Alondra en el punto más bajo del ámbito, situándose en dicha calle los colectores principales de ambas redes. Las calles transversales tienen una pendiente muy leve con inclinación descendente de oeste a este, lo que permite que en zonas puntuales de estas calles las redes discurren en contrapendiente hasta conectar con los colectores principales. En las calles longitudinales, con una pendiente más acusada de norte a sur, se situarán pozos de resalto hasta conectar con los ramales de las calles horizontales.

RED DE SANEAMIENTO

En las calles de más de 10 metros de ancho, se instalarán redes secundarias de saneamiento bajo las aceras, con tuberías según cálculo y de mínimo $\varnothing 200$ mm, a una profundidad aproximada de 60 cm de la rasante de la acera. Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red y a una distancia máxima entre cada uno de cincuenta (50) metros.

Se realizarán pruebas de estanqueidad en cada tramo de la red, no aceptándose aquellos en que se observen fugas antes de 3 horas. En la cabecera de los canales principales se construirán cámaras de descarga de 600 litros.

En el plano 0.11 "Esquema Red de Saneamiento" se ha grafiado para justificar su cabida la previsión de espacio para la instalación de una estación depuradora subterránea para las aguas residuales del ámbito

³ Fuente: Diario EL DÍA (<https://www.eldia.es/tenerife/2021/02/26/adjudicada-obra-depuradora-letrados-estacion-35653439.html>)

situada bajo la rotonda, en el punto más bajo del sector, donde convergen los colectores de las distintas vías al final de la Calle Poleo. Esta depuradora habría de tener una capacidad para 3.500 habitantes (análoga a la establecido en el epígrafe anterior para la reserva de abastecimiento de aguas), y tendría un carácter transitorio en tanto no entrase en funcionamiento la EDAR de Los Letrados.

No obstante, tal y como se ha expuesto anteriormente en el apartado de riego, se considera el presente documento bajo el supuesto de que durante la redacción del Proyecto de Urbanización la EDAR de Los Letrados ya se encuentre en funcionamiento, por lo que la ejecución de una estación depuradora interior al sector no sería necesaria, ejecutando directamente la conexión de la red de saneamiento a dicha EDAR.

RED DE PLUVIALES

A cada lado de la calzada, junto al bordillo se colocarán imbornales conectados directamente al pozo de registro de la red de pluviales más próximo. Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red y a una distancia máxima entre cada uno de cincuenta (50) metros.

La red de pluviales está diseñada de tal modo que los colectores viertan el agua de escorrentía captada en cubiertas e imbornales directamente sobre las canalizaciones subterráneas situadas a lo largo del Barranco de Los Bastianes.

Estas canalizaciones se sitúan bajo las calles Avenida de Abona, Calle Deportes y Calle El Olivo, conectando en el área ajardinada NO.J con la canalización ya ejecutada. Bajo la Avenida de Abona discurre además la canalización del afluente no catalogado del Barranco de Los Bastianes. Estas canalizaciones deberán contemplar un caudal máximo de avenida con un período de recurrencia de T=500 años, tal y como se describe en el Anexo II de esta Memoria y en las condiciones establecidas en la ficha anexa a las normas urbanísticas de la manzana NO.Q (Viario).

Para garantizar el correcto drenaje de la red viaria en momentos de lluvia intensa, además de los imbornales se colocarán rejillas dobles de drenaje tipo Cabildo sobre cada una de las tres canalizaciones subterráneas del Barranco, además de sobre la actual canalización sobre la Calle Poleo.

8.3. RED DE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé la conexión a la red de alta tensión existente al sur del sector, situándose el transformador de alta a baja tensión preferentemente en la plaza denominada como NO.G, aunque esta ubicación definitiva dependerá de las condiciones en que se adjudique el punto de enganche a la red por la compañía suministradora en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización. De este centro de transformación parte la red de distribución de baja tensión a lo largo de las aceras para la alimentación de cada una de las parcelas, así como la red de alumbrado público.

La red de alumbrado público depende directamente de la red de energía eléctrica anteriormente mencionada. Se sitúa a lo largo de las aceras, situando en cualquier intersección o desvío una arqueta de alumbrado.

Las luminarias propuestas son de mínimo ocho (8) metros de alto. En las vías cuyo ancho es igual o menor de doce (12) metros las luminarias se han situado a un solo lado de la calzada. En el resto de las vías se sitúan a tresbolillo. La separación máxima entre luminarias será de treinta (30) metros.

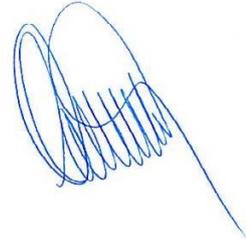
8.4. RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones se ha diseñado siguiendo las directrices de la NT.fl.003 "Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales".

Se conectará a la red existente en el núcleo de San Isidro, facilitando su instalación interna a la CNTE. Se

reflejan en los planos las cámaras de registro, arquetas y número de canalizaciones necesarias, como preinstalación de cara a la instalación del cableado por la compañía de telecomunicaciones adjudicataria.

En Granadilla de Abona, marzo de 2022
Coderch Urbanismo y Arquitectura, S.L.P.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long tail extending to the right.

ANEXO I: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

I.1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO

El ámbito del Sector Noroeste se corresponde con el delimitado por el Plan General de Ordenación, con una superficie total de 124.859,20 m²s, según reciente medición. La ligera diferencia de superficie con respecto a la establecida por el Plan General de Ordenación viene dada por la realización de un levantamiento topográfico.

En esta superficie delimitada se distinguen, según su titularidad, los terrenos de propiedad privada y los de dominio público:

- A:** Superficie de Dominio Público (*) 4.509,50 m²s
- B:** Superficie Propiedad Privada 120.349,70 m²s.

**) Esta superficie no genera aprovechamiento urbanístico*

Además, se incluye en este plan parcial el ámbito incluido en la unidad de actuación Campo de Fútbol propiedad del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, con una superficie de 2.551,10 m²s, al formar parte física de las manzanas D, E y F y con el fin de que la ordenación establecida en este plan parcial para esas manzanas se pueda desarrollar.

Por lo tanto, la superficie total del ámbito de este plan parcial es de 127.410,30 m².

I.2. SUPERFICIE DE SUELO SEGÚN LOS USOS PREVISTOS EN LA ORDENACIÓN

Se adjunta cuadro de superficie de suelo conforme a los usos establecidos en la ordenación pormenorizada

Cuadro 1. Superficie de suelo s/ usos previstos		
USO	SUPERFICIE m²s	% s/ sup. ámbito
RES. COLECTIVO y MIXTO	26.335,10	20,67%
RES. VIVIENDA PROTEGIDA	15.980,50	12,54%
Total Privadas	42.315,60	33,21%
EQUIP. DEPORTIVO	29.048,60	22,80%
EQUIP. OTROS	1.265,10	0,99%
PLAZAS	809,80	0,64%
PARQUE URBANO	15.056,00	11,82%
ZONA AJARDINADA	5.296,40	4,16%
VIARIO	33.618,80	26,39%
Total Públicas	85.094,70	66,79%
TOTAL SECTOR	127.410,30	100,00%

I.3. SUPERFICIE EDIFICABLE Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan General de Ordenación para el sector de suelo urbanizable no ordenado Noroeste es de 0,80 m²c/m²s.

La superficie edificable máxima que puede construirse en este sector se obtiene de aplicarle a la superficie privada de las fincas originales que generan aprovechamiento del sector el coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan General de Ordenación.

En cuanto a la superficie edificable de la parte de la unidad de actuación Campo de Fútbol que se reordena en este Plan Parcial ya se encuentra establecida en su Proyecto de Reparcelación, siendo de 1.297,80 m²c.

La superficie edificable total por desarrollar en el ámbito del Plan Parcial será la suma de ambas superficies anteriores, tal y como se indica en cuadro a continuación:

Cuadro 2. Superficie máxima edificable y coef. Edif.		
Superficie privada del sector	(m ² s)	120.349,70
Coeficiente de edificabilidad s/PGO	(m ² c / m ² s)	0,80
Superficie edificable s/PGO	(m ² c)	96.279,76
Edificabilidad U.A. Campo de Fútbol	(m ² c)	1.297,80
Edificabilidad máxima PP NO	(m ² c)	97.577,56

Por lo tanto, la edificabilidad máxima que puede desarrollarse este Plan Parcial es de **97.577,56** metros cuadrados construidos, mientras que la edificabilidad resultante de la ordenación propuesta en este Plan Parcial asciende a **97.436,40** metros cuadrados construidos, cumpliendo por tanto con las determinaciones establecidas.

