

ÍNDICE

TÍTULO I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....5

CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES GENERALES.....5

CAPÍTULO SEGUNDO: EXPLICACIÓN DE MOTIVOS Y NOTAS PREVIAS.7

2.1. Exoneración del trámite de Avance.7

2.2. Informe de Sostenibilidad.....8

2.2.1. Obligatoriedad y Alcance del Informe de Sostenibilidad..... 8

2.2.2. Norma Autonómica..... 8

2.2.3. Situación del Plan General de Ordenación de El Sauzal..... 9

2.3. Aprobación Inicial9

2.4. Segunda Aprobación10

2.5. Aprobación de la Memoria Ambiental y Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC10

2.6. Aprobación Definitiva10

CAPÍTULO TERCERO: MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL. RESUMEN EJECUTIVO13

3.1. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Inicial:13

3.1.1. Ámbitos de Suelo Urbano 13

3.1.2. Asentamientos Rurales 15

3.1.3. Sectores de Suelo Urbanizable..... 15

3.1.4. Normativa 16

3.2. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Provisional:16

3.2.1. Ámbitos de Suelo Urbano 16

3.2.2. Asentamientos Rurales 18

3.2.3. Sectores de Suelo Urbanizable..... 19

3.2.4. Otras categorías de Suelo Rústico 20

3.2.5. Sistemas Generales 20

3.2.6. Normativa 20

3.3. Modificaciones Introducidas en el Documento de Texto Refundido:21

3.3.1. Modificaciones derivadas de las alegaciones 21

3.3.2. Modificaciones introducidas para la mejora del PGO 22

3.3.3. Modificaciones introducidas derivado de informes sectoriales 24

3.4. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Provisional. Corrección Dictamen Ponencia Noviembre 200925

3.4.1. Respecto a la ordenación propuesta 26

3.4.2. Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado / No Ordenado y No Sectorizado Diferido. 26

3.4.3. Suelo Rústico. 27

3.4.4. Normativa 27

3.5. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Definitiva. Subsanación Deficiencias de COTMAC octubre 2010.28

3.6. Alteraciones de la nueva ordenación respecto a las determinaciones vigentes.28

CAPÍTULO CUARTO: CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN A LAS DOG Y DOT DEL PLAN GENERAL DE EL SAUZAL.....35

4.1. Introducción35

4.1.1. Contenido de la documentación y estructura del documento 35

4.1.2. Formulación de los objetivos y criterios que presiden la ordenación del Plan General. 37

4.1.3. Objetivos Ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural. 38

4.1.4. Usos actuales del suelo. 40

4.2. Modelo de Ordenación Estructural.....40

4.2.1. Modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano. 40

4.3. Síntesis de la Clasificación del Suelo.41

4.3.1. Consideraciones previas y metodología 41

4.3.2. El suelo rústico 42

4.3.2.1. Categorías adoptadas..... 42

4.3.2.2. Criterios para la clasificación de suelo rústico 43

4.3.3. El suelo urbano 43

4.3.3.1. Categorías adoptadas.....	43
4.3.4. El suelo urbanizable.....	44
4.3.4.1. Categorías adoptadas.....	44
4.3.4.2. Criterios para la clasificación de suelo urbanizable.....	45
4.3.4.3. Aprovechamiento Urbanístico de los Sectores de Suelo Urbanizable.....	46
4.3.4.4. Coeficientes de homogeneización.....	48
4.3.4.5. Justificación de las diferencias de aprovechamientos urbanísticos.....	50
4.3.5. - Comparación entre la clasificación del suelo en el PGOU Vigente y el documento de de Adaptación a Directrices.....	52
4.3.6. Medidas protectoras de los bienes de dominio público.....	53
4.3.7. Regulación de las condiciones complementarias para los Proyectos de Actuación Territorial.-.....	53
4.4. Sistemas Generales.....	54
4.4.1. Sistema General de Comunicación e Infraestructuras.....	54
4.4.2. Sistema General de Espacios Libres Públicos.....	54
4.4.3. Sistema General Deportivo.....	55
4.4.4. Sistema General de Dotaciones y Equipamientos.....	55
4.4.5. Sistema General Infraestructuras de abastecimientos de agua.....	56
4.5. Modelo de Ordenación Urbanística Pormenorizada.....	56
4.5.1. Introducción, conceptos y contenidos de la Ordenación Pormenorizada.....	56
4.5.2. Contaminación lumínica.....	57
4.5.3. Viviendas Protegidas.....	57
4.5.4. Tipologías.....	58
4.5.5. Actuaciones Urbanísticas Aisladas:.....	59
4.5.6. Accesibilidad.....	59
4.5.7. Asentamientos Rurales.....	61
4.5.7.1. Criterios de Delimitación.....	62
4.5.7.2. Descripción de los AR y Justificación del Cumplimiento de los estándares de equipamientos y dotaciones.....	63
CAPÍTULO QUINTO: DATOS NUMÉRICOS GENERALES.....	69
5.1. Ámbito de Suelo Urbano.....	69
5.2. Unidades de Actuación.....	105
5.2.1. Resumen de Ámbitos de Suelo Urbano consolidado y no consolidado.....	123
5.3. Sectores de Suelo Urbanizable.....	129
5.3.1. Resumen de Sectores de suelo Urbanizable.....	143
5.3.2. Aprovechamientos medios de sectores.....	145
5.4. Asentamientos Rurales.....	147
5.5. Sistemas Generales.....	149
5.6. Espacios libres y dotaciones locales.....	151
5.7. Tabla Resumen de los Suelos del Planeamiento.....	154
CAPÍTULO SEXTO: DATOS ECONÓMICOS DEL PLAN GENERAL.....	155
6.1. Introducción.....	155
6.2. Marco legal.....	155
6.3. Estudio Económico Financiero.....	156
6.3.1. Hipótesis.....	157
6.3.2. Módulos de Ejecución de las Actuaciones y Costes de Adquisición de Suelo.....	157
6.3.3. Datos Económicos Municipio El Sauzal.....	160
6.4. Programa de la ejecución pública del plan.....	162
CAPÍTULO SÉPTIMO: ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DE LA POBLACIÓN DE EL SAUZAL.	175
7.1. Situación actual y perspectivas de futuro.....	175
7.2. La evolución de la población.....	177
7.2.1. Dinámica natural y envejecimiento de la población.....	179
7.2.2. El futuro demográfico de El Sauzal.....	181
7.2.3. Las previsiones sobre el futuro demográfico de El Sauzal.....	182
7.2.4. Estimación de la población previsible.....	183
7.2.5. Cálculo del Techo Poblacional Potencial. Justificación del Crecimiento Residencial.....	189
7.3. Suelo Urbano:.....	190

7.4. Suelo Urbanizable:	192
7.5. Asentamientos Rurales:	193
7.6. Licencias Concedidas en los Últimos Diez Años	193

TÍTULO II: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN A LA LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS199

CAPÍTULO PRIMERO: JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO.....199

1.1. Justificación de la Adaptación a las Directrices de Ordenación General	200
1.1.1. Ordenación Territorial.....	200
1.1.2. Suelo Rústico	200
1.1.3. Suelo Urbanizable	202
1.2. Justificación de la Adaptación a las Directrices del Turismo de Canarias.....	203

TÍTULO III: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.....205

CAPÍTULO PRIMERO: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.....205

1.1. EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL PIOT PARA EL MUNICIPIO.....	205
1.1.1. Distribución básica de los usos.....	205
1.1.2. Sistema de Núcleos Urbanos.....	206
1.1.3. Redes Básicas de Infraestructuras (modelo viario y de transporte)	207
1.1.4. Equipamientos.....	209
1.1.5. Criterios de actuación.....	209

CAPÍTULO SEGUNDO: LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA Y EL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL.....210

2.1. Áreas de protección ambiental 1	210
2.2. Áreas de protección ambiental 2.....	210
2.3. Áreas de protección ambiental 3.....	210
2.4. Áreas de protección económica.....	210
2.5. Áreas urbanas	210
2.6. Áreas de expansión urbana	211

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE USOS PREVISTOS EN EL PIOT Y EN EL PLAN GENERAL212

3.1. Plan Territorial Especial de la Actividad Ganadera de Tenerife	213
3.2. Matriz de Uso Comparada: Categorías de Suelo Rústico PGO-ARH PIOT.....	217
3.2.1. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA y ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES CONSOLIDADOS.....	217
3.2.2. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS.....	223
3.2.3. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES.....	226
3.2.4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS (SRPE)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA.....	231
3.2.5. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPC)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA.....	233
3.2.6. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS.....	235
3.2.7. EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 1	237
3.2.8. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 1 (SRPAT 1)-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	239
3.2.9. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 2 (SRPAT 2)-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	242
3.2.10. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 3 (SRPAT 3)-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	245

CAPÍTULO CUARTO: READSCRIPCIONES DE ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEAS.....249

4.1. Justificación de los Núcleos Urbanos	249
4.1.1. Núcleo principal.....	249
4.1.2. Núcleo secundario costero.....	249
4.1.3. Núcleo secundario de medianías.....	250
4.2. Justificación de las readscripciones.....	250
4.2.1. De ARH Protección Económica 1 a ARH Protección Ambiental 1 Barrancos.....	250
4.2.2. De ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales a ARH de Protección Económica 2	250
4.2.3. De ARH Protección Económica 2 a ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales ..	251
4.2.4. De ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales a ARH Protección Ambiental 1 Barrancos	251
4.2.5. De ARH Protección Ambiental 1 Barrancos a ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales.....	251
4.2.6. De ARH Protección Ambiental 1 Barrancos a ARH Protección Económica 2.....	251
4.2.7. De ARH Protección Económica 2 a ARH Protección Económica 1.	251
4.2.8. Planos PIOT.	253
4.3. Adecuación de la ordenación de los Asentamientos Rurales.....	253
LISTADO DE PLANOS.....	255
ANEXO I. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EXPROPIACIÓN EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS (AUA) Y SISTEMAS GENERALES.....	257
ANEXO II. DOCUMENTACIÓN EXONERACIÓN TRÁMITE DE AVANCE.....	283
ANEXO III. CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	285
ANEXO IV. JUSTIFICACIÓN DOCUMENTAL DEL CARÁCTER URBANO CONSOLIDADO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	295
ANEXO V. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DE LAS PARCELAS DESTINADAS A VPP EN LOS AR 5 Y 8	375
ANEXO VI. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE CESION GRATUITA PARA CENTRO DE SALUD EN MANZANA 10.4.2 EN SECTOR 10.....	385

TÍTULO I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES GENERALES.

Los antecedentes del planeamiento municipal se remontan al Plan de 1973 y a las Normas Subsidiarias aprobadas por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), actual Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 25 de mayo de 1995.

El vigente Plan General de Ordenación (PGO) de El Sauzal, se aprobó definitivamente de forma parcial por la COTMAC en sesión de 25 de junio de 2003. El 28 de julio de 2005 la COTMAC acordó la publicación del acuerdo de 25 de junio de 2003 al haberse subsanado las deficiencias observadas, procediéndose a la misma mediante Resolución de 3 de octubre de 2005 de la Dirección General de Urbanismo, BOC 200/2005 de 11 de octubre. Este PGO se elaboró y aprobó provisionalmente antes de la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, por lo tanto, la adaptación del Plan General de Ordenación de El Sauzal es una consecuencia exigida por el cumplimiento de la obligación establecida en la Disposición Transitoria Tercera de dicha ley.

En virtud de lo ordenado por la citada Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, la adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de los instrumentos de ordenación general deberá realizarse en el plazo máximo de tres años, contado a partir del día de la entrada en vigor de la Ley 19/2003, fecha en la que deberán contar con la aprobación provisional. Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos, así como tampoco alterar las determinaciones del planeamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Será nula de pleno derecho la aprobación de cualquiera de estas alteraciones y planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.

En este periodo de tiempo se han producido una serie de modificaciones de textos legales que afectan a la legislación en materia urbanística y ordenación del territorio, por lo que también se aprovecha esta adaptación para reflejar las mismas.

Principalmente han sido las siguientes:

- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 19/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que modifica el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero.
- Ley 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

CAPÍTULO SEGUNDO: EXPLICACIÓN DE MOTIVOS Y NOTAS PREVIAS.

Durante el tiempo transcurrido desde la aprobación del vigente PGO se han apreciado una serie de deficiencias, muchas de ellas simples errores materiales de carácter gráfico y numérico, que han sido detectadas durante el proceso de adaptación a la Ley 19/2003, por lo que se aprovecha para subsanarlas así como para introducir algunas modificaciones de pequeña entidad encaminadas a lograr una ordenación más coherente.

2.1. Exoneración del trámite de Avance.

La disposición transitoria segunda, antigua cuarta, del Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, modificado por Decreto 30/2007, establece que los Planes Generales de Ordenación Municipal que a la entrada en vigor de dicha norma se encontrasen adaptados de forma básica o plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, en su trámite de adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias podrán prescindir de la fase de avance siempre y cuando se den una serie de requisitos:

1. Se deberá emitir un informe técnico y jurídico de los servicios administrativos municipales que acrediten que el modelo territorial de Plan General adaptado al texto refundido no resulta alterado de forma sustancial respecto por el PGO adaptado a la Ley 19/2003 así como se que se dan los requisitos conforme a la Ley Estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente para no someter el procedimiento al proceso de evaluación ambiental del artículo 7 de dicha ley.
2. Con dichos informes y a la vista de copia completa del documento de planeamiento propuesto, los servicios técnicos y jurídicos del correspondiente Cabildo Insular valorarán la adecuación del documento al Plan Insular vigente o, en caso de suspensión de la tramitación del planeamiento municipal, al Plan Insular en tramitación, y la no necesidad de modificar el modelo territorial municipal de forma sustancial para tal adecuación. El informe deberá emitirse en el plazo de un mes desde la recepción en el Cabildo Insular del documento técnico de planeamiento completo y de los informes municipales, y comunicarse tanto al Ayuntamiento solicitante como a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Transcurrido dicho plazo sin emitir informe, se entenderá que el mismo es favorable.
3. Simultáneamente al trámite anterior, el Ayuntamiento remitirá el documento técnico de planeamiento general en el que se han de tener en cuenta los criterios del anexo II de la citada Ley 9/2006, y los informes municipales emitidos, adjuntando copia sellada de la petición de informe al Cabildo Insular correspondiente, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que, en el plazo máximo de dos meses, emita informe sobre la no necesidad de tramitar Avance, y, en su caso, sobre el sometimiento del Plan al proceso de evaluación ambiental. Transcurrido dicho plazo sin emitir informe, se entenderá que el mismo es favorable.
4. La Memoria del documento de planeamiento general en que resulte acreditada la no necesidad de tramitar Avance, contendrá un apartado específico en el que se justificará el cumplimiento de los trámites señalados en los apartados precedentes

Aplicando este precepto al caso concreto del documento de Plan General de Ordenación de El Sauzal, Adaptación a Directrices hemos de comentar que este documento no plantea un cambio en el modelo de ordenación, ni municipal respecto a lo contenido en el PGO vigente, ni territorial con respecto al PIOT. Ello se deduce de la entidad los cambios que se proponen en este PGO y que en su mayoría son simples reajustes o subsanaciones de errores materiales contenidas en el vigente plan.

Una vez emitidos los preceptivos informes técnicos y cumplidos los trámites oportunos, la Alcaldía, mediante Decreto de 26 de junio de 2006, instruyó expediente administrativo al objeto de exonerar del trámite de Avance al Plan General de Ordenación de El Sauzal.

Mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, tomado en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, se exoneró del trámite de Avance al

PGO.

Se adjuntan ambos documentos en el Anexo III.

Para una mejor comprensión de lo dicho se enumeran y explican los cambios realizados en el capítulo tercero de esta memoria.

2.2. Informe de Sostenibilidad

2.2.1. Obligatoriedad y Alcance del Informe de Sostenibilidad

La entrada en vigor, el 30 de abril de 2006, de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, BOE nº 102 de 29 de abril de 2006, que traspuso la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento y del Consejo Europeo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, introduce la necesidad de la elaboración de una evaluación ambiental de aquellos instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente con el objeto de contribuir a la integración de los aspectos ambientales y promover un desarrollo sostenible por así conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente.

Esta Ley Estatal, en su exposición de motivos, afirma que su entrada en vigor supondrá la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas que elaboren y aprueben las distintas Administraciones públicas y que, en este sentido, las comunidades autónomas, titulares de competencias sobre la ordenación del territorio y urbanismo, que implican una actividad planificadora, tendrán un papel relevante en el adecuado cumplimiento de la citada directiva y de su norma de transposición.

En el artículo 8, respecto a los contenidos y alcance del Informe de sostenibilidad ambiental, se determina que el órgano promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan, así como de las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero (no realización del plan), que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del plan. Para conseguir esto en su punto 2, se define que el Informe de sostenibilidad facilitará la información necesaria para asegurar la calidad del informe teniendo en cuenta los siguientes extremos:

Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.

El contenido y el nivel de detalle del plan.

La fase del proceso de decisión en que se encuentra.

La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases del proceso, para evitar su repetición.

2.2.2. Norma Autonómica

La adaptación de tal normativa, en lo que al procedimiento del Sistema de Planeamiento se refiere, se ha incorporado en el Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamiento de Canarias, desarrollándose en su artículo 27.

El artículo 9 de la Ley Estatal 9/2006 establece que la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental se determinará por el órgano ambiental (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio del Gobierno de Canarias), tras identificar y consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado.

La Orden de 1 de junio de 2006, por la que se somete al trámite de participación ciudadana y consulta institucional la propuesta de documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación (B.O.C. nº 108, de 6.6.06) establece un modelo de documento de referencia deducido en su práctica totalidad en el artículo 10 del Decreto 35/1995 ya citado (Ver Cuadro III).

A su vez, establece que de forma global los criterios e indicadores ambientales así como los principios de sostenibilidad se encuentran recogidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las

Directrices de Ordenación del General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

La Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 10 de agosto de 2006, hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto, por la que se informa favorablemente el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación (BOC 159/2006 de 16 de agosto).

Tal como se reconoce en la introducción del Documento de Referencia a Consulta, la finalidad de la Ley 9/2006 *“no constituye una innovación respecto del contenido exigible a los instrumentos de planeamiento en Canarias desde la entrada en vigor del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (B.O.C. nº 36, de 24.3.95), aunque la regulación estatal, en cuanto básica, incorpora aspectos, fundamentalmente de procedimiento, a los que el mismo no está adecuado”*.

2.2.3. Situación del Plan General de Ordenación de El Sauzal

El documento de PGO de El Sauzal, adaptación a Directrices, no es un nuevo documento sino una mera transposición del actualmente vigente, adaptado al Decreto 1/2000, a lo contenido en la Ley 19 /2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con alguna modificación de pequeña entidad que en ningún caso supone un cambio en el modelo de ordenación ni territorial ni municipal.

Por todo ello el informe de sostenibilidad que se incluye en este PGO, adaptación a directrices, se hace sobre el Plan General vigente, planeamiento que se encuentra adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y ha sido redactado bajo el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental contenidas en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

Para la elaboración de dicho informe se partirá del Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera, apartado 1 del Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento, la obligación de someter los planes al procedimiento de Evaluación Ambiental se aplicará a los instrumentos de ordenación cuyo primer acto preparatorio formal sea posterior al 21 de julio de 2004 y deban ser objeto de acuerdo con la legislación aplicable, supuesto en el que se encuentra el presente documento.

De estos efectos, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del indicado precepto, la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental podrá realizarse, cuando así lo determine el órgano ambiental, atendiendo al estado de tramitación del procedimiento de planeamiento en el que la evaluación deba insertarse, sin necesidad de retrotraer las actuaciones llevadas a cabo, debiendo, en todo caso, realizar dicha evaluación antes de la aprobación definitiva del plan.

En este sentido, mediante acuerdo de la COTMAC de 23 de marzo de 2007, se informa al Ayuntamiento que con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General el Pleno municipal deberá remitir la propuesta de Memoria Ambiental para su aprobación por la COTMAC como órgano ambiental competente, a cuyo efecto junto con el documento de aprobación provisional del plan se prevé la aprobación de la propuesta de Memoria Ambiental.

2.3. Aprobación Inicial

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16 de noviembre de 2006 se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación de El Sauzal, Adaptación a Directrices de Ordenación General y del Turismo, redactado por GESPLAN SAU, sometándose a información pública por un periodo de 45 días hábiles a contar a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias (BOC), tal y como prevé el Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias RPC.

Se procedió a publicar dicho acuerdo mediante anuncio publicado en el boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife (BOP) nº 162, de 22 de noviembre de 2006, y en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) nº 228, del Jueves 23 de noviembre de 2006.

Junto con la Aprobación Inicial se sometió a exposición pública el Informe de Sostenibilidad, de acuerdo a lo contenido en el artículo 27 del RPC, en cumplimiento de las prescripciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, BOE nº 102 de 29 de abril de 2006, que traspuso la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento y del Consejo Europeo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Como resultado de dicha consulta, se presentaron cuarenta y nueve (49) alegaciones, cuarenta y cinco (45) en plazo y cuatro (4). Se propuso contestar a las alegaciones estimándolas, estimándolas parcialmente y desestimándolas, en total se estimaron veintidós (22), se estimaron parcialmente diez (10) y se desestimaron diecisiete (17)

2.4. Segunda Aprobación

Tras el sometimiento del Plan General a los procesos de información pública e informe se hizo necesario introducir una serie de modificaciones así como la realización de un nuevo informe de sostenibilidad ambiental, es por ello que mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de catorce de marzo de 2008, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, sometiéndose a un nuevo trámite de información pública durante el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, comprendiendo el Catálogo Arquitectónico y el Informe de Sostenibilidad, dicho acuerdo se publicó en el BOC número 65, del martes 1 de abril de 2008.

Como resultado del trámite de exposición pública, se presentaron ciento cincuenta y cuatro (154) alegaciones, ciento quince (115) en plazo y treinta y nueve (39) fuera del mismo. Se propone contestar a las alegaciones estimándolas, estimándolas parcialmente y desestimándolas, en total se propone estimar noventa y cuatro (94), estimar parcialmente siete (7) y desestimar cincuenta y tres (53). Dichas alegaciones constan en el Tomo II de este Volumen I.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 11 del TRLOTENC y el artículo 37 del RPC se elaboró informe por parte de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias sobre el documento de PGO, el cual, tras la preceptiva ponencia técnica, dio lugar al acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), tomado en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2008 en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas.

2.5. Aprobación de la Memoria Ambiental y Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC

Mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo, de 1 de diciembre de 2009, publicada en el BOC nº 243, del lunes 14 de diciembre de 2009, se hace público el acuerdo de la COTMAC, de 2 de octubre de 2009, relativo al Plan General de Ordenación de El Sauzal, aprobación de las correcciones establecidas a la Memoria Ambiental en el acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2009.

La Memoria Ambiental, aprobada definitivamente, se elaboró tras el sometimiento a la tramitación prevista en el RPC. La entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (Boletín Oficial de Canarias nº 89 de 12 de Mayo 2009), deroga el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero. Sin embargo la elaboración y tramitación de este PGO y su Memoria Ambiental se ha hecho bajo la vigencia del antedicho reglamento.

Se elaboró un nuevo documento para la aprobación definitiva, Texto Refundido de diciembre de 2008 y Corrección Errores Materiales febrero de 2009, en el que se cumplimenta lo observado en el acuerdo de la COTMAC de 26 de septiembre de 2008. En sesión celebrada el 23 de octubre de 2009, la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC, adoptó dictamen por el que devuelve la documentación del PGO, requiriendo al Ayuntamiento la subsanación de las deficiencias de orden jurídico y técnico detalladas en el mismo, suspendiendo el plazo legal máximo para la adopción de la resolución definitiva por el pleno de la comisión.

2.6. Aprobación Definitiva

Como resultado de la necesidad de subsanar las deficiencias detectadas por la Ponencia Técnica Occidental celebrada el 23 de octubre de 2009, se elaboró un nuevo documento que fue

aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2010. En sesión celebrada el 24 de septiembre de 2010 la Ponencia Técnica Occidental adoptó el un Dictamen por el que en primer lugar requería a que con anterioridad al acuerdo del Pleno de la COTMAC, se deberían comprobar los siguientes extremos:

“1. El Cabildo Insular de Tenerife deberá pronunciarse sobre la modificación del uso u calificación de la manzana 9.8 en el área A.9 (La Baranda II), puesto que esta ordenación no deriva del dictamen de la Ponencia Técnica de 23 de octubre de 2010.