En el epígrafe siguiente se adjunta cuadro de parámetros urbanísticos.

I.4. CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

P.P. NOROESTE

MAN	TIPOL.	USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
			m ² s	%	P. Baja	P. Altas	TOTAL	Cp. PB	Cp. PA	P. Baja	P. Altas	Total
					m ² c	m ² c	m ² c	UdA/m ² c	UdA/m ² c	UdA	UdA	UdA
NO.A	AV 4p	VP	5.434,00	4,265%	3.404,50	10.213,50	13.618,00	0,66	0,66	2.246,97	6.740,91	8.987,88
NO.B	AV 4p	VP	5.314,60	4,171%	3.190,40	9.571,20	12.761,60	0,66	0,66	2.105,66	6.316,99	8.422,66
NO.C	AV 4p	VP	5.231,90	4,106%	3.161,10	9.483,30	12.644,40	0,66	0,66	2.086,33	6.258,98	8.345,30
NO.D	AV 4p	RM	13.117,90	10,296%	1.459,80	-	1.459,80	1,50	-	2.189,70	-	2.189,70
		RC			5.275,50	20.205,90	25.481,40	1,00	1,00	5.275,50	20.205,90	25.481,40
		Total			6.735,30	20.205,90	26.941,20	-	-	7.465,20	20.205,90	27.671,10
NO.E	AV 4p	RC	9.683,30	7,600%	5.203,30	15.609,90	20.813,20	1,00	1,00	5.203,30	15.609,90	20.813,20
NO.F	AV 4p	RM	3.533,90	2,774%	1.299,10	-	1.299,10	1,50	-	1.948,65	-	1.948,65
		RC			1.365,40	7.993,50	9.358,90	1,00	1,00	1.365,40	7.993,50	9.358,90
		Total			2.664,50	7.993,50	10.658,00			3.314,05	7.993,50	11.307,55
Subtotal Privado			42.315,60	33,212%			97.436,40					85.547,69
NO.G	PZ		485,00	0,381%								
NO.H	PZ		324,80	0,255%								
NO.I	E	Eo	1.265,10	0,993%								
NO.J	AJ		2.660,10	2,088%								
NO.K	AJ		2.318,10	1,819%								
NO.L	PU		15.056,00	11,817%								
NO.M	E	Edp	22.480,30	17,644%								
NO.N	E	Edp	474,80	0,373%								
NO.O	E	Edp	6.093,50	4,783%								
NO.P	AJ		318,20	0,250%								
NO.Q	Viario		33.618,80	26,386%								
Subtotal Público			85.094,70	66,788%								
TOTAL			127.410,30	100,000%			97.436,40					85.547,69

I.5. JUSTIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

La obtención del número máximo de viviendas se justifica con base a lo siguiente:

- En el ámbito 1 (suelo urbanizable), el número máximo de viviendas se obtiene aplicando el parámetro de 70 viv./Ha. a la superficie de suelo una vez deducida el suelo de dominio público.
- En el ámbito 2 (suelo urbano no consolidado de la U.A. Campo de Fútbol), el número máximo de viviendas se obtiene a partir de la superficie mínima de vivienda de 50 m² establecido en las art. 5.2.4 de las NOP del PGO vigente.
- Para la conversión de superficie útil de vivienda a edificabilidad total (que es la superficie construida total de uso residencial, incluidas zonas comunes), se considera que las zonas comunes ocupan un 10% de la edificabilidad residencial, y adicionalmente se ha de deducir otro 10% en concepto de superficie ocupada por cerramientos y tabiques. Lo que se expresa del siguiente modo:

$$\circ \text{Superficie útil de vivienda} = \text{Edificabilidad residencial} \times 0,80$$

Todo ello conforme al siguiente cuadro:

Cuadro 3. Justificación densidad máxima de vivienda					
	Sup. S.Priv. m²s	Edif RES m²c	Nº viv	m²c/viv	m²u/viv
Ámbito 1(PP NO)	120.349,70	93.379,70	842	110,90	88,72
Ámbito 2 (U.A. CF)	1.266,90	1.297,80	20	62,50	50,00
TOTAL	121.616,60	94.677,50	862	109,83	87,86

Por tanto, el número máximo de viviendas se establece en **862**, con una superficie construida media incluidas zonas comunes de 110,90 m²c, y una superficie útil media de 87,86 m² (inferior a la superficie máxima útil de vivienda protegida que se establece en 90 m², por lo que cumple).

I.6. SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN USOS CARACTERÍSTICOS, EXCLUIDAS LAS DOTACIONES PÚBLICAS

En cumplimiento de lo establecido en la ficha del sector del plan general (que establece que se deberá destinar un mínimo del 2% y un máximo del 5% de la edificabilidad a uso terciario, y que para albergar este uso se admite el desarrollo del uso residencial mixto), parte de las manzanas NO.D y NO.F se ordenan con uso residencial mixto, admitiéndose el uso terciario (comercial, oficinas y hostelería) con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas y en el Fichero de Normativa Particular.

Así mismo, la ficha del sector determina la obligatoriedad de que un mínimo del 40% de la edificabilidad total se destine a viviendas protegidas, por lo que este uso se establece en tres manzanas del sector, del siguiente modo:

- Las manzanas en las que deberá desarrollarse viviendas protegidas son las NO.A, NO.B y NO.C.
- Las manzanas en las que se desarrolla vivienda libre son las NO.D, NO.E y NO.F.
- Las manzanas en las es compatible el uso terciario en planta baja (RM), son las NO.D y la NO.F.
- El número máximo de 862 viviendas se reparte proporcionalmente entre la edificabilidad residencial.

Todo ello conforme al siguiente cuadro:

Cuadro 4. Edificabilidad y número máximo de viviendas				
Manzana	Sup. edif. m²c	% s/ sup. edif. Total	% s/ sup. edif. Res.	Nº Viviendas
A	13.618,00	13,98%	14,38%	124
B	12.761,60	13,10%	13,48%	116
C	12.644,40	12,98%	13,36%	115
TOTAL VP	39.024,00	40,05%	41,22%	355
D(*)	25.481,40	26,15%	26,91%	232
E	20.813,20	21,36%	21,98%	189
F(*)	9.358,90	9,61%	9,89%	86
TOTAL LIBRE	55.653,50	57,12%	58,78%	507
TOTAL VP+RC	94.677,50	97,17%	100,00%	862
TERCIARIO	2.758,90	2,83%	-	-
TOTAL EDIF	97.436,40	100,00%	-	-

I.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

En el cuadro siguiente se reflejan las reservas de suelo fijadas en el DL 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TRLOTENC), legislación con base a la que se ha redactado el presente documento; así como las superficies de Sistemas Generales establecidas para el sector en el Plan General de Ordenación; y las efectivamente determinadas para usos dotacionales y equipamientos por la ordenación contenida en este Plan Parcial.

En cualquier caso, la vigente Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), no modifica los referidos estándares.

La superficie edificable máxima del sector de suelo urbanizable es de **96.279,76 m²c** (excluyendo la edificabilidad proveniente de la U.A. Campo de Fútbol), siendo la que se utiliza como base para el cálculo a realizar.

El artículo 36.3 del TRLOTENC establece que en los sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos (idem art. 138.A.c LSENPC).

Por lo tanto, si le aplicamos el anterior estándar a la superficie edificable indicada (96.279,76 m²c) obtenemos un resultado de 38.511,90 m²s.

La superficie reservada por este plan parcial para espacios libres y dotaciones es de 51.475,90 m²s. En esta superficie se encuentran incluidos los 12.485,00 m²s correspondiente a parte del equipamiento deportivo que se adscribe al sector como sistema general y 474,80 m²s, correspondiente a la superficie del equipamiento de la unidad de actuación Campo de Fútbol. Ninguna de estas superficies computa para el cálculo que estamos realizando, por lo que tras detraerlas obtenemos una superficie de 38.516,10 m²s, correspondiente a espacios libres públicos y equipamientos.

De la anterior superficie de 38.516,10 m²s, 21.162,20 m²s corresponden a espacios libres públicos y el resto 17.357,70 m²s a equipamientos.

Por lo que se comprueba que el sector de suelo urbanizable no ordenado Noroeste cumple con lo establecido en el citado artículo 36.3 del TRLOTENC y 138.A.c de la LSENPC.

I.8. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

- Dotación mínima de aparcamiento

El Plan General de Ordenación establece que en el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos como mínimo.

Cuadro 5. Dotación mínima global de aparcamiento			
	Edif. Total	Edif/Pz	Nº min.
Nº plazas totales	97.436,40	75	1.299

Por lo que de este cálculo, resulta que el número mínimo de aparcamientos en el conjunto (interior de las parcelas más red viaria) deberá ser de **1.299** plazas.

- Justificación de la dotación de aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento deberá satisfacer lo siguiente:

- Cumplir conjuntamente el estándar mínimo el estándar de 1.299 plazas indicado anteriormente.
- Con relación a los usos, se establece que la dotación mínima será de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda y 1,5 plazas por cada 100 m² construidos para el uso terciario, a establecer en el interior de las parcelas.
- El artículo 36.4 del TRLOTENC solamente establece que fuera de la red viaria se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda (ídem art. 138.A.d. LSENPC). En base a esta legislación, el número mínimo de aparcamientos a establecer fuera de la red viaria para el uso residencial será como mínimo de 862 plazas (una por vivienda).
- En la ordenación del Plan Parcial se ha previsto la siguiente dotación de aparcamientos en la red viaria.

Todo ello conforme al siguiente cuadro:

Cuadro 6. Plazas previstas en la red viaria	
Avenida de Abona	0
Calle Alondra	0
Calle Deportes	94
Calle Verode	56
Calle Poleo	65
Calle Tajinaste	44
Calle El Olivo	69
Calle El Morrillo	36
Calle Nueva	22
Total plazas previstas en la red viaria	386

De todo lo anterior resultaría que de aplicar los estándares mínimos al uso residencial (862 plazas) y terciario (42 plazas) más las plazas previstas en la red viaria, resultaría un estándar de 1.290 plazas, ligeramente inferior a las 1.299 plazas del estándar global.

Por tanto, se habrá de incrementar en 9 plazas la dotación prevista en el interior de las parcelas, aumento que se realiza en las manzanas de uso residencial en proporción al número de viviendas establecido para cada una de ellas, lo que se expresa a cuadro a continuación.

Cuadro 7. Dotación de aparcamiento del ámbito		
Uso Residencial	Nº Viv	Plazas
Manzana NO.A	124	126
Manzana NO.B	116	118
Manzana NO.C	115	117
Manzana NO.D	232	235
Manzana NO.E	189	191
Manzana NO.F	86	87
Nº mín de plazas para el uso residencial		874
Uso Terciario	Edif. T	Plazas
Manzana NO.D	1.459,80	22
Manzana NO.F	1.299,10	20
Nº mín de plazas para el uso terciario		42
Total plazas previstas en la red viaria		386
ESTÁNDAR DE APARCAMIENTO GLOBAL		1.302

Por tanto, resulta un estándar global de **1.302** plazas de aparcamiento, que cumple el mínimo establecido en 1.299 plazas.

I.9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

- Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico global se calcula multiplicando la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

En el cuadro de aprovechamiento urbanístico aportado en el apartado 4 de este anexo se refleja el cálculo anterior, dando como resultado un aprovechamiento global del ámbito del plan parcial de **85.547,69 UdA**.

El aprovechamiento urbanístico del sector se obtiene de restarle al aprovechamiento total el aprovechamiento correspondiente a la parte de la unidad de actuación Campo de Fútbol que se reordena en este Plan Parcial. El aprovechamiento de la parte correspondiente a la unidad de actuación se obtiene de multiplicar la superficie edificable por el coeficiente de ponderación; dado que el coeficiente de ponderación es 1, la superficie edificable coincide con el aprovechamiento.

De lo que resulta:

$$85.547,69 \text{ UdA} - 1.297,80 \text{ UdA} = \mathbf{84.249,89 \text{ UdA}}$$

- Aprovechamiento urbanístico medio

El aprovechamiento urbanístico medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico propio del sector (84.249,89 UdA) entre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público existente y la superficie de la U.A. Campo de Fútbol.

$$AM = 84.249,89 \text{ UdA} / 120.349,70 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,700 \text{ UdA/m}^2\text{s}}$$

El aprovechamiento medio establecido por el Plan General de Ordenación para el sector de suelo urbanizable no ordenado Noroeste es de 0,700 UdA/m²s, y por lo tanto cumple.

- Aprovechamiento susceptible de apropiación

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito del Plan Parcial sin contar el ámbito anexo de la U.A. Campo de fútbol.

$$\text{ASA: } 90\% \text{ AM} = \mathbf{75.824,90 \text{ Uda}}$$

El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento se obtendrá de la suma del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito del Plan Parcial más el aprovechamiento adscrito al ámbito anexo.

$$\text{Aprov. Ayuntamiento} = 10\% \text{ AM} + 1.297,80 \text{ Uda} = \mathbf{9.722,79 \text{ Uda}}$$

En consecuencia, el aprovechamiento urbanístico total correspondiente al Ayuntamiento asciende a 9.722,79 Uda, que supone un 11,37% respecto al total del aprovechamiento del sector de 85.547,69 Uda.

Todo lo anterior se resume en la siguiente tabla:

Cuadro 8. Aprovechamiento Urbanístico		
Aprov. Urbanístico del PP (AU)	Uda	85.547,69
Aprov. Urbanístico del sector excluida U.A. (AUs)	Uda	84.249,89
Aprov. Urbanístico Medio (AM) = AUs / Sup.suelo	Uda/m ² s	0,700
Aprov. susceptible de apropiación (ASA) = 90% AM	Uda	75.824,90
Aprov. Ayuntamiento = 10% AM + Uda U.A.	Uda	9.722,79

ANEXO II: ESTIMACIÓN DE CAUDALES DE AVENIDA

II.1. CAUCES EXISTENTES Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

En el ámbito del Plan Parcial Sector Residencial Noroeste existen tres cauces, cartografiados en la planimetría del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de cauces públicos y cauces no catalogados, del año 2005, y son los siguientes:

- 1) Barranco de Los Bastianes (cauce público, código: 1122)
- 2) Afluente no catalogado del Barranco de Los Bastianes (cauce no catalogado)
- 3) Barranco de La Piedra Viva (cauce público, código: 6223)

En el plano IA.3 de Hidrología se han señalado los cauces existentes tal y como se estipulan en la cartografía a 1 / 5000 del Inventario de Cauces del Consejo Insular, superpuesta con la cartografía a 1 / 1000 y levantamiento topográfico con el que se ha realizado este plan parcial. Se observa que los cauces de ambas cartografías no coinciden plenamente, debido a la mayor precisión de la cartografía del plan parcial respecto a la del inventario, por lo que se ha utilizado esta última para deslindar el dominio público y zona de servidumbre.

En el cauce del Barranco de Los Bastianes, esto afecta al tramo inicial, en que el deslinde del levantamiento topográfico se sitúa más hacia al este respecto del deslinde recogido en el inventario, donde realmente se localizan unos bancales agrícolas, y al tramo final, donde el cauce discurre por un tramo canalizado. En el tramo central la coincidencia es prácticamente plena.

En los dos otros cauces del afluente no catalogado y Barranco de la Piedra Viva, esta diferencia entre ambas cartografías es irrelevante ya que no afecta a las determinaciones de la ordenación tal y como se explica más adelante.

El cauce principal del ámbito es el del Barranco de Los Bastianes, que atraviesa el sector de Norte a Sur, con una longitud de cauce dentro del ámbito del sector de 387 metros. Además de su condición de elemento principal de drenaje del territorio del ámbito del plan parcial, en el entorno de este barranco se concentran la mayoría de los valores ambientales del sector. En consecuencia, tal y como se ha descrito en la Memoria de Ordenación, la gran mayoría de los espacios libres públicos se articulan entorno a este barranco.

El Barranco de Los Bastianes entra en el sector en estado natural en el extremo noroeste y sale del sector a través de una canalización existente en el límite sureste, continuando por suelo urbano en el núcleo de San Isidro, y por su carácter de cauce público, es imperativo el establecimiento de un dominio público de 5 metros a cada lado del cauce más otra franja de 5 metros de servidumbre de tránsito, lo que resulta en una franja total de cauce de 20 metros.