2. El Ayuntamiento deberá justificar adecuadamente que todas las modificaciones operadas en los aprovechamientos urbanísticos de los Sectores de Suelo Urbanizable no suponen diferencias relevantes respecto al plan vigente”.

En segundo lugar dicho acuerdo proponía la aprobación definitiva del plan condicionado a la subsanación de una serie de deficiencias.

Una vez justificados los dos puntos requeridos por la Ponencia Técnica mediante la correspondiente documentación presentada por el Ayuntamiento, la COTMAC, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2010, aprobó definitivamente el Plan General de El Sauzal, a reserva que se corrijan una serie de deficiencias y dando un plazo de seis (6) meses para su cumplimentación. Como resultado de dicho acuerdo se ha elaborado este documento que da cumplimiento al mismo con el fin de proceder a la publicación y entrada en vigor del plan.

CAPÍTULO TERCERO: MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se relacionan las modificaciones introducidas en el documento de Aprobación Inicial respecto al Plan general vigente.

3.1. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Inicial:

3.1.1. Ámbitos de Suelo Urbano

Ámbito A.1 Samoga –Lavaderos

Modificación del límite norte en el borde del acantilado.

Se incorpora una parcela que había quedado fuera del ámbito estando en el PGO anterior como Suelo Rústico de Protección Natural, fuera de los límites del Paisaje Protegido Costa Acentejo. Se trata de una zona consolidada por la urbanización y la urbanización, careciendo de valores naturales que justificasen la inclusión del ámbito de referencia en la clasificación de suelo Rústico con categoría de Protección Natural.

Ámbito A.2 Sauzalito.

Parque La Garañona.

Se clasifica la totalidad de dicho parque como suelo urbano.

Manzana 2.1.

Se modifica su ordenación con la finalidad de viabilizar su gestión y desarrollo. El incremento de edificabilidad asignado a la manzana, supone 130 habitantes, para lo cual sería necesario un total de 650 m² de espacios libres, que se materializan en la parcela 2.16 ELAJ que cuenta con una superficie de 856,34 m².

Modificación parcela docente manzana 2.7.1

Se amplía la parcela docente para poder dar adecuada cabida a las instalaciones educativas. Ello supone un cambio del límite entre el ámbito 2 y 1, produciéndose un crecimiento del ámbito 2.

Ámbito A.4 El Calvario.

Unidad de Actuación UA.4.1

Se ajusta esta unidad de actuación, como consecuencia del reestudio de la estructura de la propiedad, junto al eje del barranco, en el espacio libre. Esta modificación implica un cambio en la categorización del suelo que queda excluido de la UA que pasa de SUNCO a SUCO.

Manzana Residencial 4.18.

Sufre un cambio de uso pasando de residencial a Dotación Cultural para cubrir las necesidades de la zona, como complemento a la iglesia y a la UA 4.1 colindante, la misma constituye la AUA 4.2 y se denomina ahora manzana 4.18.1.

Calle La Ermita.

Se adecua la planimetría a la realidad existente en la parte alta de la calle y se corrige en la zona de la Ermita de El Calvario ya que en el documento anterior, debido a un error gráfico, la misma quedaba bajo la vía.

Depósito de Agua.

Se incorpora en el plano el depósito de agua como sistema general de infraestructura hidráulica (SGIA-2).

Ámbito A.5 Casco.

Eliminación de la AUA-5.1 y adecuación gráfica del viario.

Se adecua el grafiado del viario al trazado real de la AUA-5.1 junto al Ayuntamiento y Auditorio. Puesto que la vía ya está realizada se ha optado por eliminar la AUA-5.1.

Nuevo Sistema General SGEC-3.

El SGEC-1 estaba formado por el ayuntamiento, el auditorio y el centro cultural, encontrándose los dos primeros en la manzana 5.24 y el último en la 5.9 por lo que se ha decidido separar este equipamiento en dos: SGEC-1 formado por el ayuntamiento y auditorio, en la manzana 5.24.1 y el SGEC-3, centro cultural, en la manzana 5.9.1.

Aumento del equipamiento previsto en la calle Lepanto.

La dotación prevista, alineado a la calle Lepanto, aumenta su superficie de forma paralela a la calle. Esto implica la reducción del espacio libre ajardinado de la manzana 5.11 en la que se encuentran ambos.

Ajuste del límite del Equipamiento Estructurante Religioso.

Se reajusta el límite en la cartografía para que coincida con la realidad existente

Ámbito A.6 Cementerio.

Desaparición del ED.6.2 en la AUA-6.2.

Desaparece el ED.6.2, previsto en el anterior PGO, pasando ahora la AUA-6.2.a ordenarse directamente desde el documento del Plan General. Como consecuencia del informe de la Dirección General de Urbanismo, esta AUA pasa a ser el SUSO SECTOR 11.

Ámbito A.7 San Simón.

Ajuste del límite del ámbito

Junto al acceso de la autopista se aumenta el ámbito, ya que en el PGO anterior existía un error gráfico en la delimitación.

Ámbito A.9 La Baranda II.

Ampliación de la Dotación Cultural

El espacio libre Parque Urbano se incorpora a la "La Casa Museo del Vino".

Ámbito A.10 La Baranda.

Incorporación de nuevo viario en la manzana 10.6 situada en el límite norte.

Con el objeto de dar acceso a edificaciones residenciales preexistentes se crea un nuevo viario, lo que da lugar a la división de la manzana en dos: 10.6.1 y 10.6.2 con igual uso y tipología que la preexistente.

Ámbito A.12 La Primavera.

Desaparición del Sistema General Deportivo SGDEP-3.

El campo de fútbol Las Breñas desaparece al preverse un nuevo campo en el SECTOR 4 El Calvario II, mejor conectado con el casco urbano. El terreno que ocupa el actual campo se dedica a uso residencial.

Ámbito A.17 Ravelo.

Introducción de nuevos viales en la zona de Risco Blanco y redelimitación de la U.A-17.1.

La ordenación existente en la manzana 17.5 y 17.6 no permitía el correcto desarrollo y gestión del área por lo que se han introducido tres nuevos viales que permitan ordenar y alinear las

edificaciones. En los mismos se simultaneará el acceso rodado con el peatonal ya que es necesario adaptarse a las edificaciones preexistentes.

Esta nueva ordenación implica la redelimitación de la U.A-17.1 en su límite sur adyacente al área de Risco Blanco.

Cambio de la ordenación pormenorizada (tipología edificatoria) en la manzana

La zona de edificación CJK(2), tipología ciudad jardín, pasa a ser ECc(2), edificación cerrada, con una parcela mínima de 60 m² y un coeficiente de edificabilidad de 1.80 m²c/m²s, para homogenizar la tipología con las del resto de la zona.

3.1.2. Asentamientos Rurales

Unión de los asentamientos AR-3 y AR-4.

Se convierten en un solo asentamiento denominado AR-2 Salto del Gato – Las Parras como traducción de la realidad existente.

Renombrar los Asentamientos Rurales.

Para una mejor comprensión del documento se relaciona los cambios sufridos en las denominaciones de los asentamientos.

ASENTAMIENTOS RURALES PGO VIGENTE.	ASENTAMIENTOS RURALES PGO Adaptación Ley 19/2003.
AR-2.- Callejón de El Calvario	AR-1.- Callejón de El Calvario
AR-3.- Salto del Gato	AR-2.- Salto del Gato - Las Parras
AR-4.- Las Parras	
AR-5.- San Nicolás	AR-3.- San Nicolás
AR-6.- La Montañeta	AR-4.- La Montañeta
AR-7.- San José	AR-5.- San José
AR-8.- San José	AR-6.- Lomo Espigón
AR-9.- Horno de la Teja	AR-7.- Horno de la Teja
AR-10.- El Hayal	AR-8.- El Hayal I
AR-11.- El Hayal	AR-9.- El Hayal II
AR-12.- Cuesta los Avales	AR-10.- Cuesta los Avales
AR-13.- Cruz de Leandro	AR-11.- Cruz de Leandro
AR-14.- Lomo de Piedras-I	AR-12.- Lomo de Piedras I
AR-15.- Corraletes	AR-13.- Corraletes
AR-16.- Baboseras	AR-14.- Las Baboseras
AR-17.- Vereda Lucano	
AR-18.- Romero	AR-15.- Romero
AR-19.- Monasterio	AR-16.- Monasterio
AR-20.- La Fuente	AR-17.- La Fuente
AR-21.- Lomo de Piedras-II	AR-18.- Lomo de Piedras-II
AR-22.- Camino del Pozo	AR-19.- Camino del Pozo

3.1.3. Sectores de Suelo Urbanizable.

SECTOR-4 Los Naranjos-Puntillo.

Se trata de un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado del actual plan general, que ahora pasa a clasificarse como suelo rústico de protección territorial, colocándose sobre él un sistema general viario, el SGRV-7 enlace Costa Acentejo, que comprende el viario en sí hasta el límite del Espacio Natural Protegido y una plataforma de aparcamiento que lo remata, a obtener mediante expropiación. De esta forma se consigue que el acceso al mar, a través del Espacio Natural

Protegido de Costa Acentejo, compatibilice el disfrute de la costa con la conservación de los valores ambientales proporcionando una superficie de aparcamiento con el fin de que el paso no se realice mediante el uso del vehículo particular, dando así cumplimiento a algunos de los parámetros que el instrumento de ordenación de este espacio natural, que se encuentra en tramitación, pueda contemplar.

Dada las especiales características de este suelo, estamos ante un terreno que forma una pendiente que finaliza en el borde del acantilado que es donde comienza el espacio natural.

Este suelo se encuentra situado cercano al límite municipal con La Matanza, entre los ámbitos de suelo urbano Puntillo del Sol y Los Naranjos, limitando con el Paisaje Protegido T 36 Costa Acentejo, habiendo apostado el PGO por desarrollar primero los sectores más cercanos al casco del municipio.

Este documento de PGO se adapta a las Directrices de Ordenación General, indicando la DOG 67 que la clasificación de suelo urbanizable deberá justificarse por el crecimiento poblacional y la extensión y capacidad de suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior, habiéndose hecho de esta manera en el documento de PGO.

El modelo territorial del municipio, que viene dado por el PIOT, prevé la ocupación de la totalidad de la franja costera, siendo el PGO el encargado de clasificar el suelo conforme al modelo marcado por dicho instrumento de ordenación territorial, por lo que la clasificación de este suelo como rústico de protección territorial da cumplimiento a ese modelo al constituirlo en reserva para albergar los futuros crecimientos urbanísticos.

División del SECTOR 2.

Dada la inviabilidad para la gestión de este sector de suelo urbanizable, situado en el ámbito del Calvario se procede a su división en dos: SECTOR 2 El Calvario I y SECTOR 4 El Calvario II.

El nuevo SECTOR 4 El Calvario II queda categorizado como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO), cuenta con un SG Comunitario (parque urbano y deportivo) inscrito siendo la tipología de la edificación cerrada, aumentándose las plantas y su coeficiente de edificabilidad a 0,47 m²/m² al ocupar el sistema general mas 50 % de su superficie. Se gestionará por cooperación.

El SECTOR 2 El Calvario I, que se califica como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO).

3.1.4. Normativa

Modificación de la normativa para la tipología Ciudad Jardín (CJ).

En la normativa, artículo 10.26, se permite en esta tipología, con carácter genérico, la agrupación en colonia siempre y cuando la parcela sea superior a 2.000 m² y se justifique la capacidad de la infraestructura existente.

3.2. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Provisional:

A continuación se exponen las principales modificaciones introducidas durante la elaboración del documento de Aprobación Provisional. Las pequeñas modificaciones derivadas del periodo de información pública y de los informes sectoriales, están detalladas en los anexos V y VI de esta memoria.

3.2.1. Ámbitos de Suelo Urbano

Ámbito A.2 Sauzalito.

Incorporación de dos rotondas.

Se incorporan dos pequeñas rotondas calificadas como ELAJ para mejorar la funcionalidad de las vías del entorno.

Modificación AUA 2.1

Se modifica el sistema de obtención del suelo en la A.U.A.2.1 pasando de ocupación directa a expropiación.

Ámbito A.4 El Calvario.**Modificación de la AUA 4.4.**

Se modifica la A.U.A. 4.4 localizada en El Calvario, con el fin de continuarla hasta el final de la calle Párroco Tomás Gómez Quintero.

Ámbito A.6 Cementerio.**Asignación de tipología al Cementerio.**

Se incorpora una tipología EAh(3) al cementerio, desapareciendo la actual calificación de ELAJ, errónea, y manteniendo las condiciones de uso característico y permitido para esta parcela.

Ajuste del límite del Cementerio Municipal de San Luis y San José.

Se produce esta redelimitación como consecuencia de un error detectado en el borde del Cementerio, reduciéndose por tanto esta dotación y ampliándose la pastilla residencial colindante.

Ámbito A.7 San Simón.**Ampliación del límite del Suelo Urbano.**

Se amplía como consecuencia del Convenio de Planeamiento adjunto en el Anexo VI.

Recategorización de la UA 7.1.

Se recategoriza a de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado al haberse aprobado definitivamente el convenio de gestión mediante acuerdo del Pleno adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 6 de marzo de 2006, por el sistema privado de concierto a ejecutar por propietario único, habiéndose procedido ya a su inscripción registral y careciendo de la necesidad de ejecución de obras de urbanización.

Ámbito A.8 La Carretera.**Ampliación del límite del Suelo Urbano.**

Se amplía como consecuencia del Convenio de Planeamiento adjunto en el Anexo VI. Así mismo se incorpora un viario para dar accesibilidad a la citada parcela, constituyendo la AUA 8.1.

Ámbito A.12 La Primavera.**Creación de la AUA 12.**

Se incorpora la A.U.A. 12 localizada en La Primavera para obtención de suelo viario.

Ámbito A.15 Puntillo del Sol.**Ampliación del límite del Suelo Urbano**

Se amplía el límite del Suelo Urbano con destino Espacio Libre áreas ajardinadas para ampliar la zona existente destinada a tal fin, y otra destinada a dotación.

Ámbito A.17 Ravelo.**Ampliación del ámbito del Suelo Urbano. Creación U.A. 17.4**

Se amplía el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, incorporando una zona que estaba como Asentamiento Rural, debido a sus características urbanas y a que cumple con las condiciones establecidas respecto a los servicios, grado de urbanización y consolidación de la edificación.

Se amplía el suelo urbano consolidado en Ravelo al incluir el pabellón deportivo existente como dotación deportiva.

Se reclasifica un suelo de SRPAT-1, interior a un anillo edificado en Ravelo situado en la intersección entre los caminos Real Orotava y San Cristóbal, en Suelo urbano no consolidado denominado U.A. 17.4 con la finalidad de cumplir con los parámetros del modelo territorial del PIOT.

Redelimitación de la U.A-17.2.

Se excluye de esta AU un trozo de la parcela residencial colectiva situada al noroeste de la misma, debido a que se trata de un error material, ya que realmente forma parte de la dotación docente colindante.

Creación de la UA 17.3.

Se Incorpora en el suelo propuesto como SGDEP 4, en Ravelo, una U.A. 17.3 con viviendas de VPP.

Creación de la AUA 17.3.

Se introduce esta AUA para obtener el suelo necesario para la apertura del viario que conecta con el camino existente que a su vez se une con el camino Corraletes.

Creación de la AUA 17.4.

Se incorpora la A.U.A. 17.4 localizada en Ravelo, para obtener suelo para espacios libres y dotar al núcleo.

Creación de la AUA 17.5.

Se incorpora la A.U.A. 17.5 localizada en Ravelo para obtención de suelo viario.

Creación de la AUA 17.6.

Se incorpora la A.U.A. 17.6 localizada en Ravelo para obtención de suelo viario.

3.2.2. Asentamientos Rurales

Redelimitación de los asentamientos AR-1, AR-2, AR-4, AR-5, AR-6, AR-7, AR-9, AR-10, AR-10, AR-12, AR-14, AR-17 y AR-18.

Con el fin de lograr la adecuación de estos asentamientos a los parámetros contemplados en el PIOT y en la Ley de Directrices, se ha procedido a su redelimitación.

Ampliación del Asentamiento Rural AR-8 (antiguo AR-9) El Hayal II.

Se amplía el Asentamiento Rural para dar cabida a una parcela con destino residencial (VPP), y otra destinada a dotación cultural. Así mismo la manzana 9.1 se recalifica como espacio libre ajardinado con el fin de mejorar la ordenación.

Incorporación del trazado del proyecto de ejecución del viario del AR-13 Las Baboseras.

Se modifican algunas alineaciones en este asentamiento como resultado de la incorporación del proyecto de ejecución del viario

Unificación de los Asentamientos AR-2 y AR-3

Se redelimita, convirtiéndose en un único asentamiento denominado AR-2 San Nicolás, con el fin de dar cumplimiento a la directriz 63.2.d.

Creación de la AUA 6.1.

Se incorpora una AUA 6.1. Con el fin de obtener suelo para áreas libres de juegos y ajardinamientos y dar cumplimiento a la directriz 63.2.d.

Se renombran los Asentamientos Rurales

Para una mejor comprensión del documento se relaciona los cambios sufridos en las denominaciones de los asentamientos.

ASENTAMIENTOS RURALES PGO VIGENTE.	ASENTAMIENTOS RURALES PGO Adaptación Ley 19/2003.
AR-2.- Callejón de El Calvario	AR-1.- Callejón de El Calvario
AR-3.- Salto del Gato	AR-2.- San Nicolás
AR-4.- Las Parras	
AR-5.- San Nicolás	
AR-6.- La Montañeta	AR-3.- La Montañeta
AR-7.- San José	AR-4.- Lomo Espigón
AR-8.- San José	AR-5.- San José
AR-9.- Horno de la Teja	AR-6.- Horno de la Teja
AR-10.- El Hayal	AR-7.- El Hayal I
AR-11.- El Hayal	AR-8.- El Hayal II
AR-12.- Cuesta los Avaless	AR-9.- Cuesta los Avaless
AR-13.- Cruz de Leandro	AR-10.- Cruz de Leandro
AR-14.- Lomo de Piedras-I	AR-11.- Lomo de Piedras I
AR-15.- Corraletes	AR-12.- Corraletes
AR-16.- Baboseras	AR-13.- Las Baboseras
AR-17.- Vereda Lucano	
AR-18.- Romero	AR-14.- Romero
AR-19.- Monasterio	AR-15.- Monasterio
AR-20.- La Fuente	AR-16.- La Fuente
AR-21.- Lomo de Piedras-II	AR-17.- Lomo de Piedras-II
AR-22.- Camino del Pozo	AR-18.- Camino del Pozo

Incorporación de dotación en AR-13 Las Baboseras

Con el fin de dar cumplimiento a la directriz 63.2.d., se incorpora una dotación.

3.2.3. Sectores de Suelo Urbanizable

División del SECTOR 1.

Se procede a dividir el SECTOR 1 en dos sectores, SECTOR 1A y SECTOR 1B, con la intención de mejorar la gestión de los mismos. Se suprime el SGPU-3, quedando sustituido por sistemas locales de espacios libres en una cuantía superior a lo legalmente previsto para los Suelos Urbanizables según lo reflejado en el artículo 36 del TR-LOTENC. También se consigue la titularidad pública del terreno anexo incluido en el Paisaje Protegido Costa de Acentejo. La merma del SGPU-3 no compromete la exigencia establecida en el TRLOTENC de que deberá haber una reserva de al menos 5 m² de Sistema General de Espacios Libres por cada habitantes, ya que, como se justificará en el apartado correspondientes a los Sistemas Generales, el municipio supera con creces esta exigencia.

Creación del SECTOR 11

La A.U.A. 6.2 pasa a Sector 11, como sistema de obtención por expropiación.

Reordenación de los SECTORES 2, 4, 5, 9 y 10.

Para dar cumplimiento al Art. 27 de la ley 2/2003, de 30 de Enero, de Vivienda de Canarias, modificado por la Ley 1/2006, de 7 de Febrero en cuanto a la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se han ajustado los sectores de suelo urbanizable, SECTOR 2, SECTOR 4, SECTOR 5, SECTOR 9, SECTOR 10, SECTOR 12, para alcanzar el 20 % del aprovechamiento del conjunto de suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

Modificación de los SECTORES 6 Parque Atlántico y 7 Parque Colón.

Los sectores de suelo urbanizable, SECTOR 6 Parque Atlántico y SECTOR 7 Parque Colón, modifica su superficie para continuar el SGRV-6 con una sección total de 18 metros

3.2.4. Otras categorías de Suelo Rústico

Recategorización del suelo rústico colindante al Ámbito Samoga-Lavaderos.

Se recategoriza la bolsa de suelo próxima al Sistema General Parque los Lavaderos como Protección Territorial, ya que por error, se categorizó como Protección Agraria, encontrándose además dentro de un Área de Regulación Homogénea de Expansión Urbana.

Introducción del Equipamiento Estructurante Albergue-Granja Escuela en la zona bosque forestal próximo a la TF-5

Al tratarse de un Suelo Rústico de Protección Paisajística, se prevé la rehabilitación de las edificaciones preexistentes en la zona, con la finalidad de destinarlas a un uso didáctico-científica acorde con lo previsto en el Art. 63.1.b) del TRLOTENC. Se remite su ordenación a un plan especial que deberá atenerse a los condicionantes que se incluyen en el anexo.

3.2.5. Sistemas Generales

Supresión del SGDEP 4

Desaparece el SGDEP 4 adscrito al sector 5, por necesidad de implantar en el núcleo de Ravelo viviendas en regímenes de protección pública, así como espacio libre y dotaciones.

Supresión del SG SU 2 Cementerio

Desaparece el SG SU 2, situado en el A 17 Ravelo, al ser necesario un estudio más detallado para la implantación de este sistema general.

Modificación del SGRV-6

Se reconsidera el SGRV-6 dando continuidad hasta el suelo urbano consolidado, con una sección total de 18 metros en respuesta al informe de infraestructuras.

Supresión de los SGRV-9, SGRV-10, SGRV-11

Al no ser necesario para la estructura general del municipio se eliminan estos SGRV.

Creación de un nuevo SGRV.

Se estudia y se incorpora, como SGRV-9, la carretera que viene de Aguagarcía hasta su encuentro con la Matanza, consecuencia del cumplimiento de los parámetros planteados por el PIOT respecto al sistema viario del eje de medianías altas. Se propone a modo de anillo para crear sentidos circulatorios en torno al núcleo principal, por ello las secciones aportadas varían según el tramo. El anillo lo conforman la C/ San Cristóbal, C/ del Pino y C/ Real Orotava, compatibilizándose los flujos de tráfico urbanos y territoriales y dando continuidad al eje comarcal hacia la Matanza.

Modificación del SGRV-5

Se modifica el trazado del SGRV 5 con la finalidad de minimizar los impactos sobre el territorio, garantizando la conexión entre el núcleo de El Sauzal con el de Ravelo mediante el enganche con la TF-5, justificándose ambientalmente y territorialmente en informe anexo.

3.2.6. Normativa

Usos permitidos en los Espacios Libres: áreas ajardinadas

Se posibilita la implantación de pequeñas cafeterías, kioscos... con unas condiciones determinadas en los espacios libres: áreas ajardinadas.

Modificación de la tipología EAg(2) en SRAR

Las parcelas con una superficie superior a los 1.000 m² de suelo no podrán segregarse en parcelas inferiores a 500 m², con el fin de evitar las promociones en suelo rústico.

Regulación de los Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos

Se han regulado las clases, regímenes y naturaleza de los Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos, introduciéndose los Equipamientos Estructurantes.

3.3. Modificaciones Introducidas en el Documento de Texto Refundido:

A continuación se exponen las principales modificaciones introducidas durante la elaboración del documento de Texto Refundido. Las pequeñas modificaciones derivadas del 2º periodo de información pública y de los informes sectoriales, están detalladas en los anexos V y VI de esta memoria.

3.3.1. Modificaciones derivadas de las alegaciones

Modificación de tipología

Se modifica la tipología edificatoria en manzana 6.6.1 y 6.6.2 a ECa(2) al tratarse de un error en etiquetado en los planos.

Modificación de peatonal

Se elimina el peatonal localizado en la manzana 7.6.2 ELAP, al contar ya con acceso rodado la edificación existente en esta parcela, y se ha dispuesto de un alineamiento de disposición obligatoria del mismo ancho que el peatonal para preservar el contacto con el barranco.

Ajuste cartográfico del límite municipal

El límite municipal ha sido ajustado para recoger edificaciones del municipio de El Sauzal que gráficamente en cartografía se localizaban en Tacoronte.

Incorporación de viario

Se incorpora un viario trasero en la manzana 17.46.1 para dar acceso a viviendas existentes.