Según se detalla anteriormente en la memoria, las determinaciones de ordenación de este plan parcial integran esta franja en el sistema de espacios libres públicos, donde se prevé que este barranco mantenga su carácter natural a través de las parcelas de parque urbano NO.L (exceptuando un pequeño tramo situado que entra en la parcela NO.M de equipamiento deportivo, igualmente de carácter público), y luego por las parcelas de área ajardinada NO.K y NO.J, realizándose canalizaciones con colectores de hormigón bajo las vías Avenida de Abona, Calle Deportes y Calle El Olivo (estando ya realizado el tramo bajo la Calle Poleo), tal y como se describe en el capítulo 8 para la Red de Pluviales. A continuación se adjuntan fotos del estado actual de dicho cauce.



Barranco de los Bastianes a su entrada en el ámbito



Barranco Los Bastianes y uso agrícola en zona Norte del sector



*Barranco Los Bastianes en zona Norte
(sobre área de Parque Urbano según ordenación del PGO)*



Barranco de Los Bastianes en zona intermedia del sector



Canalización del Barranco de Los Bastianes en el límite Sureste del ámbito

El afluente no catalogado del Barranco de Los Bastianes es un cauce de pequeña entidad situado entre el Barranco de Los Bastianes y el límite este del sector al que atraviesa de forma discontinua, en un primer tramo de 338 metros de longitud dentro del sector, discurriendo luego durante 70 metros de un tramo intermedio por suelo urbano, para volver a entrar en el sector en un tramo final de 31 metros hasta desembocar en el Barranco de Los Bastianes.

Por su carácter de cauce del Inventario no incluido en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública, no es imperativo establecer en la ordenación las reservas necesarias de dominio público y servidumbre de tránsito, y debido a la escasa entidad de este cauce, que en una importante parte de su trazado es un camino agrícola, se ha estimado conveniente proponer su desvío y canalización a su entrada en el sector, bajo la Avenida de Abona hasta conectar con el Barranco de Los Bastianes en la parcela NO.L de Parque Urbano. Dicha solución fue propuesta al Consejo Insular de Aguas, contando verbalmente con el visto bueno de técnicos de dicho organismo previa justificación de los caudales de avenida, para los que debe considerarse un caudal del Período de Recurrencia $T=500$ años mayorado con el Factor de Arrastre de Sólidos del 20% incremental.



Afluente no catalogado del Barranco Los Bastianes

Por último, en el extremo Noroeste se localiza el Barranco de la Piedra Viva. El Planeamiento General recoge las reservas necesarias de este cauce público, que en el ámbito de este plan parcial afectan a la ejecución de parte del viario colindante y a una zona ajardinada, por lo que este plan parcial no establece nuevas determinaciones respecto a este cauce. Se han ejecutado obras de canalización bajo suelo urbano de dicho barranco, para lo que se adjuntan fotos de la zona.



Límite Noreste del Sector con el Barranco de la Piedra Viva



Canalización del Barranco de la Piedra Viv

II.2. ESTIMACIÓN DE CAUDALES DE AVENIDA

- Sistema viario

Se realiza a continuación una estimación de los caudales máximos de avenida para un período de recurrencia $T=500$ años, realizados según la versión preliminar de la "Guía Metodológica para el Cálculo de Caudales de Avenida en los Cauces de Tenerife", elaborada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Este predimensionado sólo tiene por objeto establecer el orden de magnitud de dichos caudales de avenida y la oportunidad de la canalización puntual de los barrancos bajo el viario, siendo el Proyecto de Urbanización el desarrollo en detalle las determinaciones de este Plan Parcial y que deberá justificar detalladamente las soluciones técnicas adoptadas, y siendo necesario Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

Para el cauce del Barranco de Los Bastianes, este caudal se estima en el punto de cálculo a la entrada del sector en $21,5 \text{ m}^3/\text{s}$, mientras que a la salida del sector se estima en $23 \text{ m}^3/\text{s}$, de los que se adjunta ficha de cálculo. Si consideramos un coeficiente de mayoración de 1.20 por la presencia de sólidos en el cauce, los caudales de cálculo definitivos se establecen en $25,8 \text{ m}^3/\text{s}$ y $27,6 \text{ m}^3/\text{s}$, lo que supone una diferencia entre el caudal de entrada y salida de $1,8 \text{ m}^3/\text{s}$.

Debido a que el afluente del Barranco no está catalogado, no puede realizarse su cálculo directamente a través de la Guía Metodológica, por lo que se ha extrapolado el cálculo de otro afluente del Cauce del Barranco de los Bastianes, de código 1138 y del que se adjunta ficha, y de características de longitud de cauce y superficie de cuenca similares a las del afluente del sector. El punto de cálculo se ha establecido justo antes de la desembocadura del afluente en el cauce principal, por lo que se ha considerado como caudal el del punto aguas arriba, estimado en $0,5 \text{ m}^3/\text{s}$, lo que supone tras la aplicación del coeficiente de seguridad un caudal de cálculo definitivo de $0,6 \text{ m}^3/\text{s}$.

De todos modos, por cuestiones de seguridad, para el predimensionado de la canalización del encauzamiento de este afluente tomaremos como valor el más desfavorable de $1,8 \text{ m}^3/\text{s}$, suponiendo que en su estado natural la totalidad de las aguas entre los puntos kilométricos de entrada y salida al sector discurrirían por el afluente.

En cualquier caso, los caudales estipulados en este anexo así como el predimensionado de los encauzamientos a desarrollar a continuación tiene el objeto de calibrar el orden de magnitud de dichas infraestructuras, que tendrán el carácter de indicativo, pudiendo ser objeto de un estudio más preciso en la redacción del Proyecto de Urbanización.

II.3. PREDIMENSIONADO ENCAUZAMIENTOS

Se estipulan tres secciones tipo para el predimensionado de los colectores de encauzamientos, que son las siguientes:

- S1) Canalización bajo viario rodado del Barranco de los Bastianes
- S2) Canalización bajo viario rodado del afluente del Barranco de los Bastianes
- S3) Canalización al aire libre del Barranco de los Bastianes

Estas canalizaciones se predimensionarán por la fórmula de Manning, a continuación:

$$Q = \frac{S \cdot Rh^{2/3} \cdot i^{1/2}}{n}$$

Donde:

Q = caudal (m³/s)
S = sección (m²)
Rh = radio hidráulico (m) = S/P
P = perímetro mojado
i = pendiente de línea de carga
v = velocidad media (m/s)
n = coeficiente de Manning

Para las secciones S1 y S2 se consideran colectores de sección cuadrada LxL de hormigón armado. La velocidad de cálculo admitida para los colectores de hormigón puede ser relativamente alta, estipulándose en 5 m/s. La pendiente de la canalización S1 se asemeja a la pendiente media del barranco, mientras que la canalización S2 del afluente se limita al 3% ya que discurre bajo la Avenida de Abona. En consecuencia, tenemos los valores siguientes:

i = pendiente de línea de carga = 0,09 (S1) - 0,03 (S2)
v = velocidad media máxima = 5 m/s
n = coeficiente de Manning = 0,012 (hormigón)

Para la sección S3 se considera una geometría de forma trapezoidal, donde la altura es igual a L, el ancho total es igual a 3L, con una parte de cauce central a menor cota y taludes a 45° en los márgenes. La velocidad de cálculo tolerada para esta canalización es menor, ya que se admite que pueda estar parcialmente cubierta de hierba en estado natural y/o grava suelta (no así de arbustos), estipulándose en 1,5 m/s. La pendiente de la canalización S3 se asemeja a la pendiente media del barranco, y en consecuencia tenemos los valores siguientes:

i = pendiente de línea de carga = 0,09
v = velocidad media máxima = 1,5 m/s
n = coeficiente de Manning = 0,08 (barrancos o ríos de montaña)

Los valores obtenidos se expresan a continuación en la siguiente tabla de cálculo:

Predimensionado Canalizaciones			
	S1 Bastianes	S2 Afluente	S3 Aire Libre
Q máx.	124,0	1,8	120,1
S = L²	5,76	0,36	22,18
L	2,40	0,60	3,33
Rh	0,8	0,2	1,7
P	7,2	1,8	12,8
i	0,09	0,03	0,09
V	21,5	4,9	5,4
n	0,012	0,012	0,08
Q real	27,6	1,8	27,6
V real	4,79	5,00	1,24

Por tanto, las secciones de canalización obtenidas son las siguientes:

S1) Sección cuadrada de colector de hormigón de 2.40 m x 2.40 m
S2) Sección cuadrada de colector de hormigón de 0.60 m x 0.60 m
S3) Sección trapezoidal al aire libre, H=3,33 m, L=10,00 m

Por lo que se considera que tanto el predimensionado de las canalizaciones bajo el viario rodado como la hipótesis de mantener el curso del Barranco de los Bastianes como un cauce natural al aire libre, con correcciones puntuales de su encauzamiento, son compatibles según los cálculos estimativos determinados previamente.