Redelimitación del área remitida a Estudio de Detalle en Samoga-Lavaderos.

En la manzana 1.8.2 se modifica la delimitación de la zona remitida a estudio de detalle, derivado de una alegación, y se incorpora a la manzana 1.8.1 con la misma tipología de CJa(2)_1.

Incorporación de viario en A-4 El Calvario

Se incorpora un viario para dar acceso a una vivienda sobre una servidumbre de paso ya existente, en la manzana 4.6.5.

Ampliación de fondo edificable en A-8 La Carretera

A una parte de suelo, en la manzana 8.3, se le ha ampliado el fondo edificable para que las parcelas cumplan con la superficie mínima para edificar.

Redelimitación de UA 17.1

Se redelimita la UA 17.1 y se incorpora una parte de suelo para viabilizar la gestión al tratarse de una única finca CATASTRAL.

Eliminación de viarios en sector 2

Se han eliminado los viarios del sector 2 a excepción del estructurante al tratarse de un sector no ordenado.

Rediseño del trazado del SGRV-6

Se ha estudiado el trazado del anterior SGRV-6, ahora denominado SGRV-3, al afectar a una vivienda catalogada, reduciendo la sección en ese tramo. Así mismo, se ha desviado el trazado en otra afección sin modificar sección.

Eliminación de ELAJ en A-7 San Simón

El espacio libre ajardinado localizado en la manzana 7.1.6 se ha eliminado al quedar afectado por una vivienda existente.

Eliminación de ELAP en A-4 El Calvario

El espacio libre peatonal localizado en manzana 4.35 se ha eliminado al quedar afectado por viviendas existentes.

Eliminación de ELAP en A-12 La Primavera

El espacio libre peatonal localizado en las manzanas 12.28 y 12.29 se ha eliminado al quedar afectado por viviendas existentes.

Ampliación de suelo urbano en A-15 Puntillo del Sol

Se amplía el suelo urbano de A-15 para recoger viviendas existentes colindantes al ELAJ en manzana 15.12 y ampliar también este espacio libre.

3.3.2. Modificaciones introducidas para la mejora del PGO

Estudio de patios de manzana

Se ha estudiado los patios de manzanas en el suelo urbano consolidado, en base al fondo edificable de la tipología en particular, para el cómputo de superficie edificable.

Eliminación de vías en sector 2

En el sector 2, al ser un suelo urbano no ordenado, se ha quitado el viario a excepción del estructurante.

Modificación de UA 17.3

Se modifica la UA 17.3 para aumentar el EL y por ello aumenta el fondo edificable residencial.

Incorporar peatonal en A-2 Cancelillas

Se incorpora espacio libre peatonal entre manzanas 2.3.1.1 y 2.3.1.2

Incorporar peatonal en A-7 San Simón

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas en manzanas 7.3.1 y 7.5.1

Incorporar peatonal en A-8 La Carretera

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas entre manzanas 8.7.1 y 8.7.2, en manzana 8.3 y 8.16

Incorporar peatonal en A-11 Los Ángeles

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas en manzana 11.1

Incorporar peatonal en A-12 La Primavera

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas en manzana 12.4.1 y 12.9.1

Incorporar peatonal en A-16 Cancelillas

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas en manzanas 16.2, 16.4.1, 16.13

Incorporar peatonal en A-17 Ravelo

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas en manzana 17.7 y 17.38.1

Incorporar peatonal en AR-10 Lomo Las Piedras

Se incorpora espacio libre peatonal para dar acceso a viviendas en manzanas 18.2 y 18.3

Recalificación en A-1 Samoga-Lavaderos y A-5 Casco

Se recalifica de residencial a dotacional una parcela de la manzana 1.4 y de la manzana 5.24.1, al ser propiedad municipal.

Recalificación en A-9 La Baranda II

Se recalifica la manzana 9.7.2 de comercial a residencial.

Recalificación en A-4 El Calvario

Se recalifica la manzana 4.6.6, Bodega La Palmera de equipamiento estructurante industrial a uso industrial en suelo urbano consolidado.

Incorporación de depósitos de agua municipales

Se ha estudiado los depósitos municipales en el municipio e incorporado como SGIA, para dar cumplimiento al Art. 9.3.3.8, apartado de Infraestructuras, del Plan Hidrológico de Tenerife: 1 m³/hab.

Abastecimiento de agua en el municipio					
PGO A.Prov	TR. PGO	Nombre	Área Territorial	Titular	Capacidad m ³
	SGIA 1	Deposito Los Naranjos	Costa	Municipal	1.500,00
SGIA 4	SGIA 2	Deposito Herrera I	Casco	Municipal	500,00
SGIA 2	SGIA 3	Deposito Herrera II	Casco	Municipal	750,00
SGIA 3	SGIA 4	Deposito Cruz de Leandro I	Ravelo Bajo	Municipal	600,00
	SGIA 5	Deposito Cruz de Leandro II	Ravelo Bajo	Municipal	2.500,00
	SGIA 6	Deposito Valle Forestal	Ravelo Bajo	Municipal	800,00
SGIA 1	SGIA 7	Deposito La Montañeta	Ravelo Bajo	Municipal	2.000,00
	SGIA 8	Deposito Hoya de la Viuda	Ravelo Alto	Municipal	400,00
	SGIA 9	Deposito Cruz de Ravelo	Ravelo Alto	Municipal	1.570,00
	SGIA 10	Deposito Monte Ravelo	Ravelo Alto	Municipal	3.450,00
		La Baranda			1.000,00
		Camino Nuevo El Guirrel			750,00
TOTAL					15.820,00

Ampliación e incorporación de AUA en A-7

Se amplía la AUA 7.1 y se incorpora una nueva para garantizar la ejecución de obra de tramo viario que atraviesa el barranco.

Incorporación de AUA en A-12

Se incorpora una nueva AUA en La Primavera para garantizar la ejecución del fondo de saco y otra para garantizar la ejecución de obra de un tramo viario.

Eliminación de AUA en A-9 La Baranda II

Se elimina la AUA 9.1 al encontrarse la vía ejecutada.

Eliminación de AUA en A-12 La Primavera

Se elimina la AUA 12.

Incorporación de viario en A-13 El Puertito

Se reconoce viario existente en manzana 13.6

Incorporación de viario en A-16 Cancelillas

Se reconoce viario existente en manzana 16.13

Incorporación de viario en A-17 Ravelo

Se reconoce viario existente en manzana 17.37 y 17.38.1

Redelimitación de asentamientos rurales

Se redelimita el AR-1, AR-2, AR-8, AR-9, AR-11, AR-12, AR-17 y AR-18 para recoger edificaciones que responden a la realidad existente, bien por edificaciones existentes o por tener licencias concedidas anteriormente. Así los asentamientos en el presente documento con respecto al vigente quedan:

Comparativa Asentamientos Rurales			
PGO Vigente		TR PGO Adap. Ley 19/2003.	
AR 2	Callejón de El Calvario	AR-1	Callejón de El Calvario
AR 3	Salto del Gato	AR 2	San Nicolás
AR 4	Las Parras		
AR 5	San Nicolás		
AR 6	La Montañeta	AR 3	La Montañeta
AR 7	San José	AR 4	Lomo Espigón
AR 8	San José	AR 5	San José
AR 9	Horno de la Teja	AR 6	Horno de la Teja
AR 10	El Hayal	AR 7	El Hayal I
AR 11	El Hayal	AR 8	El Hayal II
AR 12	Cuesta los Avaes	AR 9	Cuesta Los Avaes- Cruz de Leandro
AR 13	Cruz de Leandro		
AR 14	Lomo de Piedras-I	AR 10	Lomo las Piedras I
AR 15	Corraletes	AR 11	Corraletes
AR 16	Baboseras	AR 12	Las Baboseras
AR 17	Vereda Lucano		
AR 18	Romero	AR 13	Romero
AR 19	Monasterio	AR 14	Monasterio
AR 20	La Fuente	AR 15	La Fuente
AR 21	Lomo de Piedras-II	AR 16	Lomo las Piedras II
AR 22	Camino del Pozo	AR 17	Camino del Pozo

Cambio de tipología en A-14 Los Naranjos

La manzana 14.8.1 se subdivide en dos manzanas y en la nueva manzana se pone la tipología CJa(2)_6

Aprovechamientos urbanísticos y VPP

En los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación, se llega al cumplimiento del Art. 32.2.A)8) en cuanto a la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública que en ningún caso puede ser inferior al 20 % del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizable y urbanos no consolidados con destino residencial y al Art. 32.2.B)2) en cuanto a la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores y fijando para cada uno de los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 %, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres aéreas territoriales.

Modificación de fondo edificable en A-7 San Simón

Se modifica en la manzana 7.8 el suelo urbano consolidado, siguiendo la línea de fondo edificable.

Redelimitación de sector 3

Se redelimita el sector 3 al eliminar el SGPU-1 Los Lavaderos

Sector 1A y 1B

En el sector 1A se corrige el viario para dar continuidad al espacio libre entre el sector y A-12. Se ha ampliado el espacio libre en el sector 1B, y modificado tipologías en ambos sectores. Los márgenes del barranco se han reclasificado a SRPH.

3.3.3. Modificaciones introducidas derivado de informes sectoriales

Reestudio de asentamientos rurales

En los asentamientos rurales del municipio se incorpora el parcelario, se estudian las parcelas mínimas para edificar y segregar, se estudian los habitantes potenciales según el número de viviendas existentes y potenciales en parcelas edificables y se tiene en cuenta en aquellos asentamientos con pendientes superior al 15 %, según metodología del Cabildo.

Plan Insular y Plan Ganadero

Se reajustan las ARH del Plan Insular, se explica este apartado en el Título III de esta Memoria.

Sistemas Generales de la Red Viaria

Se da continuidad al SGRV-2

Se unifica para favorecer continuidad el SGRV-3 con el SGRV-6.

Se elimina el SGRV-5 de enlace en el nudo de autopista entre Casco y Ravelo.

Se corrige el trazado del SGRV-9

Todo esto para enriquecer las comunicaciones y dar cumplimiento al modelo viario propuesto en el plan insular

Así, los SGRV quedan de la siguiente forma

SGRV (A. Prov. PGO)		SGRV (TR PGO)		Modelo PIOT
SGRV 1	Autopista del Norte. TF-5	SGRV 1	Autopista del Norte. TF-5	Corredor Insular
SGRV 2	Rambla " Las Breñas"	SGRV 2	Rambla " Las Breñas"	Eje Costero
SGRV 3	Carretera General del Norte. TF-152	SGRV 3	Carretera General del Norte. TF-152+ Vía servicio Sauzal-La Matanza	Eje de de Medianías
SGRV 4	Carretera Local TF-172	SGRV 4	Carretera Local TF-172	Mallado estructura longitudinal
SGRV 5	Vía Enlace Casco-Ravelo			
SGRV 6	Enlace acceso Sauzal-La Matanza	SGRV 3		
SGRV 7	Enlace Costa Acentejo	SGRV 5	Enlace Costa Acentejo	Mallado estructura longitudinal
SGRV 8	Enlace Parque Colón-R. Las Breñas	SGRV 6	Enlace Parque Colón-R. Las Breñas	Mallado estructura longitudinal
SGRV 9	Conexión Tacoronte-La Matanza	SGRV 7	Conexión Tacoronte-La Matanza	Eje de de Medianías altas

Equipamientos estructurantes

Se tiene en cuenta la Iglesia como equipamiento estructurante y se incorpora uno nuevo, el convento.

Sistema general de espacios libres

Se elimina el SGPU-1 Los Lavaderos por tener más de un 50 % de pendiente y se reclasifica a SRPP, y se mantiene como sistema local de espacio libre la porción de suelo de menor pendiente y ya ejecutado.

Así también la plaza de ayuntamiento se pone como sistema general de espacio libre

Redelimitación de palmeral en sector 7

La delimitación propuesta en el sector 7 del palmeral existente se ha ampliado y se remite al plan parcial las pautas a tener en cuenta en la ordenación del sector.

Incorporación de UA en A-2 Sauzalito

Se pasa la AUA 2.2 a UA 2.1 Sauzalito.

3.4. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Provisional. Corrección Dictamen Ponencia Noviembre 2009

Los cambios introducidos son consecuencia del Dictamen de la Ponencia Técnica y los informes sectoriales, estando profusamente explicados y justificados en el anexo IV. 2 de esta Memoria, y resumiéndose principalmente en:

3.4.1. Respecto a la ordenación propuesta

Se ha procedido a recalcular los aprovechamientos urbanísticos globales y medios.

Se ha adscrito el 30 % de la edificabilidad residencial, del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, a VPP conforme al artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificado por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes, en cumplimiento del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio. Consta en el apartado 4.5.3 de la Memoria.

Se ha completado y reestudiado la ordenación de los Sectores y UA's: Secciones del sistema viario que a su vez en las fichas de los sectores no se encuentran referenciadas en los planos de ordenación y por otro lado en los SUNCOS no están definidas. Se ha tenido en cuenta el Decreto 227/1997 por el que se aprueba el reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad.

De los cinco estudios de detalle presentes en el documento de PGO de diciembre de 2008: manzana 1.8.2 en A1, manzana 2.2.1 en A2, manzana 9.7.2 en A9 y manzanas 10.9.1 y 10.9.3 en A10, se ha eliminado el de la manzana 1.8.2 al estar ya ejecutado. Las manzanas 2.2.1 y 9.7.2 cuentan con su estudio ya aprobado, por lo que en la ficha de los ámbitos A2 y A9 se remiten a lo ordenado en el mismo, y las manzanas 10.9.1 y 10.9.3 continúan remitidas a estudio de detalle, constituyendo ambas la unidad urbana que ha de ser soporte del mismo, conforme a lo expresado en el art. 38 del TRLOTENC.

Se ha añadido en el correspondiente anexo de la Memoria de Ordenación la relación de los propietarios de suelo afectado para la ejecución de los SG.

En el Área 2 Sauzalito: Se ha calificado la UA 2.1 como de renovación urbana, por lo tanto conforme al artículo 36.1.a).2) la edificabilidad bruta máxima será de 1,50 m²c/m²s. Se ha reordenado cumpliendo con lo prescrito en el artículo 36.1.a).3).

En el Área A 4 El Calvario la UA 4.1 que proviene del PGO vigente, estando en ejecución, desaparece como tal en este documento. Se incluye el convenio urbanístico en el anexo de memoria.

En el Área A 6 Cementerio se ha procedido a corregir un error en el fondo máximo edificable en las manzanas 6.1 y 6.6.

En el Área A 7 San Simón se ha corregido en el anexo de tipologías de la normativa la línea de fondo edificable máximo en la manzana 7.6.1.

En el Área 9, La Baranda II.

Se ha recuperado el ELPU, proveniente del Plan Parcial La Baranda II, incorporado la manzana 9.8, propiedad del Cabildo, y recogiendo la manzana 9.11 como dotacional conformado por La Casa del Vino y La Casa de la Miel.

En el Área A 12, La Primavera:

En la ficha del Sector 4 se establece que el SGDEP 3 sustituye al actual campo de fútbol. En la normativa hay una disposición transitoria por la que hasta que dicho sistema general no esté ejecutado no se podrá hacer efectiva la ordenación de la manzana 12.17.2.

En la ordenación propuesta para la manzana 12.17.2 se prevé el EL necesario para el incremento del volumen edificatorio conforme al artículo 46.5.b) del TRLOTENC.

3.4.2. Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado / No Ordenado y No Sectorizado Diferido.

Se ha procedido a un nuevo cálculo de los aprovechamientos urbanísticos medios, dándose cumplimiento a lo contenido en el artículo 32.2.B).2).

Los sectores, 2, 4 y 10, situados dentro de los 500 metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar tienen ahora una densidad edificatoria igual o inferior a la media de los sectores del municipio, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de costas.

Se ha procedido a la revisión y corrección de las fichas de los sectores.

Al sector 1 B, al ser no ordenado, se le ha eliminado la ordenación indicativa, dejando únicamente un viario estructurante.

Se ha procedido a un nuevo cálculo de los aprovechamientos urbanísticos medios en los sectores, dándose cumplimiento a lo contenido en el artículo 32.2.B).2) del TRLOTENC, a los artículos 36 de la Ley de Costas y 58 de su reglamento y al artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificado por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes, en cumplimiento del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio.

Se recoge en las ficha del SECTOR-2 SUSNO El Calvario I la representación de los cauces.

Se recoge en las fichas del SECTOR-4 SUSO El Calvario II la representación de los cauces.

En las instrucciones de ordenación de la UA 2.1, Ámbito A-2 Sauzalito, se recoge la obligatoriedad de que el proyecto de urbanización garantice la correcta canalización del barranco. Se recoge en las fichas la representación de los cauces.

Se recoge en las fichas del SECTOR-6 SUSO Parque Atlántico la representación de los cauces.

3.4.3. Suelo Rústico.

Asentamientos Rurales:

Se establece para cada AR sus determinaciones reguladoras de parcela y usos y sus condiciones, habiéndose introducido el artículo 5.19.M con su régimen general. Respecto al resto de los usos que se pueden llevar a cabo en lo AR, el artículo 5.33 de la normativa establece que se desarrollarán en la planta baja de la edificación destinada a residencia.

Se contempla en el artículo 5.26.5 de la normativa la condición de desarrollo en proyectos y promociones de no más de dos viviendas para los AR

Se recoge en las fichas del Asentamiento Rural AR-10 Lomo las Piedras la representación de los cauces.

SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

Se ha procedido a reestudiar los sistemas generales de espacios libres, dándose cumplimiento al artículo 32.2.A).7).a del TRLOTENC. Se ha reconsiderado el Parque de Los Lavaderos, manteniéndose la calificación de SG en la parte ya ejecutada y urbanizada (Sistema General de Parque Urbano 1), pasando el resto a Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, al incumplir la DOG 112.3.a) ya que superaba el 50% de pendiente. Como consecuencia de esta pérdida en la superficie de Sistema General de Parque Urbano y derivado del la necesidad de cumplir con el parámetro de los 5 m² de espacio libre por habitante, se ha previsto el SGPU 3, situado en la misma área territorial (Eje Costero) que el SGPU 1. Este SGPU se encuentra incluido en el Sector 4.

Se remite la ordenación del Equipamiento Estructurante Valle Forestal dicho equipamiento estructural a plan especial.

Se ha corregido la ficha del Sistema General SGIA-11 de forma que se denomina correctamente como Canal del Norte, así como en el resto de documentos del Plan General.

3.4.4. Normativa

Se ha procedido a modificar varios artículos de la normativa según lo reflejado en el Anexo IV. 2. 2.1. 8 y 2.5 de esta Memoria.

Se regula el uso de Hostelería.

Se han corregido los apartados 4d y 4e del artículo 7.1 de la normativa en el siguiente sentido: (...) d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal dentro del suelo urbano, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien deberá aprobar, si fuese procedente, los extremos anteriores.

e) En el Suelo Urbano se podrá proponer la canalización de los cauces, para un periodo de retorno de 500 años (T=500), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administración del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos. (...)

Se ha añadido el párrafo - Asimismo, deberá incluirse como interesado al Consejo Insular de Aguas de Tenerife en aquellos procedimientos de gestión y ejecución de ámbitos, sectores, actuaciones urbanísticas aisladas, unidades de actuación y asentamientos rurales en los que existan bienes de dominio público hidráulico, dándole traslado de las distintas actuaciones que tengan lugar respecto a los mismo s- al artículo 6.21 de la normativa.

Se ha completado los artículos, 5.18. Categorías de Suelo Rústico, 6.1 Definición y Delimitación (Régimen del Suelo Urbanizable) y 7.1 (Régimen del Suelo Urbano), subsanado, dándole la entidad de apartados separados a la regulación de cauces hidráulicos y red básica de transporte de agua.

3.5. Modificaciones Introducidas en el Documento de Aprobación Definitiva. Subsanación Deficiencias de COTMAC octubre 2010.

Las modificaciones introducidas en el documento de aprobación definitiva, subsanación deficiencias de COTMAC octubre 2010, devienen del cumplimiento del acuerdo y se encuentran detalladas en el documento anexo -Tramitación PGO-.

3.6. Alteraciones de la nueva ordenación respecto a las determinaciones vigentes.

El acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno del Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, establece que el Plan General de Ordenación que se apruebe de forma definitiva deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el plan cuando detecte que una determinación susceptible de generar indemnizaciones resulta impuesta por el carácter vinculante y prevalente de una determinación legal o de planeamiento de rango superior, en cuyo caso, se hará constar expresamente en la Memoria a qué Administración corresponde la posible responsabilidad patrimonial.

Asimismo, si la determinación susceptible de generar responsabilidad se establece en base a intereses supramunicipales expresados en informes de otras Administraciones, corresponderá a éstas la asunción de dicha responsabilidad.

La Memoria incorporará, en su caso, un anexo actualizado, explicativo de las modificaciones o alteraciones de las determinaciones urbanísticas que se produzcan con ocasión de la aprobación definitiva, determinando, cuando así proceda, si las mismas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios y la Administración responsable del pago de posibles indemnizaciones.

Cuando la Memoria del documento de planeamiento prevea la existencia de determinaciones urbanísticas susceptibles de generar posibles indemnizaciones, el Estudio Económico-Financiero valorará la cuantía estimada de las mismas, asignando expresamente las partidas o medios económicos propios previstos para el pago, en su caso, de las posibles indemnizaciones.

Cuando la determinación urbanística que, en su caso, pueda generar derechos indemnizatorios derive de una exigencia vinculante de otra Administración, se hará constar expresamente, con la conformidad de la Administración que impone la determinación, la cuantía estimada en concepto de indemnización y las partidas o medios económicos de aquella Administración que servirá para afrontar, en su caso, los pagos correspondientes.

Asimismo, el Estudio Económico-Financiero se actualizará cuando se introduzcan determinaciones urbanísticas que sean susceptibles de generar posibles indemnizaciones no contempladas con anterioridad, o derivadas de otras Administraciones distintas de las que formula el Plan.

En todo caso, el órgano que apruebe definitivamente el instrumento de ordenación comprobará la constancia de las citadas determinaciones, así como de las cuantías propuestas y la asignación del pago a la Administración que corresponda. En los procedimientos bifásicos, la Administración que formule el instrumento deberá hacer constar su conformidad expresa con tales determinaciones.