Por último, de cara al tratamiento del encauzamiento al aire libre, sobre el área de dominio público no se realizará ninguna plantación de vegetación, limitándose las plantaciones en la zona de servidumbre a vegetación de arbustos de bajo porte.

ANEXO III: CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE AENA

III.1. ANTECEDENTES

A partir de los antecedentes de tramitación del Plan Parcial relacionados en el capítulo 1 la Memoria de Ordenación, se sintetizan a continuación aquellos relativos al cumplimiento de los requisitos determinados en los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento así como al Estudio Aeronáutico sobre el Barrio de San Isidro en Granadilla de Abona elaborado por AENA con fecha 21 de mayo de 2009:

[...] con fecha 12 de junio de 2009, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona recibió comunicación de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en la que se adjunta informe emitido por AENA con fecha 21 de mayo de 2009, con relación al "Estudio de la Afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. en el desarrollo del barrio de San Isidro", del que se desprende la exigencia de limitar las alturas máximas de las edificaciones. La recepción de este informe motivó que el Ayuntamiento realizara a finales del mes de julio de 2009 las oportunas notificaciones a los propietarios del sector, trasladándole la comunicación recibida e informándoles sobre los posibles efectos del citado informe de AENA en la ordenación del Plan Parcial en tramitación, otorgándoles trámite de audiencia para que en el plazo de 15 días formularan las alegaciones y presentaran los documentos que estimasen procedentes.

En respuesta a dicho trámite de audiencia, un grupo de propietarios [...] presentaron escritos de alegaciones acerca de las alternativas para solventar los requerimientos expuestos en el informe de AENA, mostrando su interés en presentar una propuesta concreta para la adaptación de la ordenación a lo exigido por el organismo estatal.

[...] con fecha 21 de abril de 2010, dichos propietarios presentaron ante el Ayuntamiento el documento denominado "Propuesta para la adaptación del Plan Parcial Sector Residencial Noroeste al informe de AENA sobre Estudio de la afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. del desarrollo del barrio de San Isidro", propuesta que fue informada favorablemente por la sociedad municipal GRASUR, S.L. Dicho documento del Plan Parcial respondía a las bases planteadas en dicha propuesta para la adaptación de la altura máxima de las edificaciones según lo requerido por AENA en su informe, incorporando los cambios puntuales precisos en la ordenación pormenorizada, pero manteniendo el modelo y la estructura urbana recogidos en los anteriores documentos de tramitación del Plan Parcial, así como una superficie edificable similar. [...]

Con fecha 28 de septiembre de 2011, la Dirección General de Aviación Civil remite escrito al Ayuntamiento indicando que en la documentación remitida por el Ayuntamiento no se cumplen o no se especifican claramente las limitaciones y requisitos incluidos en el mencionado informe de 21 de mayo de 2009.

Con fecha 25 de julio de 2012, en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno municipal, se acordó: 1) convalidar el acto de aprobación inicial y trámites siguientes producidos en el expediente administrativo por haberse solicitado el informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, sobre el documento de plan parcial adaptado a las determinaciones exigidas en el informe emitido por AENA, procediendo la continuación del expediente al haber transcurrido el plazo de dos meses sin que conste la recepción del informe emitido al documento aplazado; [...] 4) Aprobar provisionalmente el Plan Parcial con la inclusión de las determinaciones exigidas en los informes sectoriales emitidos por el Consejo Insular de Aguas y el Área de Turismo y Planificación, ambos del Cabildo Insular, así como la Dirección General de Aviación civil. [...]

Con fecha 30 de noviembre de 2012, se emite por la Dirección General de Aviación Civil escrito dirigido al Ayuntamiento, indicando que la documentación relativa a la Aprobación Provisional remitida por el Ayuntamiento era la misma que la previamente remitida el 7 de julio de 2011, por lo que el mencionado Centro Directivo se reiteró en el contenido del escrito de 28 de septiembre de 2011. No obstante, considerando que se podría informar favorablemente el Plan Parcial en el caso de que se modificara según el contenido del presente escrito, del escrito evacuado el 28 de septiembre de 2011, y se compruebe, una vez remitido el documento modificado, que se cumplen las limitaciones y requisitos recogidos en el informe de AENA de 21 de mayo de 2009.

En sesión celebrada el 19 de febrero de 2013, la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó por unanimidad acuerdo de elevar al Pleno de la COTMAC Dictamen de apreciación de deficiencias de orden jurídico y técnico en el procedimiento para la aprobación definitiva del Plan Parcial, requiriendo su subsanación al Ayuntamiento. Estas consideraciones son derivadas de

los respectivos informes emitidos por el servicio técnico de planeamiento urbanístico occidental de la propia Consejería (emitido informe técnico con fecha 8 de febrero de 2013 e informes ambiental y jurídico con fecha 13 de febrero de 2013), y además habiendo de tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en el informe del Consejo Insular de Aguas de 29 de noviembre de 2012 (si bien tal y como se ha indicado previamente, este informe tiene carácter de favorable).

En vistas de que el documento de Plan Parcial elaborado en el año 2010 no obtuvo el preceptivo informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, a instancias del Ayuntamiento de Granadilla de Abona se solicita reunión con responsables técnicos del citado Centro Directivo con el objeto de aclarar el sentido del informe. Esta reunión técnica tiene lugar con fecha 28 de noviembre de 2013 en el Ministerio de Fomento en Madrid, a la que asisten representantes de la Dirección General de Aviación Civil, del Ayuntamiento de Granadilla de Abona y del equipo redactor del Plan Parcial.

Con fecha 22 de abril de 2014 se remite a la Dirección General de Aviación Civil, solicitud por parte del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, para que esa Dirección emita informe preceptivo sobre el documento de aprobación provisional. El 23 de mayo de 2014 la Dirección General reenvió la documentación a AENA para que se pronunciasen sobre si seguían considerándose válidas las conclusiones de su informe sobre el estudio aeronáutico de 21 de mayo de 2009.

El 21 de octubre de 2014, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona reitera a la Dirección General de Aviación Civil la solicitud de informe. Con fecha 28 de noviembre de 2014 reciben informe de la Dirección de Planificación y Medio Ambiente de AENA en relación con el Plan Parcial del Barrio de San Isidro, que incluye los estudios de AENA y ENAIRE.

El Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) con fecha 20 de diciembre de 2014 informa favorablemente el Plan Parcial condicionado a la inclusión en el documento de las determinaciones que señalan en su informe.

En consecuencia, el presente documento del Plan Parcial atiende al cumplimiento de los requisitos y limitaciones establecidas en los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil (en particular, en lo dispuesto en el "Estudio de la Afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. en el desarrollo del barrio de San Isidro" incluido en el informe de AENA de 21 de mayo de 2009, una vez aclaradas las dudas suscitadas en cuanto a la interpretación del informe), así como a subsanar los reparos observados por el Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de 19 de febrero de 2013. Además incluye las determinaciones señaladas en el informe de 20 de diciembre de 2014 de la Dirección General de Aviación Civil. Los cambios operados en la ordenación no afectan al modelo ni a la estructura urbana recogidos en los anteriores documentos de tramitación del Plan Parcial, siendo la superficie edificable prácticamente coincidente, por lo que las alternaciones producidas no son de carácter sustancial y no tienen incidencia en la Memoria Ambiental aprobada.

III.2. NORMATIVA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La normativa de servidumbres aeronáuticas aplicable al sector objeto de ordenación mediante este Plan Parcial, es decir, la de carácter general y la derivada del vigente Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Sur, es la siguiente:

- Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 1189/2011 (B.O.E. nº 294, de 25 de agosto).
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 2.061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur (B.O.E. nº 252, de 19 de octubre).
- Orden del Ministerio de Fomento de 27 de febrero de 2004, por la que se complementan las previsiones del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur en cuanto a la ampliación del campo de vuelos (B.O.E. nº 54, de 3 de marzo).

- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003, de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
- Orden del Ministerio de Fomento de 14 de marzo de 2002, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Sur (B.O.E. nº 71, de 23 de marzo). Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el citado Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Sur, definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de Agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo de 2013).
- Ley 48/1960, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio), sobre Navegación Aérea, modificada en lo referente a servidumbres acústicas debido a la navegación aérea, por Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

De esta normativa no se deriva una imposibilidad directa de desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Sector Residencial Noroeste, que fue informado favorablemente por la COTMAC por acuerdo de 23 de mayo de 2007, en el que además se aprueba la Memoria Ambiental del mismo (publicado en el BOC nº 133, de 4 de Julio de 2007).

III.3. REFERENCIAS A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS EN EL PGO VIGENTE

En el vigente Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona se describen las instalaciones del Aeropuerto Tenerife-Sur y las afecciones derivadas del mismo (ver apartado 6.14 de la Memoria de Ordenación dedicado a "Infraestructura aeroportuaria").

Por otro lado, en el instrumento de planeamiento general del municipio actualmente vigente, se incluye una referencia específica a las servidumbres aeronáuticas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas Generales, sobre "Limitaciones de carácter sectorial". En el apartado 6 de dicho precepto se aportan las remisiones oportunas al respecto, aunque de carácter general, indicando lo siguiente en el último de los párrafos de dicho apartado:

"La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del ámbito del término municipal afectado requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del decreto 584/1972 sobre Servidumbres aeronáuticas."

III.4. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL INFORME DE AENA

En el informe evacuado el 7 de diciembre de 2012 por la Dirección General de Aviación Civil al Ayuntamiento de Granadilla sobre la documentación del Plan Parcial (Fase de Aprobación Provisional), y derivado de consideraciones incluidas en informe previo de 28 de septiembre de 2011, se especifican de manera particular las siguientes limitaciones y requisitos que habrán de cumplirse en la ordenación del Plan Parcial:

*El informe de AENA establece que en la totalidad del Sector Noroeste **la altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) será de 13,6 m.** Sin embargo, en la documentación del Plan Parcial recibida se contempla que para el uso dotacional la altura de la edificación será libre.*

*El informe de AENA indica que para el sector Noroeste, **"...las edificaciones se construirán alineadas según se***

indica en la figura RE.2, admitiéndose un margen de error de $\pm 5^{\circ}$. Sin embargo, en la documentación recibida se observa que la propuesta de ordenación presenta en determinadas zonas un giro de más de 15° respecto a los ejes representados en la mencionada figura RE.2 incluido en el informe de AENA.

El informe de AENA establece para el Sector Noroeste que la altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) será de 13,6 m. Sin embargo, en la documentación recibida del Plan Parcial se observa que la altura máxima de la edificación es de 13,3 metros (altura a cara inferior del último forjado), permitiéndose por encima de dicha altura construcciones técnicas o auxiliares.

En consecuencia, en el documento de TR'17 se realizaron

los cambios oportunos para dar cumplimiento a dichos requerimientos, añadiendo a las subsanaciones ya incluidas en el documento tramitado con fecha diciembre de 2010 (adaptación de la ordenación pormenorizada en cuanto a las tipologías asignadas a las parcelas edificables y a la altura máxima de 4 plantas en ellas permitida), las incluidas en el precitado informe de 28 de septiembre de 2011.

Además, posteriormente el Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) con fecha 20 de diciembre de 2014 informa favorablemente el Plan Parcial condicionado a la inclusión en el documento de una serie de referencias expresas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial sobre determinados aspectos allí expuestos.

Por lo que se han modificado en este documento los artículos 3.3.4.5, 1.6.8 y Disposición Adicional Segunda de las normas urbanísticas y fichas de normativa particular con el fin de atender a lo requerido en el citado Informe.

III.5. ALCANCE, OBJETIVO DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS Y DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL OBJETO DE ADAPTACIÓN

El Plan Parcial del Sector Noroeste se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de aprobación definitiva. Por ello, es importante destacar que los cambios introducidos no son de carácter sustancial ni tienen incidencia en la memoria ambiental aprobada, pues no afectan a la configuración de la trama viaria ni de las manzanas resultantes de aquella, manteniéndose sin cambios significativos todo el sistema viario (respecto al documento de Diciembre'10, sólo se gira levemente la orientación de la Calle Tajinaste) y la delimitación de las manzanas, por lo que no se altera el modelo y la estructura concebida para la ordenación pormenorizada del sector y su organización funcional, quedando lo ya recogido en anteriores documentos de tramitación del Plan Parcial (de Mayo'07, Diciembre'10 y Enero 14).

Por ello, lo procedente en este caso, de acuerdo con la legislación urbanística canaria, es introducir los cambios o correcciones que resulten pertinentes para atender este informe de carácter sectorial.

A) DOCUMENTO DE FASE DE TRAMITACIÓN PREVIA (DICIEMBRE 2010)

- Alcance y objetivo de los cambios introducidos

El objetivo por alcanzar con la adaptación de la ordenación del Plan Parcial de Diciembre de 2010 no era otro que cumplimentar el requerimiento de AENA, planteado en su informe en los siguientes términos:

"Para los casos particulares de los sectores residenciales Finca del Marqués y Noroeste, se ha considerado que la altura máxima de edificación será igual al valor máximo de entre todos los considerados en el punto anterior (13'6 m) y que las edificaciones se construirán alineadas según se indica en la Figura RE.2, admitiéndose un margen de error de $\pm 5^{\circ}$. En caso de no verificarse dichas hipótesis, deberá notificarse para realizar un estudio de afección detallado."

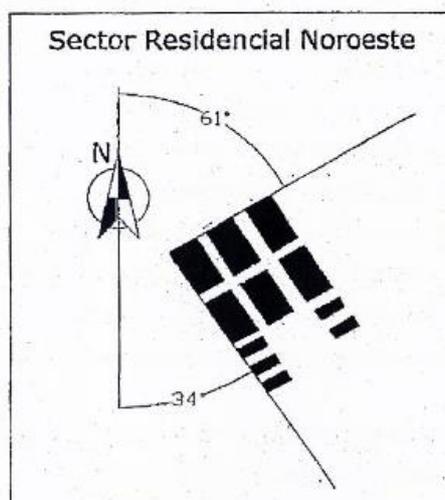


Figura RE.2

En consecuencia, en el documento de Diciembre'10, se procedió a reducir a cuatro plantas y 13,30 metros la altura máxima de las manzanas en las que antes se permitían hasta seis plantas de altura, pasando a asignar en cada caso la tipología que resulta más adecuada para mantener con dicha altura una superficie edificable equivalente a la recogida en los documentos anteriores del Plan Parcial. Esta adaptación en relación con las alturas daba cumplimiento al requerimiento de AENA en relación con las alturas de la edificación sin reducir el aprovechamiento urbanístico ni la superficie edificable, salvo un inevitable ajuste de escasa entidad respecto a lo previsto en el anterior documento del Plan Parcial tramitado. De este modo, no se afectaba a las propuestas avanzadas sobre la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados y la propuesta base de adjudicación de parcelas, según los trabajos previos del Proyecto de Reparcelación; y de manera que los cambios introducidos no implicaban modificación sustancial del planeamiento en tramitación, evitando así la obligación de volver a someter el Plan Parcial a una nueva información pública.

En relación con las alineaciones de la edificación, la figura RE.2 viene a representar un esquema de ordenación urbanística simplificado del sector que no concuerda exactamente con ninguna de las alternativas de ordenación propuestas durante la tramitación del documento (según se representa gráficamente en los esquemas de ordenación de las tipologías edificatorias adjuntos al final de este documento), tal que:

- La trama urbana se orienta conforme a dos direcciones principales, establecidas a 61º y 34º respecto al eje norte-sur.
- Se representan varias manzanas o edificaciones dispuestas ortogonalmente respecto a los ejes anteriores, grafiándose seis de mayor tamaño en la zona norte y otras cinco de menor dimensión en la zona sur.