A continuación se expone en el siguiente cuadro las alteraciones más significativas que ha introducido el documento de PGO, Adaptación a las DOG y DOT, respecto al plan vigente (PGO Adaptación a TRLOTIC publicado en el BOC 200/2005 de 11 de octubre):

ALTERACIONES ENTRE PGO VIGENTE Y APROBACIÓN DEFINITIVA.				
	PGO VIGENTE	PGO AP. DEF 2011	DESCRIPCIÓN DE ALTERACIÓN	MOTIVACION DE LA ALTERACION
SGRV-2	SUCO, SAU 8, SAU 7, SUCO, SAU 3, SRPP y SUCO	A15, SUSNO 8, SUSNO 7, A-12, SUSNO 3, SRPP-1, A2, A5 y A4	Se mantiene el SGRV previsto en el PGO vigente dándole continuidad hasta el municipio de TACORONTE para conformar el eje costero contemplado en el PIO.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
SGRV-3	SRPI, SRPT, SUCU	SRPI, SRPT, SUSNO 7, SUSO 6, A-9 y A-8	Se mantiene el SGRV del PGO vigente dándole continuidad através del viario existente para así conformar el eje de medianías previsto por el PIO, contemplándose unas secciones adecuadas a este sistema de comunicación.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
SGRV-5	SAU-4	SRPT	Se califica este viario como sistema general para garantizar las comunicaciones con el litoral costero, conformando así el mallado longitudinal previsto en el PIO.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo recogiendo el modelo territorial del PIOT,
SGRV-7	SUCO, SRAR y SRPAG-2	A17, SRAR y SRPI	Se califica como SGRV el Camino de San Cristóbal (desde Tacoronte hasta la Matanza), la calle Cancelillas y el tramo de la Carretera Real Orotava que va desde la Calle Cancelillas hasta su intersección con San Cristóbal, con la finalidad de articular los barrios altos de la comarca y así conformar el eje de medianías altas previsto por el PIO.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
SGRV-8	SRAR y SRPAG-2	SRAR y SRPI	Se califica la TF-215 como SGRV-8 en SRPI contemplándose secciones adecuadas a este sistema de comunicación.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
SGPU-1	SGPU-1 (SUCO y SAU-3)	SGPU-1 (SUCO y SRPP-1)	Se ha acotado la superficie del SG ajustándose a lo dispuesto en directriz 112, y manteniendo la superficie de parque ejecutado.	Dar cumplimiento al informe de la DGU
	SUCO	SRPP-1	Se ha reclasificado suelo ajustándose a lo dispuesto en directriz 112.	Dar cumplimiento al informe de la DGU
SGPU-3	SGPU-4 (SAU-2)	SGPU-3 (SECTOR-4)	Al reconsiderar la gestión del suelo urbanizable en PGO vigente y por tanto la ordenación, se ha modificado la forma manteniendo prácticamente la superficie.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal
SGDEP-3	SGDEP-3 en A-2	SGDEP-3 en SECTOR-4	El SGDEP-3, campo de fútbol, inscrito en el Sector 4, sustituye al SGDEP-3 del PGO de 2005 en el A12, por lo que hasta que no esté plenamente ejecutado y en servicio no podrá hacerse efectiva la ordenación prevista para la U.A. 12.1 , recategorizado a suelo urbano no consolidado de uso residencial, actualmente ocupada por dicho campo de futbol.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal
SGDEP	SGDEP-4 en SUCO Ravelo	SUNCO-17.3 y SUCO	Se ha recategorizado parte de suelo urbano consolidado a no consolidado para localizar la UA 17.3 destinada a VPP y recalificado suelo urbano a Espacios libres y dotaciones.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal en cumplimiento del TRLOTENC en cuanto a la localización del 30 % de edificabilidad de viviendas sometidas a algún régimen de protección y a lo expuesto en el punto 4.5.6.1 de la memoria de ordenación en cuanto a los espacios libres de los asentamientos rurales.
UA 17.3	SUCO	SUNCO-17.3		Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal

UA 2.1	SUCO	SUNCO-2.1	Se ha recategorizado suelo urbano consolidado a no consolidado por no cumplir con las condiciones de suelo urbano del Art. 50 del TRLOTENC	Dar cumplimiento al informe de la DGU
UA 12.1	SUCO	SUNCO-12.1	Se ha recategorizado suelo urbano consolidado a no consolidado, al recalificar el uso del suelo SGDEP a residencial y no cumplir por tanto las condiciones de suelo urbano del Art. 50 del TRLOTENC. La UA 12.1 no podrá hacerse efectiva hasta la previa ejecución del SGDEP-3 inscrito en el sector 4 y que sustituiría al vigente SGDEP-3, campo de futbol en el A12.	Dar cumplimiento al informe de la DGU
UA 17.1A	SUNC	SUNCO-17.1A	Unidades de actuación que se han dividido para garantizar su gestión.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal
UA 17.1B	SUNC	SUNCO-17.1B		
UA 17.2	SUNC	SUNCO-17.2 y SUCO	Se ha modificado la delimitación de la UA al estar parte de ésta ejecutada.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal
SECTOR 1A	SAU-1	SUSO-1A y SUSO-1B	Con la intención de mejorar la gestión y desarrollo del antiguo Sector 1, La Ermita se dividió en dos sectores, el Sector-1A Ermita A y Sector 1B Ermita B.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal
SECTOR 1B	SAU-1	SUSO-1A y SUSO-1B		
SECTOR 2	SAU-2	SUSNO-2 y SUSO 4	Con la intención de mejorar la gestión y desarrollo del antiguo Sector 2, El Calvario se dividió en dos sectores, el Sector-2 El Calvario I y Sector-4 El Calvario II.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal
SECTOR 4	SAU-2			
SECTOR 3	SAU-3	SUSNO-3 y SRPP-1	Se ha reclasificado parte de suelo urbanizable a SRPP para dar cumplimiento a la directriz 112.	Dar cumplimiento al informe de la DGU
SECTOR 9	SUNC	SUSO-9	Se ha reclasificado suelo urbano no consolidado a urbanizable ordenado por cumplimiento del Art.32.2.B.2.	Dar cumplimiento al informe de la DGU
SECTOR 10	SUNC	SUSO-10		
SECTOR 12	SUNC	SUSO-12		
SECTOR 11	SUCO (AUA)	SUSNO-11		
AR-1	SRAR y SRPAG-1	SRAR-1	Se ha ampliado el asentamiento como reconocimiento de una realidad existente.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-2	SRAR y SRPAG-1	SRAR-2 y SRPAI	Se ha ampliado el asentamiento como reconocimiento de una realidad existente, ajustando el perímetro a las edificaciones y una bolsa de suelo con destino de espacios libres y dotaciones.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-3	SRAR	SRAR-3 y SRPAT-1	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-4	SRAR	SRAR-4 y SRPAT-1	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-7	SRAR	SRAR-7 y SRPAT-1	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-8	SRAR y SRPAG-2	SRAR-8	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-9	SRAR y SRPAG-2	SRAR-9 y SRPAT-1	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo

AR-10	SRAR	SRAR-10	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-11	SRAR	SRAR-11	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-12	SRAR y SRPAG-2	SRAR-12	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-13	SRAR	SRAR-13	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-14	SRAR y SRPAG-2	SRAR-14	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-15	SRAR	SRAR-15	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-16	SRAR	SRAR-16 y SUCO	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63, y reconocido una parte de suelo urbano consolidado.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
AR-17	SRAR	SRAR-17	Se ha redelimitado el asentamiento ajustándose el perímetro a las edificaciones existentes según la directriz 63.	Dar cumplimiento al informe del Cabildo
	SAU-4	SRPT	<p>Respecto a la reclasificación del sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el SAU 4 del vigente PGO, a Suelo Rústico de Protección Territorial hemos de indicar que dicho suelo se encuentra situado cercano al límite municipal con La Matanza, entre los ámbitos de suelo urbano Puntillo del Sol y Los Naranjos, limitando con el Paisaje Protegido T 36 Costa Acentejo, habiendo apostado el PGO por desarrollar primero los sectores más cercanos al casco del municipio.</p> <p>Este documento de PGO se adapta a las Directrices de Ordenación General, indicando la DOG 67 que la clasificación de suelo urbanizable deberá justificarse por el crecimiento poblacional y la extensión y capacidad de suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior, habiéndose hecho de esta manera en el documento de PGO.</p> <p>El modelo territorial del municipio, que viene dado por el PIOT, prevé la ocupación de la totalidad de la franja costera, siendo el PGO el encargado de clasificar el suelo conforme al modelo marcado por dicho instrumento de ordenación territorial, por lo que la clasificación de este suelo como rústico de protección territorial da cumplimiento a ese modelo al constituirlo en reserva para albergar los futuros crecimientos urbanísticos.</p>	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal en cumplimiento de la DOG 67
	SRPAG-1	SRPT	Entre A-1 y A-11, se ha recategorizado suelo por considerar que carece de valores agrícolas ya que en la actualidad no se encuentran productivos, encuadrable por tanto en la nueva categoría.	Ejercicio de la Potestad de Planeamiento municipal

A la vista de las modificaciones introducidas respecto a la ordenación contenida en el planamiento general vigente vemos como ninguna de ellas da pie a derecho indemnizatorio alguno, tomando como concepto de dicho derecho la presencia de los requisitos considerados por la jurisprudencia: a) realidad de un resultado dañoso; b) antijuricidad del daño; c) imputabilidad a la Administración, y d) nexo causal exclusivo entre la actividad de la Administración y el resultado y que la restricción del aprovechamiento urbanístico no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados:

“...Respecto al pretendido derecho a indemnización que con carácter subsidiario se postula en la demanda, constituyen presupuestos conjuntos e inexcusables para su efectividad los siguientes: a) realidad de un resultado dañoso; b) antijuricidad del daño; c) imputabilidad a la Administración, y d) nexo causal exclusivo entre la actividad de la Administración y el resultado dañoso, aduciendo como fundamento de su derecho la parte recurrente el contenido del ap. 3 del art. 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo cuando establece que "las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización". Pues bien, de lo actuado en el proceso no se desprende la concurrencia de los supuestos de hecho necesarios para la aplicación del citado precepto, desde el momento que ni las nuevas determinaciones constituyen alguno de los supuestos del nacimiento del derecho a indemnización ni, por otra parte, la actora ha acreditado, ni siquiera intentado acreditar, que la restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo no haya podido ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, por lo que, igualmente, la petición subsidiaria ha de ser rechazada»

....Finalmente la petición de indemnización al amparo del art. 87.3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976, aparece realmente infundada e insostenible; el Plan impugnado no ha impuesto vinculación o limitación singular que implique restricción del aprovechamiento urbanístico que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados; por el contrario la vía de la reparcelación y de la expropiación, como mecanismos de distribución equitativa de las cargas y de obtención de terrenos destinados a sistemas generales, están previstos en la Normativa del Plan General de Madrid. En definitiva no existe la más mínima razón para variar los criterios y la decisión que este Tribunal de apelación adoptó en la apelación a que hemos hecho referencia y que por ello deben ser mantenidos”. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de Febrero de 1992. RJ 1992, 2302.

CAPÍTULO CUARTO: CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN A LAS DOG Y DOT DEL PLAN GENERAL DE EL SAUZAL.**4.1. Introducción****4.1.1. Contenido de la documentación y estructura del documento**

Se establecen la ordenación estructural y pormenorizada del municipio a través de la siguiente documentación y determinaciones que contiene:

A) Ordenación estructural:

- Modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- Clasificación y Usos globales del Suelo Municipal con propuestas de las directrices estructurales del nuevo Suelo Urbanizable.
- Adscripción del suelo no urbanizable a las distintas categorías de Suelo Rústico y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.
- Adscripción a las distintas categorías que correspondan en el Suelo Urbano y Urbanizable.
- Medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente, en cualquier clase de suelo.
- Definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales de espacios libres, parques y plazas públicas, de equipamientos y servicios supramunicipales (transportes, comunicaciones y servicios), de otras infraestructuras, vías públicas, etc.

B) Ordenación Urbanística pormenorizada:

- División del Suelo Urbano y Urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa aplicable a cada uno de ellos y fijando el aprovechamiento urbanístico medio en los sectores del suelo urbanizable.
- La ordenación completa y pormenorizada del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan.
- La delimitación de Unidades de Actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de gestión.

Dicho contenido se estructura en los siguientes documentos organizados por volúmenes:

VOLUMEN I	TOMO I	MEMORIA
	TOMO II	ANEXO TRAMITACION PGO
VOLUMEN II		INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES DE LA APROBACIÓN INICIAL
VOLUMEN III		NORMATIVA URBANÍSTICA
VOLUMEN III		FICHAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
	TOMO I	ÁMBITOS
	TOMO II	UNIDADES DE ACTUACIÓN
	TOMO III	ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS
	TOMO IV	SECTORES DE SUELO URBANIZABLES
TOMO V	ASENTAMIENTOS RURALES	
TOMO V	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES Y SISTEMAS GENERALES	
VOLUMEN IV		CATALOGO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO
VOLUMEN V	TOMO I	MEMORIA AMBIENTAL
	TOMO II	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
VOLUMEN VI		PLANOS DE INFORMACION AMBIENTAL
Nº	ESCALA	
PL-A-001	1/10.000	PL-A-001-RELIEVE Y ALTIMETRIA
PL-A-002	1/10.000	PL-A-002-CLINOMETRICO
PL-A-003	1/10.000	PL-A-003-CLINOMETRICO SUPERIOR-50xCIENTO
PL-A-004	1/10.000	PL-A-004-HIDROLOGIA-HIDROGEOLOGIA
PL-A-005	1/10.000	PL-A-005-GEOLOGÍA
PL-A-006	1/10.000	PL-A-006-SUELOS
PL-A-007	1/10.000	PL-A-007-VEGETACIÓN
PL-A-008	1/10.000	PL-A-008-PRINCIPALES AREAS DE NIDIFICACIÓN
PL-A-009	1/10.000	PL-A-009-ARQUEOLOGÍA
PL-A-010	1/10.000	PL-A-010-ENP
PL-A-011	1/10.000	PL-A-011-PAISAJE
PL-A-012	1/10.000	PL-A-012-AREAS DE ESPECIAL VALOR NATURAL Y CULTURAL
PL-A-013	1/10.000	PL-A-013-USOS ACTUALES DEL SUELO
PL-A-014	1/10.000	PL-A-014-UNIDADES-AMBIENTALES
PL-A-015	1/10.000	PL-A-015-RIESGOS
PL-A-016	1/10.000	PL-A-016-IMPACTOS
VOLUMEN VII		PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA
PL-I-0	1/5.000	PL-I-0-PE-PP-EXISTENTES
PL-INF-01	1/10.000	PL-INF-01-USOS GLOBALES DEL SUELO
PL-INF-02	1/10.000	PL-INF-02-INFRAESTRUCTURA GRAL EXISTENTE
PL-INF-03	1/10.000	PL-INF-03-CLINOMETRICO
PL-INF-04-1	1/2.000	PL-INF-04-1-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-2	1/2.000	PL-INF-04-2-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-3	1/2.000	PL-INF-04-3-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-4	1/2.000	PL-INF-04-4-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-5	1/2.000	PL-INF-04-5-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-05	1/10.000	PL-INF-05-NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO-1995CLASIF-GRAL-SUELO
PL-INF-06	1/5.000	PL-INF-06-1-NUCLEOS
PL-INF-07	1/5.000	PL-INF-07-1-NUCLEOS
PL-INF-08	1/10.000	ABASTECIMIENTO DE AGUAS
PL-INF-09	1/10.000	ALTA TENSION- MEDIA TENSION
PL-INF-10	1/10.000	ALUMBRADO PUBLICO
VOLUMEN VIII		PLANOS DE ORDENACION
		AREAS DE REGULACION HOMOGENEA
PL-01	1/10.000	PL-01-ARH-PIOT-VIGENTE
PL-02	1/10.000	PL-02-ARH-AJUSTE
PL-03	1/10.000	PL-03-ARH-READSCRIPCIÓN
		ORDENACION ESTRUCTURAL
PL-O-0	1/10.000	PL-O-0-AREAS TERRITORIALES
PL-O-1A	1/5.000	PL-O-1A-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION GRAL DEL SUELO
PL-O-1B	1/5.000	PL-O-1B-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION GRAL DEL SUELO
PL-O-1C	1/5.000	PL-O-1C-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION GRAL DEL SUELO
PL-O1-1	1/5.000	PL-O1-1 -ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES
PL-O1-2	1/5.000	PL-O1-2 -ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES
PL-O1-3	1/5.000	PL-O1-3 -ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES
PL-C-01	1/5.001	CATALOGO ARQUITECTONICO Y ETNOGRAFICO
		ORDENACION PORMENORIZADA
PL-O-2A	1/2.000	PL-O-2A-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2B	1/2.000	PL-O-2B-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2C	1/2.000	PL-O-2C-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2D	1/2.000	PL-O-2D-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2E	1/2.000	PL-O-2E-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

PL-O-2F	1/2.000	PL-O-2F-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2G	1/2.000	PL-O-2G-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2H	1/2.000	PL-O-2H-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
		ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3A	1/2.000	PL-O-3A-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3B	1/2.000	PL-O-3B-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3C	1/2.000	PL-O-3C-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3D	1/2.000	PL-O-3D-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3E	1/2.000	PL-O-3E-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3F	1/2.000	PL-O-3F-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3G	1/2.000	PL-O-3G-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3H	1/2.000	PL-O-3H-ALINEACIONES Y RASANTES

4.1.2. Formulación de los objetivos y criterios que presiden la ordenación del Plan General.

Se advierte que, a pesar de contener modificaciones en la clasificación del suelo, este documento de adaptación no plantea la alteración sustancial de los objetivos formulados en el Plan General actualmente vigente, toda vez que en el escaso período de tiempo transcurrido desde su aprobación no han surgido circunstancias que motiven y justifiquen cambios profundos en el planteamiento de dichos objetivos y en el de los criterios de actuación que para su alcance fueron instrumentalizados en el Plan General .

La presente Adaptación del PGO no es considerado por la Corporación y por el Equipo Redactor como un nuevo documento urbanístico, sino como una etapa más en el proceso de culminación de sus propios objetivos iniciales, puesto que lo que se pretende en la misma es aumentar el grado de viabilidad de sus planteamientos, no sólo en cuanto a la ordenación física del territorio, sino además, en cuanto a la gestión necesaria para su consecución, dándose así un paso más en el perfeccionamiento del documento del Plan General, implementando el Plan con las respuestas a los problemas sobrevenidos, a las nuevas determinaciones de la recién aprobada legislación urbanística y a las nuevas demandas.

No obstante, conviene recordar aquí -además- el modelo de ordenación que plantea el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife para el área que denomina Comarca de Acentejo en la que se incluye el municipio de El Sauzal, que habrán de presidir los planteamientos de este Plan General:

“Función en el conjunto insular.- Compatibilizar su papel de transición entre las comarcas vecinas (especialmente la capitalina) con criterios de ordenación basados en su capacidad de desarrollo endógeno, sobre todo en el sector agrícola (como actividad productiva y como garante del mantenimiento del paisaje de la comarca), al cual se deben subordinar las operaciones residenciales, productivas y turísticas.”

Los criterios planteados por el PIOT para la actuación en la Comarca ya habían sido esgrimidos y adoptados en el documento del PGOU vigente y se siguen manteniendo en el presente:

“Criterios de actuación.- En base a la estructura territorial propuesta se pretende reconducir los procesos de edificación a un sistema de núcleos urbanizados compactos en los que se concentre el crecimiento y, al mismo tiempo, acotar la ocupación dispersa del territorio en determinados ámbitos, reconduciéndola a formas de orden compatibles con el modelo comarcal.”

“Propiciar actuaciones en el interior del núcleo de El Sauzal que consoliden su estructura urbana. La expansión del casco debe ser por piezas compactas (unidades de gestión urbanística) limitadas superiormente por el viario costero, tanto hacia Tacoronte como hacia La Matanza. (...) En todo caso, la eventual ocupación urbanística del ámbito costero debe basarse en piezas unitarias que, si bien correctamente articuladas a la estructura general, se separen entre sí mediante espacios agrícolas o naturales no urbanizados”, (aspecto que se contradice con lo determinado en el DL-1/2000 para la clasificación de suelo de expansión urbanizable).

“La ordenación de los núcleos menores de medianías altas (Ravelo y Cancellillas) debe seguir los criterios generales, articulándose en base al eje de medianías altas, buscando la concentración en los puntos centrales (especialmente los cruces con los ejes transversales viarios) y limitando las opciones de crecimiento.”

Desde el punto de vista de la ordenación del suelo urbano propiamente dicha, se mantiene el objetivo de lograr el establecimiento de una estructura urbana coherente dentro de las posibilidades que ofrece el territorio en función de su difícil topografía y en base a los esquemas de organización más o menos consolidados ya en los diferentes núcleos.

Por otro lado, el P.I.O.T. no plantea el emplazamiento de ningún equipamiento insular en la comarca de Acentejo en la que queda incluido el municipio de El Sauzal.

4.1.3. Objetivos Ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.

El objetivo ambiental principal del Plan a nivel general es el de preservación de los valores naturales de los espacios especialmente protegidos del municipio (Paisajes Protegidos de Costa de Acentejo T-36 y de Las Lagunetas T-29), paisajísticos en general, agrícola de las medianías, agrícola extensivo del resto del suelo rústico potencialmente productivo y protección a su vez del patrimonio cultural.

Sin embargo, por lo que respecta al suelo urbanizable municipal en general, se entiende que dicho objetivo global debe resultar compatible con un desarrollo urbanístico mínimo, suficiente para acoger la tasa de crecimiento vegetativo municipal (Ravelo) y permitir a su vez la implantación de un Equipamiento Asistencial (Geriátrico), así como un crecimiento inmigratorio sostenible, en atención a las demandas hechas a la Corporación Municipal.

En cuanto a los criterios que se adoptan para la preservación de los valores naturales y paisajísticos de los espacios protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, además de contenerse en la normativa urbanística los cauces y parámetros de prevención de instalación de usos y edificaciones incompatibles con la protección que se pretende, se remite a la previa redacción del planeamiento especial pertinente.

La tipología de la edificación prevista se adecua a las actuales, consolidando la edificación cerrada en aquellas áreas en que se ha desarrollado este tipo y potenciando en las nuevas zonas a ocupar la tipología abierta. La altura máxima de la edificación queda limitada a un máximo de tres plantas en zonas singulares, pero predominando la de dos plantas en todo el municipio.

El nuevo viario se adecua al máximo a la topografía del lugar. Se propugna la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se determina la obligatoriedad de producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.

Se cuidan las condiciones de borde del suelo urbano con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

En función de todo ello se ha de producir una adecuación máxima de la ordenación urbanística a la calidad ambiental, toda vez que –además– no se plantean intervenciones sobre elementos naturales protegidos o en áreas en que pueda producirse la rotura de la fragilidad paisajística municipal.

En el capítulo sexto de la presente Memoria se acompaña la evaluación económica, programación y propuesta de financiación de las distintas actuaciones de carácter público previstas en el Plan, sin perjuicio de que en el Fichero de Ordenación Pormenorizada, Régimen y Gestión de cada una de las Áreas de suelo Urbano, Asentamientos Rurales y Sectores de Suelo Urbanizable, ya figure la programación de cada una de dichas actuaciones.

En el Volumen 03 del presente documento (Normativa Urbanística Específica, Ordenación pormenorizada), se incluyen los esquemas de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica o cualquier otro servicio, así como la previsión de aparcamientos públicos, para cada una de las Unidades de Actuación (Suelo Urbano No Consolidado) y cada uno de los Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados.

Con la obligatoriedad establecida en el artículo 9.11 de la Normativa Urbanística queda satisfecha la obligatoriedad de previsión de aparcamientos públicos en proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación en los suelos urbanos no consolidados. Se añade a esta reserva el número de plazas de aparcamiento que -en línea o en batería- se posibilita

en la propia sección de las vías públicas en base a la organización del tráfico en un solo sentido de circulación.

En el correspondiente apartado de esta memoria, se explica y justifica razonadamente el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio en función de los usos, tipologías edificatorias y resto de circunstancias urbanísticas. En el establecimiento de dichos coeficientes se ha tenido en cuenta los valores Catastrales de los diferentes polígonos en que se localizan los sectores, así como los valores de mercado en función de las tipologías edificatorias y usos en cada una de las zonas.

Por otro lado, en las Fichas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, se dan instrucciones particulares para las distintas manzanas situadas al borde del suelo urbano o en posiciones estratégicas de gran fragilidad visual, y se establecen determinaciones especiales y tipologías edificatorias aisladas, todo ello con el fin de minimizar los impactos visuales que la edificación puede producir sobre el paisaje.

Casi todos los ámbitos de las Unidades de Actuación, poseen una superficie de muy escasa entidad, de poca rentabilidad y proceden en todos los casos del PGO vigente que el presente Plan General habrá de sustituir. Se corresponden a su vez con ámbitos del suelo urbano donde los procesos de urbanización se han producido mayoritariamente por el sistema de la autoconstrucción. Se entiende para estas unidades, en definitiva, que dada la dificultad de la materialización de las operaciones de cesión, se está en el supuesto de excepción a que se refiere el apartado 3) del artículo 36.1 del DL-1/2000, modificado por la Ley 19/2003.

4.1.4. Usos actuales del suelo.

La autopista del norte (TF-5) ha escindido físicamente el territorio municipal en dos áreas, produciendo de hecho una clara división entre las zonas urbanas y las propiamente agrícolas del municipio.

Desde dicha vía hacia el norte o costa, se producen preferentemente los asentamientos poblacionales, quedando allí localizados el núcleo urbano de El Sauzal y los Barrios de El Calvario y San Nicolás, las áreas de urbanizaciones de primera y segunda residencia de El Sauzalito y Samoga en el mismo casco y de La Baranda, Los Ángeles, La Primavera, El Puertito, Los Naranjos, el Puntillo del Sol y otras, que han ocupado gran parte de la zona de Las Breñas y de La Ladera de La Baranda, quedando sólo pequeñas fincas primitivas entremezcladas entre dichas urbanizaciones, la mayoría de ellas sin cultivar, salvo entre la carretera de acceso al núcleo urbano, la autopista y El Calvario hasta el vecino municipio de Tacoronte, donde persiste el cultivo de la vid y hortícola en general.

Desde la TF-5 hasta la cota 900 s.n.m. aproximadamente el uso predominante es eminentemente agrícola (vid, papa y hortícola), dándose a su vez los asentamientos poblacionales al borde y cruce de caminos.

Desde la cota 900 hasta la 1.400 se distribuye la corona forestal.

En resumen pues, los usos globales principales del municipio son el agrícola, el forestal y el residencial. Las únicas industrias presentes están dispersas, entre las que se encuentran una de fabricación de quesos, granja cunicular y fábrica de tratamiento de mármoles en San José.