Dado que las vías principales del sector (Avenida de Abona y Calle Alondra, determinadas por el Planeamiento General) son acordes a las alineaciones establecidas en la figura RE.2, que el resto del sistema viario perimetral está predeterminado por la trama urbana circundante, y que las demás vías interiores procuran la continuidad con el barrio de San Isidro situado al este, se interpretó por parte municipal que las rectificaciones operadas en el Plan Parcial (en relación a las alturas) solventaban los requerimientos señalados por AENA en su informe, en lo referido al Sector Residencial Noroeste.

- Documentos del Plan Parcial objeto de adaptación

Además de la consiguiente adaptación de los textos de la Memoria de ordenación a los cambios producidos y de las necesarias correcciones introducidas en los cuadros del Anexo I de dicha Memoria, se relacionan los cambios que se operaron en el Plan Parcial a fin de solventar las objeciones planteadas por

AENA, localizados en los siguientes documentos de Ordenación del Plan Parcial:

- Normas urbanísticas:

- Art. 1.3.1. Ejecutividad y vigencia: entrada en vigor (adaptación a la legislación)
- Art. 1.5. Documentación: Modificación de denominación de planos de ordenación 03, 04 y 05 y eliminación del 0.17
- Art. 1.6. Interpretación y aplicación: Modificación del apartado 3 (soporte digital).
- Art. 2.2.9. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: apartado 2 (adaptación a la legislación).
- Art. 3.1.3. Tipologías edificatorias: Eliminación de la tipología Abierta en bloque.
- Art. 3.4.1. Tipos de edificación alineada a vial: Se añade la edificación alineada a vial con jardín delantero y trasero.
- Art. 3.4.2. Parcela mínima: Referencias a las determinaciones del fichero y del plano 03.
- Art. 3.4.3. Alineaciones: Referencias a las determinaciones del fichero.
- Art. 3.4.5. Jardín delantero: Referencias a las determinaciones del fichero.
- Art. 3.4.6. Planta baja: La alineación tanto exterior como interior.
- Art. 3.4.9. Medición de la altura: Se modifica la dimensión de la diferencia de altura en los apartados 1 y 2 a 3,10 metros con el fin de que los escalonamientos dentro de las manzanas puedan ser por plantas completas.
- Art. 3.4.10. Situaciones con tratamiento específico respecto de la altura: Se establecen tratamientos diferenciados para la manzana F y el resto, en función de la existencia o no de jardín interior.
- Art. 3.4.11. Actuaciones en manzanas completas: Se suprime este artículo, dada la inviabilidad de su aplicación.
- Capítulo Quinto: Condiciones de la edificación abierta en bloque: Se elimina.

- Fichas Urbanísticas:

- Manzanas A, B, C, D, E y F

- Planos de ordenación:

- Plano 01 - Usos
- Plano 02 - Tipologías
- Plano 03 - Criterios de Parcelación
- Plano 04 - Secciones indicativas
- Plano 05 - Imagen Global

B) DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN (ENERO 2014)

- Cuestiones previas

Tal y como se indica en el apartado 1 de Antecedentes, en vistas de que el documento de Plan Parcial elaborado en el año 2010 no obtuvo el preceptivo informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, a instancias del Ayuntamiento de Granadilla de Abona se solicitó

reunión con responsables técnicos del citado Centro Directivo con el objeto de aclarar el sentido del informe. Esta reunión técnica tiene lugar con fecha 28 de noviembre de 2013 en el Ministerio de Fomento en Madrid, a la que asisten:

- Por parte del Área de Estrategia Aeroportuaria de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), D. Álvaro Fernández-Iruegas Pombo y Dña. Sagrario Campayo Rubio.
- Por parte del Ayuntamiento, D. Juan Rodríguez Bello (Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Granadilla) y D. Juan Lima Coderch (equipo redactor).

En relación con los aspectos destacados en el informe de 28 de septiembre de 2011 y reiterados en escrito de 7 de diciembre de 2012, por parte de la DGAC se expone que en relación con las **alturas de la edificación**, la limitación de altura de 13,60 m indicada en el informe deberá ser extensible, además de a la altura de las edificaciones, a las construcciones auxiliares sobre cubierta y a los edificios de carácter dotacional.

Con respecto a las **alineaciones de la edificación**, expone la DGAC que dada la complejidad del fenómeno de la reflexión radioeléctrica, el análisis de afecciones a las servidumbres radioeléctricas se realiza mediante simulación en programa informático, definiendo una modelización simplificada para cada ordenación o proyecto concreto propuesto a fin de comprobar si la reflexión perturba o no la funcionalidad de la instalación potencialmente afectada.

En relación al Estudio Aeronáutico realizado por AENA para el Barrio de San Isidro y en concreto para el Plan Parcial Noroeste, cabe concluir que la ordenación del sector no vulneraría servidumbres radioeléctricas siempre que ésta se desarrolle en base a la modelización informática representada en la figura RE.2, debiendo alinearse la totalidad de la edificación (y no el sistema viario) respecto a la dirección norte-sur a 61º (en paralelo a la Avenida de Abona) y/o a 34º (en paralelo a la Calle Poleo), respectivamente, con una desviación máxima de $\pm 5^\circ$. De no verificarse esta hipótesis, se deberá notificar para realizar un segundo estudio detallado.

En consecuencia, en relación con el Plan Parcial Noroeste, cabrían, a priori, dos posibilidades:

- a) Adaptar la ordenación propuesta a los requisitos del informe evacuado a los requisitos del estudio aeronáutico realizado (representado gráficamente en la figura RE.2),o
- b) Solicitar la realización de un nuevo estudio aeronáutico ajustado fielmente a las alineaciones establecidas en el Plan Parcial de Diciembre 2010.

La DGAC expone que la primera opción supone un plazo de emisión de informe favorable, en su caso, más corto que la segunda opción (al no ser necesaria una nueva modelización informática), al margen de que si del resultado del nuevo estudio derivase en incumplimiento de las servidumbres radioeléctricas, implicaría indefectiblemente volver a la primera opción.

En consecuencia, una vez aclarado el sentido del informe desde el Ayuntamiento se propone adaptar la ordenación del Plan Parcial a fin cumplir plenamente los requisitos establecidos en los informes previos evacuados por la DGAC, toda vez que no presuponen cambios sustanciales respecto al modelo propuesto en Diciembre de 2010.

- Alcance y objetivo de los cambios introducidos

En el documento de TR'17 se procedió a:

- 1) Limitar a cuatro plantas la altura de las de las parcelas de uso dotacional.
- 2) Disminuir hasta los 13,10 metros la altura máxima de ambas tipologías de alineada a vial y equipamientos (respecto a los 13,30 metros establecidos en el anterior documento).
- 3) Establecer que en todo caso la altura de la edificación incluidas construcciones técnicas y

auxiliares deberá ser inferior a los 13,60 metros, según se determina en el informe de AENA.

No obstante, si para casos singulares y por razones técnicas debidamente justificadas fuese necesario superar la altura máxima establecida anteriormente – tanto para la edificación principal como para las construcciones técnicas o auxiliares –, se deberá solicitar informe a la administración sectorial competente a los efectos de realizar un estudio aeronáutico de afección detallado. Y en todo caso, esta altura máxima no podrá superar la que al efecto establezcan para cada tipología edificatoria las normas urbanísticas del plan general.

En relación con las alineaciones de la edificación, se procede a realizar las siguientes modificaciones (ver plano 0.4 incluido en el Anexo IV):

- Manzanas A, B y C (residencial vivienda protegida, lado oeste del sector):

- En cuanto al sistema viario planteado en el documento de Diciembre'10, la orientación de las calles se ajustaba al rango máximo y mínimo respecto a las direcciones principales establecidas por las Calles Deportes y Alondra (61º y 34º respecto al eje norte-sur, respectivamente), salvo la Calle Tajinaste y el tramo inferior de la Calle Poleo (determinada por la trama urbana existente). Dado que la prolongación de la Calle Tajinaste es de nueva creación en el sector (de dirección este-oeste entre las manzanas B y C), en la actual propuesta su dirección se ha girado levemente a fin de ajustarse en $\pm 5^\circ$ a la dirección principal.
- Sobre la disposición de la edificación, la presente propuesta es similar a la del documento de Diciembre'10 en cuanto a cuerpos edificados, pero colocados de manera simétrica, de modo que el cuerpo principal se alinea con la Calle Alondra, mientras que los testeros con frente a la Calle Poleo se giran hasta la desviación máxima permitida (de 29º respecto al eje norte-sur).