4.2. Modelo de Ordenación Estructural

4.2.1. Modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

Desde las propuestas contenidas en las Normas Subsidiarias de 1.995 se adoptaba un modelo claro de ocupación del territorio, que venía ya sugerido por la propia dinámica de formación de la estructura urbana municipal.

Como se señala en otros apartados de esta Memoria, la ubicación del trazado de la autopista TF-5 del Norte, casi coincidente con la primitiva carretera general del norte C-820 (actual TF-152), supuso de hecho la escisión traumática del territorio municipal en dos ámbitos claramente diferenciados.

En cualquier caso, existen tres áreas claramente diferenciadas en el municipio, las cuales dan lugar a las tres áreas territoriales en el municipio:

EJE COSTERO:

Situada al norte del trazado viario de la autopista, con clara vocación urbana no sólo porque ya en ella había sido localizado históricamente el núcleo urbano de El Sauzal sino porque además venía siendo salpicada de urbanizaciones de segunda residencia pseudoturísticas con anterioridad a tal instauración viaria, porque su clima, accesibilidad, características ambientales y paisajísticas provocaron la demanda de tal tipo de promociones.

En la zona de Los Ángeles-Las Breñas, se alternan urbanizaciones precedentes carentes de las dotaciones locales mínimas y que dependen en cuanto a estas y a accesibilidad exclusivamente del antiguo camino de Las Breñas que las comunica con el Casco y en las que –debido a la pendiente del territorio- las redes viarias interiores son serpenteantes, "colgando" literalmente de aquel antiguo camino sin que exista una malla viaria con carácter urbano que posibilite las relaciones y prestación de servicios entre los diferentes núcleos residenciales generados.

Se trata de un modelo de baja densidad, prueba de ello es el bajo Aprovechamiento Global para el Área Territorial: 0,35 UdA/m². En esta zona, es en la que el Plan ubica la mayor parte de los sectores de suelo urbanizable, ocupando en su mayoría los espacios intersticiales y/o residuales entre urbanizaciones y –lo que es más importante- creando un sistema viario interno, que posibilite las relaciones entre ellas sin la dependencia actual al camino de las Breñas y complementando a su vez en estos espacios las dotaciones de parques urbanos, deportivos, culturales, socio sanitarios, etc., necesarios para el Área Territorial.

CASCO:

El Plan, en base a un uso principal residencial, propone la consolidación del actual modelo, organizando los distintos enclaves poblacionales mediante una estructura viaria adecuada y la localización estratégica de los distintos sistemas generales de Equipamiento Comunitario y espacios libres.

Se trata de un modelo de alta densidad, con mayores edificabilidades, compacto, con tipologías de Edificación Cerrada en su mayor parte, en comparación con las dos áreas territoriales restantes, puesto que ésta cuenta con un Aprovechamiento Global de 0,58 UdA/m², apostando de esta forma por un modelo en la línea de lo expuesto en la Directriz 69: “compacidad, edificabilidad, y densidad...” y la Directriz 70 “Complejidad e Integración Social”

RAVELO:

En la zona de medianías se ubican suelos con magníficas cualidades para el cultivo. Los asentamientos humanos se producen al borde de los caminos agrícolas y en el enclave estratégico del cruce de los caminos Real Orotava, San Cristóbal, Lomo de Piedras y Cancelillas. Rematando esta zona, al sur, el Paisaje Protegido de Las Lagunetas, ocupa el tercio superior sur del territorio municipal.

El Plan General asume, el modelo territorial recogido en el Planeamiento Vigente, que viene impuesto por la propia dinámica urbanística anterior, concentrando la mayor parte de los asentamientos poblacionales al norte de la TF-5, en base a la estructura organizativa que si viene condicionada por el papel que la carretera local TF-172 ha jugado en la conformación del casco urbano tradicional, así como el del Camino de El Calvario y la Carretera de Los Ángeles.

La estructura urbana del núcleo de Ravelo-Cancelillas se ha ido desarrollando entre las vías, C/ Real Orotava y San José, consolidándose a ambos lados del trazado viario. Se prevé que la demanda de nuevos suelos con destino residencial, generada por los previsibles aumentos de población, se ubique en el interior de este núcleo, colmatando los vacíos interiores con las mismas tipologías abiertas, en su mayor parte, con edificabilidades que demuestran una cierta compacidad y densidad.

Las edificaciones en los márgenes de caminos rurales preexistentes, conforman un modelo de ocupación ramificado y dependiente del núcleo de Ravelo-Cancelillas en cuanto a prestación de servicios, dotaciones, equipamientos y espacios libres.

El Aprovechamiento Global del Área Territorial es de 0,58 UdA/m², con edificabilidades que demuestran una cierta compacidad y densidad, con unas tipologías (abierta en su mayor parte) que, en cualquier caso, se adecuan a su carácter de núcleo urbano de medianías, rodeado de suelos rústicos de protección económica.

Se pretende concentrar los crecimientos residenciales de las medianías en este núcleo, garantizando, en lo posible, una ordenación racional, las reservas de suelo necesarias para dar los servicios que demanda la población, la distribución equitativa de las cargas y beneficios que comporta la ordenación, manteniendo al margen del proceso de desarrollo urbanístico el suelo con mejores características para su explotación agropecuaria.

Los asentamientos rurales, AR-9 Cuesta de los Acales-Cruz de Leandro, AR-10 Lomo de Piedras I, AR-11 Los Corraletes, AR-12 Las Baboseras, AR-13 Romero, AR14 Monasterio, AR-15 La Fuente, AR-16 Lomo de las Piedras II y AR-17 Camino del Pozo, se ubican colindantes con el suelo urbano y a modo de racimo nacen de el núcleo principal. Desde un punto de vista funcional actúan como auténticas extensiones del suelo urbano, a los que se les ha de aplicar, en aras de conservar el modelo de ocupación tradicional y contener la transformación del suelo rústico, el tratamiento de Asentamiento Rural. Dependen en cuanto a accesos, servicios y demás del núcleo de Ravelo, por lo que este PGO localiza en dicho núcleo y en la proporción suficiente, los espacios libres, dotaciones y equipamientos necesarios para satisfacer tanto a los habitantes del suelo urbano como a los de los asentamientos colindantes.

4.3. Síntesis de la Clasificación del Suelo.**4.3.1. Consideraciones previas y metodología**

El documento de la presente Revisión del Plan General aplica los preceptos del Texto

Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR), que dispone que el suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General de acuerdo con el planeamiento e instrumentos de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en todas o algunas de las siguientes clases: urbano, urbanizable y rústico.

Las distintas categorías de las diferentes clases de suelo municipal se establecen en función de las propias determinaciones del DL-1/2000 de texto refundido de la Ley de Espacios Naturales y de Ordenación del Territorio de Canarias y de los aspectos que se señalan a continuación.

Según estas referencias, la metodología utilizada para la clasificación del suelo rústico, parte primero de los espacios naturales protegidos delimitados legalmente y del reconocimiento del suelo con valores ambientales, económicos, territoriales y de asentamientos poblacionales en el medio rural, que precisa de protección a través de su clasificación como suelo rústico, en alguna de las categorías correspondientes según las características del valor a proteger de los procesos de desarrollo propiamente urbanos.

4.3.2. El suelo rústico

4.3.2.1. Categorías adoptadas

La categorización del Suelo Rústico está basada fundamentalmente en el Diagnóstico Ambiental del documento de Contenido Ambiental. Con independencia de los valores naturales, arqueológicos, culturales, históricos, paisajísticos, etc. De los distintos enclaves del suelo municipal, el territorio declarado Espacio Natural Protegido por la Ley de Espacios Naturales y el propio DL-1/2.000, se incluye en la categoría de Protección Natural, tal como determina la Disposición Transitoria Quinta de dicho DL

De conformidad con la metodología utilizada se han identificado en primer lugar los espacios naturales protegidos: Paisaje Protegido de Las Lagunetas T-29 y Paisaje Protegido de Costa Acentejo T-36.

A continuación se definen, a partir de la información ambiental y del medio físico, los suelos con valores naturales, paisajísticos o culturales que precisan de protección ambiental, clasificándolos como Suelo Rústico de tal consideración dentro de alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo Rústico de Protección Ambiental:

Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

Suelo Rústico de Protección Paisajística 1(SRPP-1).

Suelo Rústico de Protección Paisajística 2(SRPP-2).

Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO).

Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).

Suelo rústico de Protección Hidrológica (SRPH).

b) Suelo Rústico de Protección de Valores Económicos:

Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAI).

Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 (SRPAT-1).

Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 2 (SRPAT-2)

Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 3 (SRPAT-3).

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).

- c) Suelo Rústico de Asentamientos:
Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).
- d) Suelo Rústico de Protección Territorial:
Suelo Rustico de Protección Territorial (SRPT).

Esta última categoría se refiere a aquellos suelos que garanticen la preservación del modelo territorial y sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico futuro.

4.3.2.2. Criterios para la clasificación de suelo rústico

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. El criterio general adoptado para clasificar áreas de suelo rústico es la constatación de alguna de las condiciones aplicables que se relacionan en el artículo 54 del TR.

En general, la mayor parte del Suelo Rústico del municipio posee valores protegibles en los que se simultanean cualidades paisajísticas indudables (naturales o antropizadas) con valores económicos (forestales, agrarios, hidrológicos, etc.) y naturales o ecológicos, etc. El Plan General, en base a las determinaciones del artículo 55 del DL-1/2.000, establece la categorización del Suelo Rústico en función de los aspectos protegibles predominantes en las zonas no incluidas en los Espacios Naturales declarados, simultaneando sólo categorías de protección en el litoral (protección natural y costera) y las de protección de infraestructura viaria.

Dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH) se incluyen los cauces de los barrancos. Se incluyen dentro del Suelo Rústico de Protección Natural las zonas forestales limítrofes con el Paisaje Protegido T-29 de Las Lagunetas.

El suelo rústico de protección costera (SRPC), incluye la franja del dominio público marítimo terrestre y la de servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección no se incluye cuando sea clasificada como urbano o urbanizable sectorizado. En los espacios naturales protegidos lo fija el propio instrumento del planeamiento de los mismos. Las zonas de Suelo Rústico de Protección Costera se superponen con las de Protección Natural del Paisaje Protegido T-36 de la Costa de Acentejo.

El suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI) se delimita para establecer las zonas de protección y reserva necesarias para el funcionamiento de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones y energéticas.

Prácticamente el resto del Suelo Rústico municipal –salvo los Asentamientos Rurales -, se incluye en la categoría de Protección Agraria Tradicional (SRPAT), a pesar de los indudables valores paisajísticos e incluso culturales que poseen.

Con respecto al documento de Aprobación Inicial de esta Adaptación a Directrices del vigente PGO, las subcategorías definidas en este documento: Suelo rústico de protección agraria tradicional 1 (SRPAT-1), Suelo rústico de protección agraria tradicional 2 (SRPAT-2) y Suelo rústico de protección agraria tradicional 3 (SRPAT-3), se han redelimitado en algunos casos derivados de un análisis más exhaustivo, información más actualizada y análisis de las Áreas de regulación Homogéneas del PIOT.

Asimismo, los Asentamientos Rurales, han variado en algunos casos su perímetro, derivado de una información más actualizada, de modificaciones introducidas por el Ayuntamiento y del periodo de alegaciones sometido.

4.3.3. El suelo urbano

4.3.3.1. Categorías adoptadas

Se distinguen las dos categorías previstas en el TR y en el artículo 51 del DL-1/2000:

Suelo urbano consolidado (SUCO)

El suelo urbano consolidado está ya transformado por la urbanización, contando con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y/o en su caso, está ya consolidado por la edificación, por ocupar la misma al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

El municipio cuenta con 16 ámbitos de suelo urbano consolidado divididos por áreas territoriales.

Casco	A-1	Samoga-Lavaderos
	A-2	Sauzalito
	A-4	El Calvario
	A-5	Casco
	A-6	Cementerio
	A-7	San Simón
	A-8	La Carretera
	A-9	La Baranda-II
Costa	A-10	La Baranda-I
	A-11	Los Ángeles
	A-12	La Primavera
	A-13	El Puertito
	A-14	Los Naranjos
	A-15	Puntillo del Sol
Ravelo	A-16	Cancelillas
	A-17	Ravelo

Suelo urbano no consolidado (SUNCO).

El suelo urbano No Consolidado –integrado por el restante suelo urbano, distinguiendo entre el ordenado y el no ordenado-, venía delimitado en el planeamiento vigente, incluido en Unidades de Actuación que el presente planeamiento general ajusta, revisa su delimitación, determinaciones, sistemas de Ejecución, etc.

Eje Costero	UA 12.1	La Primavera
	UA 13.1	El Puertito
Medianías	UA 2.1	El Sauzalito
	UA 8.1	La Carretera
Ravelo	UA 17.1 A	Ravelo I
	UA 17.1 B	Ravelo I
	UA 17.2	Ravelo II
	UA 17.3	Ravelo III

4.3.4. El suelo urbanizable

4.3.4.1. Categorías adoptadas

Se han adoptado las siguientes categorías previstas en el TR:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

El Plan General prevé varios sectores de suelo urbanizable por ser susceptibles su transformación mediante su urbanización mediante las condiciones que el propio PGO determine mediante la ordenación pormenorizada de los mismos en sus fichas correspondientes.

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

El sectorizado, a pesar de que el Plan General establezca algunas directrices fundamentales de la ordenación, incluso con la propuesta gráfica de algunos trazados viarios o de localización de determinados usos, al no contener la pormenorización completa, adquiere la categoría de No Ordenado.

Suelo urbanizable no sectorizado diferido (SUNS-D).

El Suelo Urbanizable Diferido se localiza en aquellas zonas susceptibles para su transformación mediante su urbanización para completar el modelo urbanístico del municipio. No obstante, no se prevé su necesidad ni a corto ni medio plazo, así como tampoco el uso concreto que debe contener.

Resumen de sectores de suelos urbanizables por áreas territoriales.

Área Territorial	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
Eje Costero	SUSO-1A	La Ermita 1.A
	SUSNO-1B	La Ermita 1.B
	SUSNO-2	El Calvario I
	SUSNO-3	El Palmeral
	SUSO-4	El Calvario II
	SUSO-6	Parque Atlántico
	SUSNO-7	Parque Colón
	SUSNO-8	Las Breñas
Casco-Medianías	SUSO-9	Casco
	SUSO-10	Cementerio I
	SUSNO-11	Cementerio II
Ravelo	SUSNO-5	Ravelo-II
	SUSO-12	Cancelillas

4.3.4.2. Criterios para la clasificación de suelo urbanizable

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos destinados a ser soporte del crecimiento urbano previsible. Se incluyen como suelo urbanizable sectorizado ordenado los sectores que cuentan con ordenación pormenorizada (SECTOR 1A, SECTOR 4, SECTOR 9, SECTOR 10 y SECTOR 12), y han comenzado su ejecución (SECTOR-6). Se incluyen como suelo urbanizable sectorizado no ordenado los sectores, SECTOR 1B, SECTOR 2, SECTOR 3, SECTOR 5, SECTOR 7, SECTOR 8 Y SECTOR 11.

En total cuenta con 6 sectores ordenados y 7 no ordenados, de los cuales, se han clasificado como Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados, tres unidades de Actuación que no contenían los requerimientos para poder ser clasificados como tal, siendo más adecuada la clasificación de Suelo Urbanizable:, SECTOR 9 CASCO, SECTOR 10 CEMENTERIO I y SECTOR 12 CANCELILLAS.

El mismo criterio se ha seguido a la hora de desclasificar una bolsa de suelo urbano consolidado en el ámbito A.6 Cementerio, que conformaba la AUA 6.2 que ahora se reconvierte en el SECTOR-11 CEMENTERIO II.

El suelo urbanizable del municipio se clasifica en las áreas donde, de acuerdo al modelo territorial a implantar, se entiende que debe producirse el desarrollo urbanístico. Estos suelos de ensanche mantienen la proporcionalidad entre las capacidades de suministro de agua y el crecimiento residencial.

Se ha de señalar que los sectores de suelo urbanizable denominados SECTOR-5 (Ravelo-II), SECTOR-2 (El Calvario I) y SECTOR-4 (El Calvario II) se delimitan como áreas de ensanche de los respectivos núcleos de Ravelo y del casco de El Sauzal, para albergar los crecimientos propios, de conformidad con los criterios establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 2.3.9.2 (Norma Directiva) de las Disposiciones Territoriales del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, por cuanto- entre otras características- se prevé a su vez la consolidación de los espacios vacantes interiores al perímetro de los núcleos consolidados, y se hace coincidir los límites exteriores de los nuevos sectores con elementos conformantes de la estructura territorial naturales y construidos, comprendiendo terrenos incluidos en ARH urbanas (Ravelo) y en áreas de expansión urbana (El Calvario).

Los sectores de suelo urbanizable del municipio han sido reestudiados para dar cumplimiento al Art. 32.2.B.2 *“La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores determinando la normativa que le sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 %, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales”*, así también al Art. 32.2.A.8, respecto a la adscripción mínima del 20 % del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

El Sector-1 se divide en dos sectores, Sector 1A y Sector 1B, con la intención de mejorar la gestión de los mismos.

El Sector 4, El Calvario II, tiene una superficie residencial construida de 17.655,98 m²c, por lo que aplicando el Art. 36 1.a)3) del TRLOTENC, (la reserva mínima de 40 m² de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación), le corresponde un total de 7.062,40 m², y aplicando la reserva mínima del 50 % a espacios libres, le correspondría 3.531,20 m². El sector cuenta en su totalidad con:

Sup.Res const.	Art. 36 1.a)3)	Total EL y DOT	Espacios Libres	Dot y Equip
17.655,98	7.062,40 m ²	8.709,54 m ²	5.319,80 m ²	3.389,74 m ²

Distribuidos de la siguiente manera:

Espacio Libre	8	ELAJ	301,36
	13	ELAJ	158,47
	14	ELAJ	373,00
	11.1.1	ELPU	2.140,45
	12.1	ELAP	880,39
	12.2	ELAP	392,24
	12.3	ELAP	507,15
	12.4	ELAP	566,74
Total EL			5.319,80
Dot y Equip	10	DO-I	3.389,74
Total EL y DOT			8.709,54

Si descontamos del cómputo las manzanas 13 y 14 por ser las rotondas y la 12.1 por tener un estrangulamiento en su geometría, aun cumpliendo parte de su superficie, la sumatoria de los espacios libres restantes cumplen el cómputo mínimo exigido, además de contar con una gran superficie destinada a SGPU colindante con la manzana 11.1.1 de ELPU, por lo que se entiende que el sector cumple sobradamente con los espacios libres y dotaciones necesarias

Sup.Res const.	Art. 36 1.a)3)	Total EL y DOT- 13,14,12.1	Espacios Libres	Dot y Equip
17.655,98	7.062,40 m ²	7.297,68 m ²	3.907,93 m ²	3.389,74 m ²

Dada las condiciones topográficas del municipio y la pendiente natural del terreno, para solventar la accesibilidad en el sector se han creado unos espacios libres peatonales, manzanas 12.3 y 12.4, permitiendo un recorrido alternativo.

El Sector 9, condicionada su geometría por las pendientes naturales del terreno imposibilita el cumplimiento de la ley de accesibilidad en la línea de máxima pendiente, si bien se mandata que en la manzana 9.2 ELAJ, destinada a espacio libre habrá de resolverse las comunicaciones para garantizar la accesibilidad entre las calles superior e inferior.

En el Sector 12, el viario longitudinal dada las condiciones topográficas del municipio y la pendiente natural del terreno, imposibilita el cumplimiento de la ley de accesibilidad en la línea de máxima pendiente, si bien se mandata que en la manzana 16.15.1 ELAJ, destinada a espacio libre habrá de resolverse las comunicaciones para garantizar la accesibilidad entre las calles superior e inferior.

4.3.4.3. Aprovechamiento Urbanístico de los Sectores de Suelo Urbanizable

El presente Plan ha delimitado tres Áreas Territoriales diferenciadas, Ravelo, Casco-Medianías y Eje costero, con la finalidad de establecer la comparativa entre los aprovechamientos urbanísticos globales y medios de los sectores de suelo urbanizable contenidas en cada una de ellas.

El aprovechamiento urbanístico global y medio se calcula en función de los usos,

intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen cuatro coeficientes que expresan el valor que se atribuye al uso, tipología, localización y régimen de protección (VPP o vivienda de renta libre) en relación con los demás.

El Aprovechamiento Urbanístico (Aus) será, pues, en cada sector, la superficie edificable máxima que resulte o pueda resultar de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad edificatoria establece el Plan General para ese suelo, con independencia del uso o de las limitaciones que sobre el mismo se fijen por las Normas, ponderado, según la siguiente fórmula:

$$\text{Aus} = \text{St} \times \text{Em} \times \text{Cu} \times \text{Ct} \times \text{Cs}$$

Donde:

Aus = Aprovechamiento urbanístico del sector (Unidades de Aprovechamiento), (UdA).

St = Superficie total del sector (m² de suelo).

Em = Edificabilidad máxima lucrativa asignada al sector (m² de edificación por cada m² de suelo), (m²c/m²s).

Cu = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.

Uso residencial = 1

Uso de bienestar social = 0,8

Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.

Edificación Cerrada =1

Edificación Abierta =1,10

Ciudad Jardín =1,20

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

Eje costero = 1,20

Casco =1,00

Ravelo = 0,8

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

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

Cvpp= Coeficiente de Régimen de Protección de la Vivienda

Vivienda libre = 1

Vivienda protegida = 0,8

El Aprovechamiento Urbanístico Medio (Aum) de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales inscritos y adscritos al mismo:

$$Aum = Aus / (Ss + Ssg)$$

Donde:

Aum = Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector (Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado de suelo) (UdA / m2).

Aus = Aprovechamiento Urbanístico del Sector (Unidades de Aprovechamiento) (UdA).

Ss = Superficie edificable (m2).

Ssg = Superficie de sistemas generales inscritos y/o adscritos al Sector (m2).

Aus = Aprovechamiento Urbanístico del Sector (UdA).

Aum = Aprovechamiento Medio (UdA/m2).

4.3.4.4. Coeficientes de homogeneización

Los coeficientes de homogeneización se han asignados a los sectores de suelo urbanizable, de manera que su aprovechamiento medio, no presente una variación que sea superior o inferior al 15 %, con respecto al resto de sectores incluidos en la misma área territorial. De esta forma se responde a lo establecido en el art. 32.2.B.2 de TRLOTENC.

El establecimiento de coeficientes de tipología, uso, situación del sector y régimen de protección de las viviendas, se han realizado de acuerdo con los siguientes criterios.

Coeficiente de ponderación en función de los usos: Se determinan dos usos principales en los sectores de suelo urbanizable, el uso residencial y el uso de bienestar social como equipamiento privado. La asignación del coeficiente responde a las referencias tomadas en la Orden Ministerial de 03/07/1986 sobre metodología de Valoraciones del catastro territorial urbano, y de la práctica habitual para estos usos.

Cu = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.

Uso residencial = 1,00

Uso de bienestar social = 0,8

Coeficiente de ponderación en función de las tipologías: Se determinan tres tipologías básicas, dependiendo de su relación/ubicación respecto a edificaciones cercanas y respecto a la parcela. Así, la tipología de:

Edificación cerrada es aquella que puede ocupar casi la totalidad de la parcela, adosándose a edificaciones de parcela colindantes, y su coeficiente = 1,00 responde a los valores medios actuales de costes de la edificación y repercusión de urbanización y de la práctica habitual.

Edificación abierta es aquella que debe respetar una separación mínima a linderos, y su coeficiente = 1,10 responde a los valores medios actuales de costes de la edificación y repercusión de urbanización teniendo en cuenta, la menor ocupación del suelo por la edificación, y de la práctica habitual.

Ciudad Jardín, es aquella tipología que por la peculiaridad del modelo desarrollado en el municipio, se determina un área territorial de eje costero, donde predomina la tipología de edificación aislada en parcela en que la edificabilidad media no supera los 0,60 m²c/m²s, y su coeficiente = 1,20 responde a los valores medios actuales de costes de la edificación y repercusión de urbanización teniendo en cuenta, la baja ocupación del suelo por la edificación, y de la práctica habitual.

Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.

Edificación Cerrada, EC =1,00

Edificación Abierta, EA =1,10

Ciudad Jardín, CJ =1,20

Coefficiente de ponderación en función de la situación del sector, C_s . Se determinan tres áreas territoriales en el municipio, que coinciden, con la densificación y estructura geográfica.

El área territorial de eje costero, delimita los sectores conocidos por las urbanizaciones y su cercanía al acantilado costero, que por las pendientes y ubicaciones, favorece las visuales al paisaje y al mar, y por tanto su coeficiente = 1,20. Por razón de la colmatación de los suelos colindantes se establece un segundo coeficiente localización dentro del sector, estimándose en 0,90, 0,91 y 1.

El área territorial Casco-medianías, es todo el suelo localizado por debajo de la autopista TF-1, donde se localiza la mayor consolidación edificatoria. El coeficiente = 1,00, atendiendo a la práctica genérica en casos de cascos urbanos.

El área territorial Ravelo, se ha ido desarrollando entre las vías, C/ Real Orotava y San José, consolidándose a ambos lados del trazado viario, y que por su lejanía del núcleo principal, y su característica más rural, se establece un coeficiente = 0,80.

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

Eje costero = 1,20

Casco =1,00

Ravelo = 0,8

Cs2 = Coeficiente de Ponderación en función de la localización dentro del Sector. En la situación específica del sector 2 y 4, que localizándose sobre el acantilado costero, se integran en el núcleo del casco, que presenta mayor consolidación edificatoria, se ha establecido unos coeficientes de localización, C_{s2} para cada uno de ellos.

Sector 2	C_{s2}	1	Localización edificatoria en situación más favorable dentro del sector en abanico hacia el cantil costero. Se entiende como valor añadido las vistas hacia el mar y el contacto con el Paisaje Protegido T-36.
	C_{s2}	0,90	Localización edificatoria transitoria, de colmatación intermedia
	C_{s2}	0,91	Localización edificatoria en situación colindante con la trama urbana existente más consolidada teniendo en cuenta la cercanía al sistema viario, y por tanto a los servicios urbanos.
Sector 4	C_{s2}	1	Localización edificatoria en situación más favorable dentro del sector hacia manzana dotacional y espacios peatonales hacia el barranco, en cercanía a los sistemas generales deportivo y parque urbano.
	C_{s2}	0,91	Localización edificatoria en situación colindante con la trama urbana existente más consolidada

Coefficiente de ponderación en función del régimen de Protección de la vivienda, C_{vpp} :

El mayor o menos coste de repercusión del suelo, de la tasación de la vivienda condicionado la superficie máxima útil de la vivienda, determina coeficientes diferentes según se trate de vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, por tanto, la vivienda libre se establece en 1,00 y la protegida en 0,80.

C_{vpp} = Coeficiente de Régimen de Protección de la Vivienda

Vivienda libre = 1,00

Vivienda protegida = 0,8

Resumen coeficientes de homogeneización.		
Coeficiente de Ponderación en función de los usos	Uso residencial	Cu = 1,00
	Uso de bienestar social	Cu = 0,8
Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.	Edificación Cerrada, EC	Ct =1,00
	Edificación Abierta, EA	Ct =1,10
	Ciudad Jardín, CJ	Ct =1,20
Coeficiente de Ponderación en función de la situación del Sector.	Eje costero	Cs ₁ =1,20
	Casco-Medianías	Cs ₁ =1,00
	Ravelo	Cs ₁ =0,80
Coeficiente de Ponderación en función de la localización dentro del Sector 2	Localización edificatoria en situación más favorable dentro del sector en abanico hacia el cantil costero.	Cs ₂ =1
	Localización edificatoria transitoria, de colmatación intermedia	Cs ₂ =0,90
	Localización edificatoria en situación colindante con la trama urbana existente más consolidada	Cs ₂ =0,91
Coeficiente de Ponderación en función de la localización dentro del Sector 4	Localización edificatoria en situación más favorable dentro del sector hacia manzana dotacional y espacios peatonales hacia el barranco, en cercanía a los sistemas generales deportivo y parque urbano.	Cs ₂ =1
	Localización edificatoria en situación colindante con la trama urbana existente más consolidada	Cs ₂ =0,91
Coeficiente de Régimen de Protección de la Vivienda	Vivienda libre	Cvpp=1,00
	Vivienda protegida	Cvpp=0,8

4.3.4.5. Justificación de las diferencias de aprovechamientos urbanísticos

De conformidad con lo establecido en el apartado 2.b.2) del artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (con la redacción dada por la Ley 19/2003, de 14 de abril), no pueden existir diferencias de más del 15 por ciento con respecto al aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de una misma área territorial. En la tabla expuesta en el punto anterior se refleja los diferentes aprovechamientos de los Sectores de Suelo Urbanizable agrupadas por Áreas Territoriales, donde se observa que no existen diferencias superiores al 15% entre los aprovechamientos medios de los distintos sectores con respecto al Aprovechamiento Global de cada una de las Áreas Territoriales.

CUADRO RESUMEN DE Am					
Área Territorial	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	Superficie Total m2	Am (UdA/S sector)	Art.32.B.2
Eje Costero	SUSO-1A	La Ermita 1.A	19.509,61	0,34	0,36
	SUSNO-1B	La Ermita 1.B	45.627,94	0,32	
	SUSNO-2	El Calvario I	119.245,91	0,34	
	SUSNO-3	El Palmeral	104.719,31	0,35	
	SUSO-4	El Calvario II	58.352,66	0,33	
	SUSO-6*	Parque Atlántico	174.459,17	0,20	
	SUSNO-7	Parque Colón	133.097,38	0,35	
	SUSNO-8	Las Breñas	56.905,21	0,35	
Casco-Medianías	SUSO-9	Casco	22.885,62	0,50	0,58
	SUSO-10	Cementerio I	36.446,99	0,57	
	SUSNO-11	Cementerio II	13.067,88	0,55	
Ravelo	SUSNO-5	Ravelo-II	62.350,88	0,57	0,58
	SUSO-12	Cancelillas	22.755,76	0,51	

*El sector de suelo urbanizable, sector 6, Parque Atlántico, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente, por lo que se considera en régimen transitorio. A estos efectos no se tiene en cuenta para el computo de la diferencia de aprovechamientos del Art. 32.2B)2) del TRLOTENC.

La obtención de cada uno de los Aprovechamientos se encuentra en las fichas de los Suelos Urbanizables contenidas en el Volumen III, Tomo III

Conforme al Art.36 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y al 58 de su Reglamento,

aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, los sectores de suelo urbanizable situados en un anchura de al menos 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar no deben superar la densidad media de los sectores del término municipal.

Los sectores, 2 y 4, situados dentro de los 500 metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar tienen una densidad edificatoria inferior a la media de los sectores del municipio. No se ha considerado a estos efectos el sector de suelo urbanizable, sector 6, Parque Atlantico por encontrarse en régimen transitorio.

Calculo Superficies sectores/edificabilidades potenciales						
Art. 30,1 Ley Costas						
	SECTOR	DENOMINACION	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIF POTENCIAL (m2 c)	1/2 EDIFICABILIDAD (m2/m2)	COEF EDIFICABILIDAD
1	Sector 1A	SUSO	La Ermita 1 A	19.509,61	4.837,64	0,25
2	Sector 1B	SUSNO	La Ermita 1 B	45.627,94	13.688,38	0,30
3	Sector 2	SUSNO	El Calvario I	119.245,91	39.351,15	0,33
4	Sector 3	SUSNO	El Palmeral	104.719,31	25.132,63	0,24
5	Sector 4	SUSO	El Calvario II	58.352,66	17.655,98	0,30
6	Sector 5	SUSNO	Ravelo II	62.350,88	46.763,16	0,75
7	Sector 7	SUSNO	Parque Colón	133.097,38	31.943,37	0,24
8	Sector 8	SUSNO	Las Breñas	56.905,21	13.657,25	0,24
9	Sector 9	SUSO	Casco	22.885,62	11.082,11	0,48
10	Sector 10	SUSO	Cementerio I	36.446,99	21.816,22	0,60
11	Sector 11	SUSNO	Cementerio II	13.067,88	8.232,76	0,63
12	Sector 12	SUSO	Cancelillas	22.755,76	15.288,39	0,67
TOTAL			869.424,32	286.631,84	0,36	

4.3.5. - Comparación entre la clasificación del suelo en el PGOU Vigente y el documento de Adaptación a Directrices.

CUADRO RESUMEN GENERAL MUNICIPIO COMPARATIVO					
TIPO DE SUELO	CATEGORÍA	PGOU Adaptación a Directrices		PGOU Vigente	
		SUPERFICIE (m2)	%	SUPERFICIE (m2)	%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	1.988.961,25	10,87	1.983.222,76	10,87
	NO CONSOLIDADO	69.436,21	0,38	157.226,40	0,86
		2.058.397,45	11,25	2.140.449,17	11,73
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO ORDENADO	334.152,87	1,83	174.850,43	0,96
	SECTORIZADO NO ORDENADO	535.014,51	2,92	749.200,27	4,11
	NO SECTORIZADO DIFERIDO	101.769,99	0,56	101.769,99	0,56
		970.937,37	5,31	1.025.820,43	5,63
SUELO RÚSTICO	ASENTAMIENTO RURAL	360.724,45	1,97	355.974,21	1,95
	PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA	1.204.229,06	31,03	7.717.190,93	42,30
	P. AGRARIA TRAD. 1 + P. COSTERA	12.312,05	0,07	879.229,40	4,82
	TRADICIONAL 1	3.675.646,38	20,09	12.313,32	0,06
	TRADICIONAL 2	1.636.614,76	8,95	5.655.025,52	31,00
	TRADICIONAL 3	352.015,57	1,92	1.170.622,69	6,42
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	444.147,45	2,43	423.183,66	2,32
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	364.003,36	1,99	329.149,05	1,80
	PROTECCIÓN ENTORNO + P. COSTERA	4.920,01	0,03	4.920,01	0,02
	PROTECCIÓN NATURAL	5.197.646,95	28,41	5.359.893,66	29,38
	P. NATURAL + P. COSTERA	608.592,58	3,33	419.148,99	2,29
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1	119.052,99	0,65	269.828,72	1,47
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2	931.422,09	5,09		
	PROTECCIÓN TERRITORIAL	353.138,31	1,93	195.045,88	1,06
			15.264.466,01	100,00	15.034.119,00
TOTAL SUELO MUNICIPAL		18.293.800,83	100,00	18.200.388,60	100,00

Conclusiones:

Los datos obtenidos publicados en cuanto a la superficie del municipio son de 18,29 Km², (18.293.800,82 m²).

El PGO vigente suma 18.200.388,00 m² de superficie municipal, mientras que el actual documento suma 18.293.800,8 m².

La variación de suelo urbano respecto al PGOU vigente es prácticamente insignificante. Se ha producido un ajuste de delimitación municipal, como consecuencia del periodo de alegaciones se detectaron varias edificaciones que perteneciendo al municipio se localizaban gráficamente fuera del mismo por lo que se han incluido. Esta diferencia de 90.172,58 m², resulta del ajuste del límite municipal por el Este.

Se ha producido una disminución de 87.790,20 m², en suelo urbano no consolidado debido a la desclasificación de 4 Unidades Actuación que han sido reclasificadas como Suelo Urbanizable y la UA4.1 se ha recategorizado a suelo urbano consolidado por estar ya ejecutada. Al mismo tiempo se han incorporado tres U.A. nuevas en Ravelo y otra en el ámbito la Primavera.

El suelo urbanizable de la presente Revisión experimenta una disminución de 54.626,38 m² como producto de la desclasificación de antiguo "SECTOR-4 Los Naranjos-Puntillo" a SRPT.

La diferencia en el suelo rústico que muestra el cuadro es el resultado matemático derivado de las diferencias en los suelos urbanos y urbanizables. Por tanto no supone ningún cambio sustancial.

Hay que hacer mención a la diferencia de suelo en la totalidad del municipio debido a las cartografías empleadas y actualizada.

4.3.6. Medidas protectoras de los bienes de dominio público.

De acuerdo a lo señalado en el apartado 2.A.5) del artículo 32 del DL-1/2000, el presente Plan General contiene en sus Normas Urbanísticas y en su propia clasificación y categorización de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial correspondiente.

Se señalan por ejemplo en la franja costera la delimitación marítimo-terrestre (deslindes vigente y probable), así como la zona de servidumbre de veinte o cien metros en función de la clase de suelo de que se trate, las referencias obligadas a los correspondientes artículos de la Ley de Costas en Servidumbre de Protección, de Tránsito, Acceso al Mar, Zona de Influencia e instalaciones de depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa, etc.

En los trazados de las carreteras y autopista se señalan a su vez las zonas de servidumbre establecidas por la legislación pertinente.

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

4.3.7. Regulación de las condiciones complementarias para los Proyectos de Actuación Territorial.-

De acuerdo a su definición en el artículo 25 del DL-1/2000, los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitimen las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, equipamiento, actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en esta clase de suelo o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable en base a las determinaciones de este Plan General.

En el Título Quinto de las Normas Urbanísticas se regulan las condiciones urbanísticas complementarias que habrán de cumplir las actividades, para que resulte permisible su ubicación en categorías del suelo rústico no protegido por sus características ambientales.

4.4. Sistemas Generales

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que se establece en el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el Municipio.

El Plan tal como determina el TRLOTENC-, contiene la reserva de terrenos y construcciones que constituyen los sistemas generales y garantizan la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.

El PGO distingue tres grupos o categorías de sistemas generales: el de Comunicación e Infraestructuras, el Sistema General de Espacios Libres y el Sistema General de Dotaciones y Equipamientos.

4.4.1. Sistema General de Comunicación e Infraestructuras.

La especial incidencia que sobre el paisaje tiene el trazado viario, consecuencia del uso contemporáneo del territorio, requiere de una reflexión singular. Los tráficos que se generan y los problemas de movilidad que se producen constituyen una de las mayores preocupaciones de los ciudadanos, aunque sean elementos físicos que garantizan los principales soportes funcionales de la economía. Por eso sus imprescindibles trazados o ubicaciones se caracterizan por ser una de las agresiones más intensas del territorio y a la vez por su transformación que generará más expectativas de desarrollo.

Por tanto, la movilidad tiene que ser afrontada reconociendo que sus infraestructuras son un nuevo hecho paisajístico del territorio en construcción y el de mayor escala de las intervenciones sobre el mismo. Pero también a través de un tratamiento sensible de los aspectos ambientales, se abre la posibilidad de constituirlos en referentes que participen del paisaje. La nueva geografía del municipio será el resultado de esta superposición de infraestructuras y elementos naturales lo que requiere un absoluto respeto a la legislación ambiental y una especial sensibilidad.

Los sistemas generales de comunicación e infraestructuras del municipio responden a los flujos circulatorios de la realidad existente y a los nuevos trazados previsibles para la mejora en el sistema de red viaria y de transportes coincidentes con el modelo propuesto por el Plan Insular.

SGRV		Modelo PIOT
SGRV 1	Autopista del Norte. TF-5	Corredor Insular
SGRV 2	Rambla " Las Breñas"	Eje Costero
SGRV 3	Carretera General del Norte. TF-152+ Vía servicio Sauzal-La Matanza	Eje de Medianías
SGRV 4	Carretera Local TF-172	Mallado estructura longitudinal
SGRV 5	Enlace Costa Acentejo	Mallado estructura longitudinal
SGRV 6	Enlace Parque Colón-R. Las Breñas	Mallado estructura longitudinal
SGRV 7	Conexión Tacoronte-La Matanza	Eje de Medianías altas
SGRV 8	Carretera Local TF-215	Eje de Medianías

4.4.2. Sistema General de Espacios Libres Públicos

El Sistema General de Espacios Libres contiene las clases denominadas de Parque Urbano y Espacio libre. Está conformado por los denominados, Parque "Los Lavaderos", Parque "La Primavera", Parque "El Calvario" y Parque "El Palmeral" y el espacio libre de plaza pública, la plaza de la Iglesia.

CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN	UBICACIÓN
SGPU-1	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "Los Lavaderos"	A1-Samoga-Los Lavaderos
SGPU-2	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "La Primavera"	Sector 7-Parque Colón
SGPU-3	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "El Calvario"	Sector 4-El Calvario
SGPU-5	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "El Palmeral"	Sector 3-El Palmeral
SGEL-1	EL de USO PÚBLICO	Plaza Iglesia	A5-Casco

Según lo establecido en el artículo 32.2, A), 7) a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el conjunto del sistema general de espacios libres de parques y plazas, y de parques arqueológicos o etnográficos, no puede ser inferior en ningún caso a 5 m² de suelo por habitante o plaza alojativa.

SG/HABITANTES	
CLASIFICACION	HABITANTES
URBANO	9.679
URBANIZABLE	2.483
ASENTAMIENTO RURAL	1.459
TOTAL	13.621
SISTEMAS GENERALES	M2
SGPU-1	4.354,72
SGPU-2	40.517,72
SGPU-3	11.758,01
SGPU-5	8.499,62
SGEL-1	5.517,74
TOTAL	70.647,81
RATIO	5,19

Cumplimiento del estándar legal de superficie de sistema general de espacios libres públicos por habitante o plaza turística (5 m²s / habitante ó plaza)

4.4.3. Sistema General Deportivo

El Sistema General deportivo, engloba los parques deportivos denominados, Complejo deportivo "El Calvario" (I y II), Campo de Fútbol "El Calvario" y Complejo Deportivo de "Ravelo".

CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN	UBICACIÓN
SGDEP-1	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario
SGDEP-2	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario
SGDEP-3	EL (Parque Deportivo)	Campo de Fútbol El Calvario	Sector 4-El Calvario
SGDEP-5	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo de Ravelo	A17-Ravelo

4.4.4. Sistema General de Dotaciones y Equipamientos

El Sistema General de Dotaciones y Equipamientos engloba a los denominados equipamientos urbanos al servicio del ciudadano. Entre ellos se localiza, el Ayuntamiento, Auditorio, Centro cultural y la perrera municipal.

SGEC-1	Equipo Comunitario:servicios Urbanos	AT Casco/Ayuntamiento-Auditorio
SGEC-3	Equipo Comunitario:servicios Urbanos	AT Casco/Centro Cultural
SGSU-1	Equipo Comunitario:servicios Urbanos	ATRavelo/Perrera Municipal

4.4.5. Sistema General Infraestructuras de abastecimientos de agua

El municipio cuenta con depósitos de carácter municipal distribuidos por el municipio. Para dar cumplimiento al Art. 9.3.3.8 del apartado de Infraestructuras del Plan Hidrológico de Tenerife que establece una reserva de agua de 1 m³/hab, se ha elaborado la siguiente tabla en la que se enumeran por áreas territoriales y su capacidad actual.

Abastecimiento de agua en el municipio				
PGO	Nombre	Área Territorial	Titular	Capacidad m3
SGIA 1	Deposito Los Naranjos	Costa	Municipal	1.500,00
SGIA 2	Deposito Herrera I	Casco	Municipal	500,00
SGIA 3	Deposito Herrera II	Casco	Municipal	750,00
SGIA 4	Deposito Cruz de Leandro I	Ravelo Bajo	Municipal	600,00
SGIA 5	Deposito Cruz de Leandro II	Ravelo Bajo	Municipal	2.500,00
SGIA 6	Deposito Valle Forestal	Ravelo Bajo	Municipal	800,00
SGIA 7	Deposito La Montañeta	Ravelo Bajo	Municipal	2.000,00
SGIA 8	Deposito Hoya de la Viuda	Ravelo Alto	Municipal	400,00
SGIA 9	Deposito Cruz de Ravelo	Ravelo Alto	Municipal	1.570,00
SGIA 10	Deposito Monte Ravelo	Ravelo Alto	Municipal	3.450,00
	La Baranda			1.000,00
	Camino Nuevo El Guirrel			750,00

	15.820,00
--	-----------

	Habitantes	m3 Depositos	1 m3/hab	Diferencia m3
Suelo Urbano	9.678			
Urbanizale	2.491			
AR	1.459			
Total	13.621	15.820,00	13.620,58	2.199,42

Por lo que, el municipio cuenta con una abasto por encima de lo regulado en 2.191,97 m³ de agua.

4.5. Modelo de Ordenación Urbanística Pormenorizada.

4.5.1. Introducción, conceptos y contenidos de la Ordenación Pormenorizada.

El Plan General contiene la ordenación del Suelo Urbano Municipal de forma pormenorizada, comprendiendo todas las determinaciones necesarias para desarrollar la totalidad de sus previsiones y la instalación de los usos y actividades previstas.

La ordenación pormenorizada se desarrolla en un documento específico en el que –a modo de fichas-, para cada área de suelo urbano claramente diferenciada se establece el uso pormenorizado de las parcelas conforme a las diferentes clases y categorías reguladas en el Título X de las Normas Urbanísticas, con la fijación de los usos denominados principales de cada área, de los prohibidos y de aquellos que resultan compatibles con el principal.

Se señalan a su vez los parámetros máximos de volumen, altura y ocupación de las edificaciones y la tipología asignada a las mismas, con referencia a la regulación expresa de cada tipo edificatorio contenida en el fichero del Anexo II de las urbanísticas para el Suelo Urbano y para

los Asentamientos Rurales.

Se ha incorporado unos ficheros en el Volumen III con las Actuaciones Urbanísticas Aisladas que resulta preciso desarrollar previa, o simultáneamente en su caso, a los actos edificatorios, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, señalándose los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos para presentación a trámite de los instrumentos de ordenación pertinentes, para la realización de las obras de urbanización precisas y para solicitar licencia de edificación en su caso, así como la asignación del sistema de ejecución para el desarrollo de cada una de las Unidades delimitadas.

En el Volumen III se contiene, asimismo respecto a cada una de las Unidades de Actuación una ficha con la tabla de sus características generales en las que se cuantifican las reservas de suelo para viario, equipamiento y dotaciones públicas, así como el aprovechamiento urbanístico de cada una de las Unidades de Actuación resultante.

El criterio general que preside la ordenación pormenorizada es, en suma, el de adecuar el planeamiento a los procesos tradicionales de transformación del suelo rústico a urbano, garantizando al máximo una ordenación racional, unas reservas de suelo para dotaciones suficiente y la distribución equitativa de las cargas y beneficios urbanísticos que se produzcan. Con este criterio se propone la consolidación de las áreas intersticiales a los crecimientos surgidos linealmente en torno a la carretera Tf-172, o entre el Camino Real de La Orotava y el de San Cristóbal, en sus tramos zigzagueantes, que delimitan paquetes de suelo claramente comprometidos en el desarrollo urbano, ya salpicados por manifestaciones edificatorias.

4.5.2. Contaminación lumínica

Al igual que ocurre con otros municipios del norte de la isla, cuyo alumbrado incide en los cielos de Tenerife y La Palma, de acuerdo con la normativa vigente referente a la protección del cielo de Canarias, El Sauzal deberá adaptar su alumbrado exterior a lo establecido en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, para la protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias (BOE de 3 de noviembre) y Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988 (BOE de 2 de abril de 1992).

4.5.3. Viviendas Protegidas

Cumplimiento del artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, modificado por la Ley 6/2009, de 6 de Mayo en cuanto a la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En el Volumen III del presente documento, se señala en las fichas de suelo urbanizable, las manzanas asignadas a viviendas VPP para los sectores: SECTOR-2 (El Calvario I), SECTOR-4 (El Calvario II), SECTOR-5 (Ravelo II), SECTOR-9 (Casco), SECTOR-10 (Cementerio I), SECTOR-11 (Cementerio II) y SECTOR-12 (Cancelillas).

En el mismo volumen III, en las fichas para las unidades de actuación, se señala también aquellas manzanas asignadas, UA 17.1a, UA 17.1b (Ravelo I) y UA 17.3 (Ravelo III), las adscripciones de suelo para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sin que en ningún caso las viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública exceda del 33 por ciento del aprovechamiento del ámbito en que se sitúan, ni resulte inferior dicha reserva total al 30 por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos consolidados con destino residencial.

El Sauzal no es municipio de preferente localización de viviendas protegidas, tal y como recoge el Decreto 27/2006, de 7 de marzo (BOC nº 49 de 10/03/06), por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.

La dinámica de crecimiento y ordenación del municipio ha provocado que no haya existido una especial demanda por estas viviendas.

En la tabla inferior se refleja el aprovechamiento destinado en los Suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados, a viviendas sometidas a algún tipo de protección.