- Manzanas D, E y F (residencial colectivo, lado este del sector)

- En cuanto al sistema viario, los ejes de todas ellas entran dentro del rango de ángulos establecido, salvo la denominada Calle Nueva.
- Por tanto, las edificaciones se alinean en relación con el eje de las vías a las que dan frente, salvo la fachada de la manzana E con frente a la Calle Nueva, donde el cuerpo edificado se ha girado levemente a fin de ajustarse en $\pm 5^\circ$ respecto a la dirección principal.

- Manzanas I, M, N y O (dotacionales):

- Dado que este Plan Parcial no determina las alineaciones de la edificación que se desarrolle, en su caso, en las parcelas de uso dotacional, se incluirá una disposición en las fichas particulares de tal modo que las edificaciones se adapten al rango de alineaciones establecido en el informe de AENA. No obstante, si para casos singulares y por razones técnicas debidamente justificadas fuese necesario desarrollar la edificación fuera del rango establecido, se deberá solicitar informe a la administración sectorial competente a los efectos de realizar un estudio aeronáutico de afección detallado.

- Documentos del Plan Parcial objeto de adaptación

Además de las modificaciones previamente introducidas en el documento de Diciembre'10, se indican a continuación los cambios operados en los documentos de Ordenación del presente documento a fin de solventar definitivamente los reparos observados por la DGAC:

- Normas urbanísticas:

- *Art. 1.5. Documentación:* Reagrupación de los documentos que integran el plan (A – Información, B- Ordenación y C-Memoria Ambiental).

- *Art. 2.2.6. Coeficientes de ponderación:* Se eliminan los correspondientes a la tipología de edificación abierta.
- *Art. 3.3.5. Altura de la edificación:* Se modifica el apartado 5, limitando la altura de las edificaciones incluidas construcciones técnicas o auxiliares hasta una altura máxima de 13,60 metros; Se añade un nuevo apartado 6, permitiendo superar esta altura para casos singulares y previa emisión de informe favorable por la administración sectorial competente.
- *Art. 3.3.7. Altura, ocupación y superficie edificable de los edificios de uso dotacional:* Se modifica el apartado 2, limitando la altura de estos edificios a lo dispuesto en el artículo 3.3.5.
- *Art. 3.4.8. Altura máxima de la edificación:* Se modifica el apartado 3 de altura máxima en metros en relación con el número de plantas, estableciendo una altura máxima de 13,10 metros para la altura de 4 plantas.

- Fichas Urbanísticas:

- *Manzanas A, B, C, D, E y F (residenciales):* En las instrucciones y determinaciones se incluyen expresamente los parámetros anteriores o bien se remite al cumplimiento de los artículos correspondientes.
- *Manzanas I, M, N y O (dotacionales):* Con relación a la altura en plantas y en metros, se limita en razón a lo dispuesto en los artículos anteriores; Con relación a las alineaciones de la edificación, se establece expresamente que deberán alinearse según lo dispuesto en el plano 0.4, si bien para casos singulares debidamente justificados técnicamente éstas podrán modificarse, siempre previa emisión de informe favorable por la administración sectorial competente.

- Planos de ordenación:

- Se modifica el plano de tipologías 0.2, adaptando la alineación de las edificaciones según lo dispuesto en la figura RE.2 y limitando las alturas de las parcelas de uso dotacional a 4 plantas.
- Se incluye un nuevo plano 0.4 – Afeción Instalaciones Radioeléctricas, donde se justifica gráficamente el cumplimiento del informe.
- Se modifican el resto de los planos de ordenación salvo el 0.16 – Plan de Etapas, debido a la ligera modificación del trazado de la Calle Tajinaste.

C) DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN (TR'17)

Tal y como se indica en el apartado 1 de Antecedentes, en vistas de que el documento de Plan Parcial elaborado en el año 2014 no obtuvo el pleno informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, se introducen las correcciones requeridas para atender al mismo.

Se establece para cada manzana la determinación complementaria a las ya establecidas de la altura máxima sobre el suelo. Se añaden nuevas determinaciones normativas.

- Documentos del Plan Parcial objeto de adaptación

Además de las modificaciones previamente introducidas en los documentos de Diciembre 2010 y Enero 2014, se indican a continuación los cambios operados en los documentos de Ordenación del presente documento a fin de solventar definitivamente los reparos observados por la DGAC:

- Normas urbanísticas:

- *Art. 1.5. Documentación:* Se elimina el plano de ordenación de Secciones indicativas, trasladando al plano 0.4, la Afección de instalaciones radioeléctricas.
- *Art. 1.6.8. Interpretación y aplicación:* Se señala que en caso de contradicción prevalecen las limitaciones impuestas en los informes de AENA y ENAIRE.
- *Art. 3.3.4. Altura de la edificación:* Se añade un nuevo apartado 5, en el que se establece que toda instalación y construcción ha de situarse por debajo del plano que conforma para cada manzana la cota MSL, que se refleja en las nuevas fichas gráficas correspondientes a las mismas.
- *Disposición Adicional SEGUNDA Determinaciones complementarias a las Normas Urbanísticas en relación a las servidumbres aeronáuticas:* Se introducen las referencias expresas requeridas con relación a la instalación de antenas emisoras, los materiales de fachadas y diferentes elementos de construcción, instalación o plantación.

- Fichas Urbanísticas:

- *Manzanas A, B, C, D, E y F (residenciales):* En las instrucciones y determinaciones se remite al cumplimiento de los artículos correspondientes. Se añade para cada manzana una ficha gráfica en la que entre otras cuestiones se regula la altura máxima de la edificación, reflejando la cota MSL.
- *Manzanas I, M, N y O (dotacionales):* En las instrucciones y determinaciones se remite al cumplimiento de los artículos correspondientes.

- Planos de ordenación:

- Se traslada del plano 0.17 al 0.4, la Afección Instalaciones Radioeléctricas, eliminando el plano que contenía las secciones indicativas (anterior 0.4), al haberse trasladado a las fichas de cada manzana las determinaciones vinculantes para establecer entre otras las alineaciones y alturas de la edificación.

D) DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (TR'22)

En lo relativo a la afección sobre las instalaciones radioeléctricas en virtud de las competencias de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, el presente documento de TR'22 no modifica documentación con respecto a lo previamente recogido en el TR'17.

III.6. OTRAS SUPUESTAS AFECCIONES POR LAS HUELLAS DE RUIDOS

En el caso de que el núcleo de San Isidro estuviera afectado, no ya por la servidumbre aeronáutica sino por la servidumbre sonora de la actividad de transporte aéreo del Aeropuerto Tenerife-Sur, no se considerarían compatibles los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios únicamente en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) ni Leq noche 50 dB(A).

Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas sonoras que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto Tenerife-Sur, tanto para el Escenario Actual como para la Configuración de Desarrollo Previsible.

De dicha documentación se concluye que el Sector Residencial Noroeste no se encuentra dentro de dichas curvas isófonas, tanto en el Escenario Actual como en la Configuración de Desarrollo Previsible del Aeropuerto Tenerife-Sur, de acuerdo con el Plan Director de este actualmente vigente, y, por tanto, el citado sector no se encuentra sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de Tenerife-Sur.

ANEXO IV: PLANOS DE ORDENACIÓN

LISTADO DE PLANOS DE ORDENACIÓN

0.1	Usos	1 / 2.000
0.2	Tipologías	1 / 2.000
0.3	Criterios de parcelación	1 / 2.000
0.4	Afección Instalaciones Radioeléctricas	1 / 2.000
0.5	Imagen global	1 / 2.000
0.6	Red viaria, tráfico y aparcamiento.....	1 / 2.000
0.7	Secciones tipo viario.....	1 / 150
0.8	Rasantes, pendientes y planta de perfiles	1 / 2.000
0.9	Perfiles longitudinales	1 / 1.000-2.000
0.10	Esquema red de abastecimiento y riego.....	1 / 2.000
0.11	Esquema red de saneamiento	1 / 2.000
0.12	Esquema red de pluviales	1 / 2.000
0.13	Esquema red de Baja Tensión	1 / 2.000
0.14	Esquema red de alumbrado público	1 / 2.000
0.15	Esquema red de telecomunicaciones	1 / 2.000
0.16	Plan de etapas	1 / 2.000