CONJUNTO DE SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADOS	
DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
SECTOR 1A	4.837,64
SECTOR 1B	
SECTOR 2	39.351,15
SECTOR 3	25.132,63
SECTOR 4	17.655,97
SECTOR 5	46.763,16
SECTOR 7	31.943,37
SECTOR 8	13.657,25
SECTOR 9	11.082,11
SECTOR 10	21.816,22
SECTOR 11	8.232,76
SECTOR 12	15.288,39
UA 2.1	5.468,29
UA 8.1	4.708,82
UA 12.1	3.363,63
UA 13.1	3.147,07
UA 17.1a	5.220,71
UA 17.1b	8.760,08
UA 17.2	13.454,06
UA 17.3	9.335,80
TOTAL	289.219,13

CONJUNTO DE SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADOS DESTINADOS A VPP	
DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
SECTOR 2	19.675,58
SECTOR 4	11.835,38
SECTOR 5	23.381,58
SECTOR 9	2.226,36
SECTOR 10	7.637,32
SECTOR 11	8.232,76
SECTOR 12	4.617,60
UA 17.1a	5.220,71
UA 17.1b	8.760,08
UA 17.3	9.335,80
TOTAL	100.923,17
	34,90
	% de VPP

Se ha extraído del cálculo el sector 6, Parque Atlántico al encontrarse en régimen transitorio.

*Los criterios para la obtención de los Aprovechamientos en función de los distintos coeficientes se han realizado siguiendo los mismos criterios que los señalados en el apartado 4.3.4.3 de la presente Memoria

4.5.4. Tipologías

El municipio se caracteriza por una gran homogeneidad tipológica edificatoria que se ha desarrollado en el tiempo de forma natural. Se contemplan las siguientes tipologías edificatorias, a efectos de su regulación normativa y su incorporación en la planimetría mediante el código correspondiente:

Edificación cerrada= EC

Edificación abierta = EA

Ciudad jardín = CJ

En las Normas Urbanísticas se regulan de forma concreta las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías anteriormente mencionadas, y de los distintos tipos en que se dividen cada una de ellas. Las Ordenanzas Municipales de Edificación, podrán establecer variantes de las tipologías anteriores, siempre que se justifique su coherencia formal y la conveniencia de su implantación.

Las dos primeras siglas corresponde a la tipología básica, la siguiente identifica el tipo y el número, que está entre paréntesis corresponde al número de plantas permitidas. Se acompaña la nomenclatura de la tipología con las siglas de la zona de uso.

Ejemplo: CJh(2) UF A.10

CJ = Ciudad jardín

h= tipo

(2) = nº plantas permitidas

UF = Zona de uso

A.10 = Ámbito

4.5.5. Actuaciones Urbanísticas Aisladas:

La totalidad de las AUA delimitadas en el presente documento son necesarias para la obtención de espacios libres, suelos con destino a la apertura de nuevos viarios, o el remate de la urbanización. De esta manera se organiza la gestión y la programación de la ejecución pública de los espacios libres, dotaciones y equipamientos locales, en las fichas correspondientes en el Volumen III.

CÓDIGO	MANZANA	USO	DESIGNACIÓN/UBICACIÓN	
AUA-1.1	1.11	EL AJ de Uso Público	A-1	Samoga-Lavaderos
		Red Viaria		
AUA-1.2		Red Viaria		
AUA-1.3		Red Viaria		
AUA-2.1		Red Viaria	A-2	Sauzalito
AUA-4.1	4.18.1	Dotación Cultural	A-4	El Calvario
		Red Viaria		
AUA-4.2		Red Viaria		
AUA-4.3		Red Viaria		
AUA-4.4		Red Viaria		
AUA-4.5		Red Viaria		
AUA-5.1	5.32	EL AP de Uso Público	A-5	Casco
		Red Viaria		
AUA-5.2	5.30	EL AP de Uso Público		
AUA-6.1	2.7	ELAJ de Uso Público	AR-2	San Nicolás
AUA-7.1		Red Viaria	A-7	San Simón
		Red Viaria		
AUA-7.2	7.3.3	EL AJ de Uso Público	SR	A7-A10
AUA-12.1		Red Viaria	A-12	La Primavera
AUA-12.2		Red Viaria		
AUA-13.1	13.18-13.19	ELAP de Uso Público	A-13	El Puertito
	13.20	ELAJ de Uso Público		
AUA-13.2		Red Viaria		
AUA-14.1		Red Viaria	A-14	Los Naranjos
AUA-15.1	15.11.1-15.12.1	EL AJ de Uso Público	A-15	Puntillo del Sol
AUA-16.1		Red Viaria	A-16	Cancelillas
AUA-16.2		Red Viaria		
AUA-16.3		Red Viaria		
AUA-17.1		Red Viaria	A-17	Ravelo
AUA-17.2		Red Viaria		
AUA-17.3		Red Viaria		
AUA-17.4	17.3.9	ELAJ de Uso Público		
AUA-17.5		Red Viaria		
AUA-17.6		Red Viaria		
AUA-17.7		Red Viaria		
AUA-17.8		Red Viaria		

4.5.6. Accesibilidad

En la Comunidad Autónoma Canarias se estableció la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

La Ley 8/1995 persigue la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando, de una parte, la accesibilidad de los lugares y construcciones destinados a un uso que implique concurrencia de público y, de otro, la adaptación de las instalaciones, edificaciones y espacios libres ya existentes. En el artículo 6, relativo a la accesibilidad de los espacios de concurrencia o de uso público, se establece que la planificación y la urbanización de los espacios libres de edificación, se efectuará de forma que resulten accesibles para

las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida. A estos efectos, los planes generales de ordenación urbana y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios libres de edificación, y no serán aprobados si no se adaptan a las determinaciones y a los criterios básicos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

El Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, tiene como objeto el desarrollo reglamentario de la Ley territorial 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, así como la definición y establecimiento de los parámetros y dimensiones mínimas que han de respetarse en todas las actuaciones que en el futuro se lleven a cabo en materia de urbanismo, edificación, transportes y sistemas de comunicación. Establece en su artículo 5.1 (Condiciones mínimas de accesibilidad urbanística) que:

“1. Red viaria.

La red viaria o partes de la misma, se considerarán adaptadas cuando se den en ellas las condiciones mínimas siguientes:

- a) Existe un recorrido o un itinerario peatonal adaptado, o bien, existe una solución alternativa o un itinerario mixto para peatones y vehículos que cumplen las condiciones que se especifican en la Norma U.1.1.2 del anexo 1.*
- b) Los elementos comunes de urbanización cumplen lo establecido en la Norma U.1.2 del anexo 1.*
- c) Todo el mobiliario urbano del recorrido cumple las exigencias de la Norma U.1.3.2 del anexo 1”.*

A su vez la norma U.1.1.1 establece que se considera un itinerario como adaptado cuando, entre otros parámetros, la banda libre o peatonal tiene una anchura mínima de 1,40 m, la pendiente longitudinal en todo el recorrido no supera el 6% y la transversal es igual o menor del 1,5%..

La ordenación de este plan cumple con los parámetros establecidos en la legislación antes expuesta, salvo en pequeñas porciones de los sectores de suelo urbanizable 4, 9 y 12 y en la unidad de actuación 17.2, a continuación se describe y justifica este hecho.

En primer lugar ha de aclararse que la totalidad de estos suelos cumple con el contenido de la DOG 112.3.a), al presentar una pendiente inferior al 50%.

El Sector 4, El Calvario II se delimita en un intersticio existente entre los ámbitos de suelo urbano A2, A4 y el barranco del Molino. La mayor longitud del sector se corresponde con la pendiente natural del terreno hecho que condiciona el viario principal, como eje vertebrador del sistema. Para resolver transversalmente las comunicaciones se disponen de unos viarios que están condicionados por la trama circundante. Para facilitar la accesibilidad se han creado unos espacios libres peatonales transversales, manzanas 12.3 y 12.4, que permite un recorrido alternativo al sector con una pendiente inferior al 6%.

Se han analizado distintas alternativas sin que ninguna diese cumplimiento total a las prescripciones de accesibilidad, habiéndose elegido la que mayor nivel de adaptación presenta.

El Sector 9 ve condicionada su geometría por las pendientes naturales del terreno que imposibilitan el cumplimiento de la ley de accesibilidad en la línea de máxima pendiente, si bien se mandata que en la manzana 9.2 ELAJ, destinada a espacio libre habrá de resolverse las comunicaciones para garantizar la accesibilidad entre las calles superior e inferior.

Se han analizado distintas alternativas sin que ninguna diese cumplimiento total a las prescripciones de accesibilidad, habiéndose elegido la que mayor nivel de adaptación presenta.

En el Sector 12 la conjunción de la pendiente natural del terreno, las dimensiones del sector y la necesidad de una red viaria funcional basado en un sistema reticular, deriva en un eje longitudinal con pendiente que se ajusta a la natural del terreno. Para resolver transversalmente las comunicaciones se disponen de unos viarios conectados con SGRV-7. Para facilitar la accesibilidad, se mandata que en la manzana 16.15.1 ELAJ, destinada a espacio libre habrá de garantizarse la accesibilidad entre las calles superior e inferior.

Se han analizado distintas alternativas sin que ninguna diese cumplimiento total a las prescripciones de accesibilidad, habiéndose elegido la que mayor nivel de adaptación presenta.

La UA 17.2, se delimita para ordenar un vacío de suelo inserto en la trama urbana, por lo que el trazado viario viene condicionado por la necesidad de conectar con el trazado del suelo urbano que lo circunda, con pendientes superiores al 6 %

Se han analizado distintas alternativas sin que ninguna diese cumplimiento total a las prescripciones de accesibilidad, habiéndose elegido la que mayor nivel de adaptación presenta.

4.5.7. Asentamientos Rurales

Los asentamientos rurales están definidos por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en su artículo 55.c.1:

“Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:

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

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife, aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2002 mediante Decreto 150/2002, contempla respecto a los parámetros para poder delimitar un asentamiento rural las siguientes prescripciones:

“3.8.3.1. Admisibilidad y delimitación de asentamientos rurales y agrícolas

2-D El planeamiento delimitará como asentamientos rurales, aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria, para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.

4-D Para admitir la delimitación de un ámbito territorial como asentamiento rural, el planeamiento justificará que, en el momento de su formulación, el uso residencial existe efectivamente, y que tiene las siguientes características diferenciales respecto a las áreas urbanas:

Que el uso de vivienda y las intervenciones de transformación territorial vinculadas a la misma se producen en base a las lógicas propias de la trama rural, manteniendo la estructura CATASTRAL y la red existente de caminos.

Que la intensidad de los procesos de transformación territorial y su previsible evolución no hacen necesario ni conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.

Que la densidad de viviendas por hectárea sea superior a cinco viviendas y que el núcleo forme un conjunto mínimo de 10 vivienda”.

La Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias plantea respecto a los asentamientos rurales en la Directriz 63, modificada por Ley 1/2006, de 7 de febrero, que suprime el apartado 2.a de la misma plantea:

“1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar

dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:

a) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado.

b) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

2. En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos rurales de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El reconocimiento de los asentamientos se realizará de acuerdo con sus características territoriales. En ningún caso, salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, podrán reconocerse como asentamientos los conjuntos con menos de 10 viviendas, y una densidad inferior a 5 viviendas por hectárea.

b) El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúen en el sentido de lo dispuesto en el apartado 1.b).

c) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

d) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

e) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatible con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

3. El planeamiento, en la regulación del uso turístico, incluido el turismo rural, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, seguirá los siguientes criterios:

a) El planeamiento general, conforme a las determinaciones del planeamiento insular, fijar a la capacidad alojativa máxima por núcleo, en función de sus características y la capacidad prevista.

b) Salvo determinación justificada del planeamiento insular, los establecimientos turísticos con capacidad superior a las 10 plazas alojativas se localizarán preferentemente en el borde exterior de los asentamientos

En el apartado 1.d) se prevé que estos asentamientos deberán de contar con reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos equivalentes a entre un 50 y un 100% de las que la ley dispone para los planes parciales, graduándose en función del tipo de asentamiento y pudiéndose concentrar las mismas en determinados usos atendiendo a las características del asentamiento.

4.5.7.1. Criterios de Delimitación

La siguiente metodología se ha seguido con la finalidad de que la delimitación y ordenación de los Asentamientos rurales se adecue a las previsiones del PIOT, Directrices y TRLOTENC.

- Delimitación de los AR.

La delimitación de la superficie de los Asentamientos Rurales (AR), está basada en el reconocimiento de las edificaciones existentes, respetando los linderos laterales, la estructura parcelaria CATASTRAL y el fondo máximo edificable permitido.

Cada AR, está conformado por uno o varios recintos. En el segundo caso, están suficientemente cercanos entre sí, articulados en una misma estructura viaria y con suficiente homogeneidad en cuanto a sus características morfológicas y tipológicas. Es el caso del AR-9.

En cualquier caso, cada AR está formado por un mínimo de 10 viviendas, respecto al conjunto, y cada recinto tiene una densidad mínima de 5viv/Ha.

- Cálculo de la parcela mínima

El estudio para obtener la parcela mínima a efectos de edificación y segregación se basa en un análisis pormenorizado de las parcelas Catastrales incluidas en cada asentamiento rural.

Se han obtenido los datos Catastrales, de superficies, uso, número de propietarios, número de edificaciones, superficie construida y edificabilidad de cada parcela, con el fin de obtener las propiedades de cada AR que servirán para establecer parámetros en los asentamientos.

Analizando el parcelario CATASTRAL incluido en cada AR, se obtiene la parcela media de cada AR, que servirá para establecer la parcela mínima a efectos de edificación y segregación del conjunto de asentamientos.

En el estudio de la parcela media del AR-2, AR-5, AR-8, AR-9 y AR-12, se omite las parcelas pertenecientes al Ayuntamiento del Sauzal, bien porque en ellas se están construyendo viviendas de protección o bien por ser parcelas destinadas a dotaciones, equipamientos o sistemas generales, por no poderse considerar la forma de ocupación de las mismas como característica de los AR.

Una vez obtenida la parcela media de cada AR, se detecta que los asentamientos rurales 2 y 17 tienen una parcela media por encima del resto (mayor de 500m²) debido a la existencia, dentro de su delimitación, de parcelas de gran dimensión, por lo que no se pueden considerar característicos del conjunto de AR.

De este modo, se obtiene una parcela media del conjunto de AR de 340m² y descartando el 2 (S. Nicolás) y el 17 (Camino del Pozo), de 300m². Por lo tanto, se establece la parcela mínima a efectos de edificación en 300m² por ser la parcela característica de la zona, con el fin de respetar al máximo las propiedades de cada Asentamiento. En base a esta parcela mínima a efectos de edificación, se ha establecido la parcela mínima a efectos de segregación en 600m².

- Cálculo de viviendas y habitantes potenciales

Para establecer la capacidad máxima de número de viviendas (viviendas potenciales) se ha analizado el parcelario actual de cada Asentamiento, en base a las dimensiones mínimas establecidas para la futura edificación y segregación de las mismas.

La capacidad máxima de habitantes (habitantes potenciales) se calcula en base a las viviendas potenciales por una media de 2,4 habitantes por vivienda.

Los parámetros edificatorios de cada AR, están establecidos según las características de las edificaciones ya existentes en los asentamientos, con el fin de respetar la tipología edificatoria de la zona.

Se ha descartado el crecimiento en aquellas parcelas que den frente a tramos viarios de pendiente mayor del 15% (caso de los asentamientos rurales 3, 4 y 6).

4.5.7.2. Descripción de los AR y Justificación del Cumplimiento de los estándares de equipamientos y dotaciones.

A continuación se hace una descripción de los asentamientos y una zonificación de los mismos atendiendo a su implantación geográfica con el fin de justificar las prescripciones de la Directriz 63.1.d) en cuanto a las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Los Asentamientos rurales del municipio se localizan en dos de las tres áreas territoriales, más propias de albergar poblamientos de carácter rural. La tipología utilizada en los asentamientos rurales es la de edificación abierta y dos plantas de altura permitidas. En el fichero de ordenación pormenorizada, Volumen III, tomo IV se ordenan detalladamente

A. Asentamientos Rurales del Área Territorial Casco AT 1.

En el Área Territorial Casco, al norte de la TF-1, se localiza el AR-1, Callejón de El Calvario y AR-2 San Nicolás, situados en el extremo sur oriental del municipio, aguas abajo de la TF-5 y limítrofes al suelo urbano del casco (Calvario-Cementerio).

El AR-1 Callejón de El Calvario que responde a una estructura lineal entorno al callejón del mismo nombre. Debido a su pequeña entidad y cercanía al núcleo urbano de El Calvario y al AR-2

San Nicolás, no se considera necesario la localización de espacios libres y dotaciones, ya que se sirven de las situadas en los núcleos anteriores.

El AR-2 San Nicolás está formado por dos núcleos establecidos entorno al camino San Nicolás y Salto del Gato, cumpliendo cada uno de ellos con la densidad mínima de vivienda establecida por el PIOT. Se sitúa como unión entre ambos una bolsa de suelo con destino a espacios libres de uso público de 4885,35 m².

El cumplimiento de la directriz 63.2.d) se justifica, aplicando el estándar del 40% de la superficie de suelo edificable con destino residencial del artículo 36 del TRLOTENC, y dedicándolo a un uso determinado como es el de espacio libre público, tal y como permite la antedicha directriz:

Superficie construida potencial residencial:	AR 1: 6.000 m ²
	AR 2: 6.150 m ²
	<hr/>
	Total: 12.150 m ²

Teniendo en cuenta el estándar antes indicado se necesitarían 4.860 m² (12.150 X 40% = 4.860 m²) para dar cumplimiento al artículo 36 del TRLOTENC, contándose con 4.995,91 m².

B. Asentamientos Rurales del Área Territorial Ravelo AT 3

En el Área Territorial Ravelo, la más extensa de las tres en las que se divide el municipio, los AR se agrupan a su vez en tres zonas:

I. Zona Montañeta

AR-3.- La Montañeta, asentamiento situado limítrofe a la TF-5 hacia cumbre, entre el barranco de Las Mejías y el barranco de Las Limeras, está comunicado con el suelo urbano de La Baranda II. La ordenación propuesta para este asentamiento parte de su reconocimiento como entidad preexistente, previéndose la imposibilidad de nuevas edificaciones al tratarse de una zona topográficamente inadaptada. El viario principal sobre el que se asienta, calle La Montañeta, supera el 15% de pendiente, tal y como prescribe el PIOT en su Art. 3.8.3.2 4D. Se trata de un asentamiento de pequeña entidad, actualmente existen 13 edificaciones residenciales. No se estima necesaria la reserva de suelo para espacios libres, equipamientos y dotaciones.

II. Zona San José

Se trata de un grupo de asentamientos situados en la zona occidental del municipio entre la TF-5 (SGRV 1), hacia la cumbre, y el SGRV 7.

El AR 4 Lomo Espigón se estructura de manera lineal entorno a la calle Lomo Espigón, hacia la cumbre, y la TF 217 por la que comunica con el AR 5 del que lo separa el cauce del barranco La Negra. La ordenación propuesta para este asentamiento parte de su reconocimiento como entidad preexistente, previéndose la imposibilidad de nuevas edificaciones al tratarse de una zona topográficamente inadaptada. El viario principal sobre el que se asienta supera el 15% de pendiente, tal y como prescribe el PIOT en su Art. 3.8.3.2 4D. Hay 34 edificaciones con destino residencial, permitiéndose que las 4, actualmente existentes, destinadas a otros usos se puedan habilitar para residencial.

El AR-5 San José se apoya, como viario principal, en la TF 217 (SGRV-8), próximo a la TF 5 (SGRV 1). Es el mayor asentamiento de esta zona. Cuenta con un espacio libre (deportivo) de 880,20 m² que le permite apuntar lo contenido en la directriz 63.2.d).

El AR 6 Horno de La Teja se delimita linealmente apoyado en la calle Horno de La Teja. La ordenación propuesta para este asentamiento parte de su reconocimiento como entidad preexistente, previéndose la imposibilidad de nuevas edificaciones al tratarse de una zona topográficamente inadaptada. El viario principal sobre el que se asienta supera el 15% de pendiente, tal y como prescribe el PIOT en su Art. 3.8.3.2 4D. Actualmente cuenta con 12 edificaciones con destino residencial, permitiéndose que las dos edificaciones, actualmente existentes, destinadas a almacenaje puedan cambiar su uso al de residencial. La ausencia de los estándares de la directriz 63.2.d) se justifica en su pequeña entidad e imposibilidad de crecimiento.

El AR-7 El Hayal I es un núcleo de pequeña entidad, tiene 13 viviendas permitiéndose una sola edificación residencial más, apoyado de manera lineal en el SGRV 7 y a unos 70 m del AR 8. Su estructura es discontinua al estar dividido en dos partes por el cauce del barranco de La Negra.

El AR-8, El Haya II se estructura linealmente apoyado en el camino El Haya hasta el SGRV 7 que le sirve de unión con el núcleo de suelo urbano de Ravelo del que está muy próximo. Tiene actualmente 31 edificaciones residenciales, pudiéndose ampliar en otras 7. Cuenta con una superficie total de espacios libres de 487,42 m² así como una dotación cultural de 210, 44 m².

Tratando ambos asentamientos de manera conjunta, dada su proximidad, desde el punto de vista del cumplimiento de los parámetros de la directriz 63.2.d) tenemos que de los 1.560 m² que se necesitarían para poder tener el 50% del 40% de la superficie edificable residencial destinada a espacio libre, dotación y equipamientos, contamos con 697,86 m² situados en el AR 8. Consideramos que el hecho de que el crecimiento de ambos asentamientos está muy limitado, 8 edificaciones residenciales entre los dos, y su proximidad al núcleo de suelo urbano de Ravelo, hace que se considere suficiente estos equipamientos. En cualquier caso usando la misma argumentación que en el siguiente número se utiliza, se podrían justificar esos 900 m² que faltan en los suelos urbanos consolidados de Ravelo.

III. Zona núcleo de Ravelo

AR-9 Cuesta Los Avals-Cruz de Leandro, AR-10 Lomo Las Piedras I, AR-11 Corraletes, AR-12 Las Baboseras, AR-13 Romero, AR-14 Monasterio, AR-15 La Fuente, AR-16 Lomo Las Piedras II y AR-17 Camino del Pozo, se encuentran colindantes con el suelo urbano de Ravelo.

Se delimita el AR-12, al borde de la carretera TF-237, y los AR 13, 14 y 15 en torno a los caminos que parten de dicha vía hacia la cumbre. En el AR 12 Las Baboseras se encuentra una dotación, centro de salud, de 1.420 m².

El AR-16 Lomo Las Piedras II y el AR-17 Camino del Pozo se delimitan en las vías que parten de la TF 237 al este del barranco de Las Mejías siendo limítrofes al suelo urbano.

El AR-10 Lomo Las Piedras I y el AR-11 Corraletes se encuentran entorno a las vías que parten del SGRV 7 hacia el mar siendo limítrofes al suelo urbano.

El AR-9 Cuesta Los Avals -Cruz de Leandro, se trata de un asentamiento conformado por dos núcleos muy próximos, unidos por la calle Cruz de Leandro, conformado uno de los núcleos entorno al SGRV 7 y el otro apoyado en las calles Cruz de Leandro y Montañeta limítrofe al suelo urbano.

La Justificación de los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de los Asentamientos Rurales colindantes al suelo urbano del Área Territorial AT 3 Ravelo, se basa en la interpretación de lo establecido por la directriz 63.2.d de las DOG, al prescribir que el planeamiento general en la ordenación de los asentamientos rurales (AR) deberá prever las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos. Estas se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales, pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

La intención de este precepto es la de procurar que los habitantes de estos asentamientos disfruten del nivel de equipamientos y dotaciones en una proporción similar a los previstos en el artículo 36 del TRLOTENC para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable.

Desde el punto de vista del cumplimiento de los parámetros de dotaciones y equipamientos en el AT-3 Ravelo, partimos del análisis territorial de la zona. Los AR-9 Cuesta de los Avals-Cruz de Leandro, AR-10 Lomo de Piedras I, AR-11 Los Corraletes, AR-12 Las Baboseras, AR-13 Romero, AR-14 Monasterio, AR-15 La Fuente, AR-16 Lomo de las Piedras II y AR-17 Camino del Pozo, se ubican colindantes con el suelo urbano y a modo de racimo nacen del núcleo principal. Desde un punto de vista funcional actúan como auténticas extensiones del suelo urbano, a los que se les ha de aplicar, en aras de conservar el modelo de ocupación tradicional y contener la transformación del suelo rústico, el tratamiento de Asentamiento Rural. Dependen en cuanto a accesos, servicios y demás del núcleo de Ravelo, por lo que este PGO localiza en dicho núcleo y en la proporción suficiente, los espacios libres, dotaciones y equipamientos necesarios para satisfacer tanto a los habitantes del suelo urbano consolidado como a los de los asentamientos colindantes. Se justifica dicha opción en que no resultaría lógico que cada uno de estos AR tuviesen que contar con espacios libres, equipamientos y dotaciones, al estar colindantes con un suelo urbano que posee estos elementos en proporción suficiente. Por todo ello dentro de los suelos urbanos consolidados del AT 3 Ravelo se localizan espacios libres, equipamientos y dotaciones en cantidad suficiente para cumplir

con un estándar del 50% del 40% de la superficie edificable que existe en los AR y con los 5 m cuadrados por habitante para los suelos urbanos consolidados del área, existentes todos ellos antes de la entrada en vigor de la TRLOTENC, por aplicación de los contenido en el artículo 46.5.b) del mismo texto, legal.

“Artículo 46. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

...

5. *Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:*

- a. *Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
- b. *Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”.*

Partimos para esta justificación de una interpretación finalista y sistemática de la directriz 63.2.d), de la realidad social y de la lógica de la propia ordenación del PGO de El Sauzal.

El situar espacios libres, equipamientos y dotaciones en cada uno de los asentamientos rurales, que funcionalmente son auténticas prolongaciones del suelo urbano que colindan con el ámbito de Ravelo, daría lugar a un caos en la ordenación al tener que buscar las ubicaciones de los mismos dentro del perímetro de cada AR, dando como resultado la multiplicidad de pequeños espacios de dudosa funcionalidad, no ya sólo por su tamaño, sino porque la realidad social hace que sea en el núcleo de Ravelo en el que los habitantes de los AR satisfacen sus demandas.

Otro dato que nos ha de hacer reflexionar es que si estos AR se llegasen a clasificar como suelo urbano no haría falta su dotación conforme a lo indicado en la directriz 63. La finalidad de este precepto es el que los habitantes de los AR cuenten con un nivel de equipamientos y servicios similar a los de los suelos urbanos, determinación que quedaría cumplimentada con la solución propuesta.

La Jurisprudencia es constante en cuanto a que la aplicación de la norma no ha de dar un resultado absurdo, ilógico o inoperante, debiendo flexibilizarse los criterios de interpretación, que han de buscar el cumplimiento de la finalidad de la normativa y no su literalidad.

*“...habiendo de discernirse, en su consecuencia, si puede ser tal el sentido y alcance de la norma, atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del art. 3.º del C. Civ., como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos -S. de 24 enero 1970 (RJ 1970\319)- debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965 (RJ 1965\4441), no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico -que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 noviembre 1929, 27 junio 1941 (RJ 1941\760), 5 junio 1945 (RJ 1945\695) y 27 noviembre 1947 (RJ 1948\622)- y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico -como también dijo esta Sala en las SS. de 14 junio 1944, 25 enero 1945 (RJ 1945\29) y 22 noviembre 1956 (RJ 1956\3454) entre otras-», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 noviembre 1929, al decir que «**si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad**», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «**únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso**». Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia de 15 marzo 1983 RJ 1983\1476*

“...Las normas jurídicas no deben ser interpretadas de manera que conduzcan a soluciones que no se adaptan al contenido y filosofía que inspira el cuerpo legal en el que están insertas o las mismas lleguen a ser absurdas e inoperantes...”

...Que dados los términos en que se formula el motivo principal en que el Consorcio recurrente petitiona la revocación de la sentencia y dada la discrepancia de la interpretación que deberá darse a la norma que es objeto de aplicación al presente supuesto, no resultará ocioso señalar con carácter previo a entrar a resolver la cuestión que se suscita, que ya puede adelantarse no es pacífica en la jurisprudencia aun cuando sí lo es en la doctrina, se impone señalar los criterios que reiteradamente ha señalado la doctrina Jurisprudencial que deben seguirse para la aplicación de las normas jurídicas al caso concreto, debiendo significarse que existe un cuerpo de doctrina uniforme y unitaria que afirma que la interpretación de los preceptos positivos STS de 24 enero 1970 (RJ 1970\319) debe ser obtenida, como proclama la Sentencia de 14 octubre 1965 (RJ 1965\4441), no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico, que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las Sentencias de 26 noviembre 1929, 27 junio 1941 (RJ 1941\760), 5 junio 1945 (RJ 1945\695) y 27 noviembre 1947 (RJ 1948\622) y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico como también dijo esta Sala en las SS. de 14 junio 1944, 25 enero 1945 (RJ 1945\29) y 22 noviembre 1956 (RJ 1956\3454) entre otras, teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 noviembre 1929, al decir que **si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad, ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso ; señalando así mismo la doctrina Jurisprudencial la insuficiencia del criterio literal en la interpretación de la norma jurídica y así dice la sentencia de 23 de marzo de 1950 (RJ 1950\988) que si bien en materia de interpretación de las normas legales es preciso partir de la literalidad de su texto, no puede menos de tenerse en cuenta el valor de resultado, a fin de que tal interpretación conduzca a una consecuencia racional en el orden lógico , y por ello habrá que acudir al elemento sistemático al que ya se refería la sentencia de 23 de junio de 1940 (RJ 1940\530) al decir que los Tribunales, al aplicar las leyes, deben atender a las reglas de hermenéutica que aconseja la conexión de todos los preceptos legislativos que traten la cuestión a resolver, indagando y armonizando el espíritu de un artículo en combinación con los demás del mismo cuerpo legal que haya de aplicarse, porque es el modo adecuado de que el juzgador puede disponer para completar y aquilatar la interpretación de cada norma por el significado total del ordenamiento jurídico ; elemento sistemático que se recoge en el citado art. 3.1 al aludir al contexto de las normas y al que se refiere asimismo la sentencia de 1 de junio de 1968 (RJ 1968\3063) al decir que si bien en orden a la interpretación de las normas legales es doctrina Jurisprudencial que los Tribunales al aplicar las leyes deben tender al contexto, estableciendo la conexión con todos los preceptos que traten la materia a resolver”**. Audiencia Provincial de Guipúzcoa (Sección 1ª) Sentencia núm. 62/2000 de 15 febrero AC 2000\206.

Por todo lo expuesto justificamos el cumplimiento de las previsiones de la directriz 63.2.d en los asentamientos rurales: AR-9 Cuesta de los Avaless-Cruz de Leandro, AR-10 Lomo de Piedras I, AR-11 Los Corraletes, AR-12 Las Baboseras, AR-13 Romero, AR14 Monasterio, AR-15 La Fuente, AR-16 Lomo de las Piedras II y AR-17 Camino del Pozo, en los espacios libres, dotaciones y equipamientos existentes en el suelo urbano consolidado del AT 3 Ravelo en la proporción del 50% de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLOTENC para las UA en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, habiendo suficientes de estos elementos para dar cobertura a las necesidades de los habitantes de dicho SUCO en base al artículo 46.5b del TRLOTENC.

RESUMEN DATOS			
	A.16+A.17	AR	TOTAL
Espacios Libre	12.202,84	0,00	
Dotaciones	30.873,04	1.420,04	
TOTAL	43.075,88	1.420,04	44.495,92

m² de E.L., Dotaciones y Equipamientos

JUSTIFICACION POR ART. 46.5b + DIR 65.2 d						
	S.c residencial	Habitantes	Art.46.5b)(SUCO)	Dir 63 2.d(AR)	E.L. Necesarios	E.L. Sobrantes
A16+A17		2.912,66	14.563,29		25.273,29	19.222,63
Σ AR	53.550,00			10.710,00 €		

Se adjunta en el punto 5.4 del capítulo siguiente el cuadro de características superficiales de los Asentamientos Rurales delimitados.

CAPÍTULO QUINTO: DATOS NUMÉRICOS GENERALES

5.1. Ámbito de Suelo Urbano

En la tabla se reflejan los datos numéricos principales de los ámbitos de Suelo Urbano:

A-1 (SAMOGA - LAVADEROS)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS
1.1.1	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	9.721,63	0,60	5.832,98	1.166,60	15,55
1.1.2	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	3.443,49	0,60	2.066,09	413,22	5,51
1.1.3	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	864,70	0,60	518,82	103,76	1,38
1.2	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	5.018,33	0,60	3.011,00	602,20	8,03
1.3	SUCU	CO.A1	Residencial	Cerrada	Eca(2)	4.859,64	1,80	8.747,35	4.373,68	33,64
1.3 P	SUCU		Residencial-Patio			1.425,37				
1.4.1	SUCU	CO.A1	Residencial	Cerrada	Eca(2)	3.383,87	1,80	6.090,97	3.045,48	23,43
1.5	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.990,80	0,60	1.194,48	238,90	3,19
1.6.1	SUCU	CO.A1	Residencial	Cerrada	Eca(2)	271,13	1,80	488,03	244,01	1,88
1.7	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.839,49	0,60	1.103,69	220,74	2,94
1.8.1	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	5.880,38	0,60	3.528,23	705,65	9,41
1.8.2	SUCU	CO.A1	Residencial	Abierta	EaA(2)	2.214,43	0,80	1.771,54	885,77	6,81
1.9.1	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	8.936,59	0,60	5.361,95	1.072,39	14,30
1.10.1	SUCU	UF.A1	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.481,81	0,60	889,09	177,82	2,37
1.10.2	SUCU	CO.A1	Residencial	Cerrada	Eca(2)	723,26	1,80	1.301,86	650,93	5,01
Subtotal			Residencial			52.054,91	0,81	41.906,08	13.901,14	133,45
1.11	SUCU-AUA 1.1	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			499,57				
Total Áreas Libres						499,57				
1.9.2	SUCU	RVP	Peatonal público			651,60				
1.13.1	SUCU	RVP	Peatonal público			1.146,12				
1.13.2	SUCU	RVP	Peatonal público			48,96				
Total Áreas Libres no computables						1.846,68				
1.10.3	SUCU	BS.A1	Bienestar Social		Cerrada	Eca(2)	830,13			
1.4.2	SUCU	DO.A1	Dotación Indefinida		Cerrada	Eca(2)	50,06			
1.6.2	SUCU	DO.A1	Dotación Indefinida		Cerrada	Eca(2)	355,46			
Total Dotaciones						1.235,65				
	AUA 1.1	EV	Red viaria			104,90				
	AUA 1.2	EV	Red viaria			598,11				
	AUA 1.3	EV	Red viaria			125,68				
	SUCU	EV	Red viaria			6.892,54				
Total Red Viaria						7.721,23				
	SUCU	SG	S.G.PARQUE URBANO(SGPU-1)			4.354,72				
	SUCU	SG	S.G.RED VIARIA(SGRV-2)			366,75				
Total Sistemas Generales						4.721,47				
TOTALES						68.079,51		41.906,08	13.901,14	133,45

A-2 (SAUZALITO)											
MANZANA	SUELO	USO			TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS	
2.2.1	SUCU	CO.A2.1	Residencial		Cerrada	ECd(3)	1.970,15	2,80	5.516,42	2.758,21	21,22
2.4	SUCU	CO.A2.2	Residencial		Abierta	Eah(3)	1.836,16	1,20	2.203,39	1.101,70	8,47
2.5.1	SUCU	CO.A2.2	Residencial		Abierta	EAk(2)_1	1.955,97	1,30	2.542,76	1.271,38	9,78
2.5.2	SUCU	CO.A2.1	Residencial		Abierta	EAk(3)_1	1.911,77	1,96	3.747,07	1.873,53	14,41
2.6.1	SUCU	CO.A2.2	Residencial		Abierta	EAk(2)_1	1.607,15	1,30	2.089,30	1.044,65	8,04
2.6.2	SUCU	CO.A2.1	Residencial		Abierta	EAk(3)_1	1.611,21	1,96	3.157,97	1.578,99	12,15
2.8	SUCU	UF.A2.2	Residencial		Ciudad Jardín	CJj(2)	3.023,04	0,60	1.813,82	362,76	4,84
2.9	SUCU	UF.A2.2	Residencial		Ciudad Jardín	CJj(2)	2.859,70	0,60	1.715,82	343,16	4,58
2.10	SUCU	UF.A2.2	Residencial		Ciudad Jardín	CJj(2)	2.861,91	0,60	1.717,15	343,43	4,58
2.11	SUCU	UF.A2.2	Residencial		Ciudad Jardín	CJj(2)	2.195,68	0,60	1.317,41	263,48	3,51
2.12	SUCU	UF.A2.2	Residencial		Ciudad Jardín	CJj(2)	2.775,31	0,60	1.665,19	333,04	4,44
2.13	SUCU	UF.A2.2	Residencial		Ciudad Jardín	CJj(2)	2.122,77	0,60	1.273,66	254,73	3,40
2.14	SUCU	CO.A2.2	Residencial		Abierta	EAk(2)_2	3.520,31	0,98	3.449,90	1.724,95	13,27
Subtotal							30.251,13	1,06	32.209,86	13.254,02	112,68
2.3.1.3	SUCU	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				496,38				
3.5.2	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público				50,26				
2.15	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público				1.160,21				
2.16	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público				821,55				
2.17	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público				982,77				
2.18	SUCU	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público				309,55				
Total Áreas Libres							3.820,72				
2.3.2.1	SUCU	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				238,66				
2.3.2.2	SUCU	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				210,33				
2.19	SUCU	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				323,50				
Total Áreas Libres no computables							772,49				
2.2.2	SUCU	SU.A2.2	Equipamiento Indefinido		Abierta	EAh(3)	840,08				
2.3.1.1	SUCU	SU.EE	Servicio Urbano		Abierta	EAh(3)	863,27				
2.3.1.2	SUCU	SU.EX	Servicio Urbano		Abierta	EAh(3)	919,15				
2.7.1	SUCU	DO.A2.2	Docente		Abierta	EAh(3)	5.290,48				
2.7.2	SUCU	S.A2.2	Sanitario		Abierta	EAh(3)	2.356,49				
Total Dotaciones							10.269,47				
	AUA 2.1	EV	Red viaria				679,39				
	SUCU	EV	Red viaria				18.853,26				
Total Red Viaria							19.532,65				
	SUCU	SG	S.G.RED VIARIA(SGRV-2)				3.246,10				
Total Sistemas Generales							3.246,10				
TOTALES							67.892,56		32.209,86	13.254,02	112,68

A-4 (EL CALVARIO)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS	
4.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	3.467,34	1,80	6.241,21	3.120,61	24,00
4.1 P			Patio			430,68				
4.2		UF.A4	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	4.862,75	0,60	2.917,65	583,53	7,78
4.3		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	3.164,98	1,80	5.696,96	2.848,48	21,91
4.4		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_2	652,74	1,80	1.174,93	587,47	4,52
4.5		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	2.520,05	1,80	4.536,09	2.268,05	17,45
4.6.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	272,54	1,80	490,57	245,29	1,89
4.6.2		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	479,68	1,80	863,42	431,71	3,32
4.6.4		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	522,74	1,80	940,93	470,47	3,62
4.6.5		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	560,21	1,80	1.008,38	504,19	3,88
4.6.7		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	390,84	1,80	703,51	351,76	2,71
4.6.9		CO.A5	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	500,89	1,80	901,60	450,80	3,47
4.7		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.769,11	1,80	3.184,40	1.592,20	12,25
4.8		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	808,55	1,80	1.455,39	727,70	5,60
4.9		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.121,18	1,80	2.018,13	1.009,06	7,76
4.10		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.773,78	1,80	3.192,80	1.596,40	12,28
4.11.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	345,17	1,80	621,31	310,65	2,39
4.11.2		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	1.183,07	1,80	2.129,53	1.064,76	8,19
4.12.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	2.391,01	1,80	4.303,82	2.151,91	16,55
4.13		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.085,12	1,80	1.953,22	976,61	7,51
4.14		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.098,68	1,80	1.977,62	988,81	7,61
4.15		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	1.547,89	1,80	2.786,20	1.393,10	10,72
4.16.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.717,25	1,80	3.091,05	1.545,53	11,89
4.17.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	1.841,17	1,80	3.314,11	1.657,05	12,75
4.17.2		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	864,98	1,80	1.556,96	778,48	5,99
4.19.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.144,94	1,80	2.060,89	1.030,45	7,93
4.19.2		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	119,37	1,80	214,86	107,43	0,83
4.20		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.862,79	1,80	3.353,02	1.676,51	12,90
4.21		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	1.491,90	1,80	2.685,42	1.342,71	10,33
4.22		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.001,51	1,80	1.802,72	360,54	6,93
4.23		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.726,30	1,80	3.107,34	1.553,67	11,95
4.24		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	3.004,24	1,80	5.407,63	2.703,82	20,80
4.25		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.304,41	1,80	2.347,94	1.173,97	9,03
4.26		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.503,01	1,80	2.705,42	1.352,71	10,41
4.27		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	2.237,93	1,80	4.028,27	805,65	15,49
4.28		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)	3.209,38	1,80	5.776,88	2.888,44	22,22
4.29.1		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	194,17	1,80	349,51	174,75	1,34
4.29.2		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	1.822,08	1,80	3.279,74	1.639,87	12,61
4.30		CO.A4	Residencial	Cerrada	Eca(2)_1	2.656,92	1,80	4.782,46	2.391,23	18,39
4.45.1		UF.A4	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	573,88	0,60	344,33	68,87	0,92
4.45.2		UF.A4	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.003,87	0,60	602,32	120,46	1,61
Subtotal			Residencial			60.229,10	1,66	99.908,55	47.045,69	379,71

4.6.6	IN.A.4	Industrial	Cerrada	ECa(2)_1	2.084,17
Total Suelo Industrial					2.084,17
4.18.2		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público		377,00
4.19.3		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público		127,14
4.32		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		1.476,69
4.40		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público		38,79
4.44		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público		129,38
Total Áreas Libres					2.149,00
4.6.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		175,74
4.6.8		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		27,01
4.12.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		243,52
4.18.3		ELAJ	Espacio Libre A Jardinado		42,50
4.18.4		ELAJ	Espacio Libre A Jardinado		50,26
4.31		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		297,92
4.33		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		331,27
4.34		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		509,19
4.35		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		277,48
4.36		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		308,03
4.37		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		325,12
4.38		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		209,27
4.46		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		145,80
Total Áreas Libres no computables					2.943,11
4.16.2		DEP.A4	Deportivo	ECa(2)	851,99
4.18.1	AUA-4.1	C.A4	Cultural	ECa(2)	812,82
4.39		R.A4	Religioso		81,25
Total Dotaciones					1.746,06
	AUA4.1	EV	Red viaria		251,68
	AUA4.2	EV	Red viaria		3248,65
	AUA4.3	EV	Red viaria		536,10
	AUA4.4	EV	Red viaria		1820,16
	AUA4.5	EV	Red viaria		564,61
		EV	Red viaria		7.176,41
Total Red Viaria					14.597,61
4.45.3		SG	S.G. Inf. Hidraulica (SGIA-2)		171,72
		SG	S.G. Red Viaria (SGRV-2)		9.745,60
		SG	S.G. Red Viaria (SGRV-4)		363,32
4.41		SG	S. G. Deportivo (SGDEP-1)		7.663,55
4.42		SG	S. G. Deportivo (SGDEP-2)		11.867,53
Total Sistemas Generales					29.811,72
TOTALES					113.560,77
				99.908,55	47.045,69
					379,71

A-5 (CASCO)											
MANZANA	SUELO		USO		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS	
5.1.1		UF.AX	Residencial	Ciudad Jardín	CJ(2)_1	6.653,33	0,60	3.992,00	798,40	10,65	
5.1.2		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	1.682,06	1,80	3.027,71	1.513,85	11,65	
5.1.2P			Patio			288,74					
5.2.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	1.510,06	1,80	2.718,11	1.359,05	10,45	
5.3		UF.AX	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_5	2.485,59	0,60	1.491,35	298,27	3,98	
5.4		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	3.897,40	1,80	7.015,32	3.507,66	26,98	
5.5		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	589,07	1,80	1.060,33	530,16	4,08	
5.6		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	3.910,52	1,80	7.038,94	3.519,47	27,07	
5.8		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	2.396,76	1,80	4.314,17	2.157,08	16,59	
5.9.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	2.484,25	1,80	4.471,65	2.235,83	17,20	
5.10		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	1.330,17	1,80	2.394,31	1.197,15	9,21	
5.11.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	387,32	1,80	697,18	348,59	2,68	
5.12.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	450,96	1,80	811,73	405,86	3,12	
5.13		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	2.391,09	1,80	4.303,96	2.151,98	16,55	
5.14		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECb(3+a)	686,92	1,80	1.236,46	618,23	4,76	
5.15		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	2.728,27	1,80	4.910,89	2.455,44	18,89	
5.16.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	1.532,67	1,80	2.758,81	1.379,40	10,61	
5.18.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	857,57	1,80	1.543,63	771,81	5,94	
5.18.2		CO.AX	Residencial	Abierta	EAm(3)	734,40	1,20	881,28	440,64	3,39	
5.19.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	3.407,18	1,80	6.132,92	3.066,46	23,59	
5.20.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)_4	5.358,41	1,80	9.645,14	4.822,57	37,10	
5.20.2		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)_5	1.316,90	1,80	2.370,42	1.185,21	9,12	
5.21		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)_4	2.099,67	1,80	3.779,41	1.889,70	14,54	
5.22.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)_4	1.363,33	1,80	2.453,99	1.227,00	9,44	
5.22.2		CO.AX	Residencial	Abierta	EAd(2)	1.087,89	0,80	870,31	435,16	3,35	
5.22.3		CO.AX	Residencial	Abierta	EAd(2)	929,82	0,80	743,86	371,93	2,86	
5.22.4		CO.AX	Residencial	Abierta	EAd(2)	1.931,50	0,80	1.545,20	772,60	5,94	
5.22.5		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	818,98	1,80	1.474,16	737,08	5,67	
5.23		CO.AX	Residencial	Abierta	EAc(3)	2.152,16	1,20	2.582,59	1.291,30	9,93	
5.24.3		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	183,79	1,80	330,82	165,41	1,27	
5.25.2		CO.AX	Residencial	Cerrada	ECa(2)	877,04	1,80	1.578,68	789,34	6,07	
5.26.2		CO.AX	Residencial	Abierta	EAh(3)	2.428,46	1,20	2.914,15	1.457,07	11,21	
Subtotal			Residencial			60.952,28	1,49	91.089,45	43.899,72	343,88	
5.11.3		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.274,82					
5.12.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			671,20					
5.26.1		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			1.922,87					
5.27		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			1.468,43					
Total Áreas Libres						5.337,32					
5.12.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			297,47					
5.28		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			774,87					

5.29		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			98,87			
5.30	AUA 5.2	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			236,00			
5.31		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			398,23			
5.32	AUA 5.1	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			195,53			
Total Áreas Libres no computables						2.000,97			
5.2.2		DO.AX	Dotación Indefinida	Abierta	EAd(2)_2	548,21			
5.11.2		DO.AX	Dotación Indefinida	Abierta	EAd(2)	1.914,02			
5.16.2		BS.AX	Bienestar Social	Abierta	ECa(3)	1.622,09			
5.18.3		BS.AX	Bienestar Social	Abierta	EAm(3)	3.773,13			
5.24.1		DO.A1	Dotación Indefinida	Abierta	ECa(2)	81,14			
Total Dotaciones						7.938,59			
	AUA 5.1	EV	Red viaria			952,26			
	AUA 5.2	EV	Red viaria			2.346,04			
		EV	Red viaria			13.949,39			
Total Red Viaria						17.247,69			
5.25.3		E.REL	Equipamiento Estructurante	Abierta	EAb(3)	693,34			
Total Equipamientos Estructurante						693,34			
5.25.1		SG	S.G. Espacio Libre(SGEL-1)			5.517,74			
5.24.2		SG	S.G. Equipo Comunitario (SGEC-1)	Cerrada	ECa(2)	2.067,89			
5.9.2		SG	S.G. Equipo Comunitario (SGEC-3)	Cerrada	ECa(2)	1.036,39			
		SG	S.G. Red Viaria(SGRV-2)			2.097,35			
		SG	S.G. Red Viaria(SGRV-4)			2.476,88			
Total Sistemas Generales						13.196,25			
TOTALES						107.366,44	91.089,45	43.899,72	344

A-6 (CEMENTERIO)										
MANZANA	SUELO	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS		
6.1.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	5.013,87	1,80	9.024,97	4512,48	34,71
6.1.1-P			Residencial(Patio de manzana)			2.475,86		0,00	0,00	0,00
6.3		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	3.394,56	1,80	6.110,21	3055,10	23,50
6.4.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	1.061,84	1,80	1.911,31	955,66	7,35
6.4.2		CO.AX	Residencial	Abierta	E _{Ad} (2)	2.043,49	0,80	1.634,79	817,40	6,29
6.5.2		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	3.283,71	1,80	5.910,68	2955,34	22,73
6.6.1		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	2.775,28	1,80	4.995,50	2497,75	19,21
6.6.1-P			Residencial(Patio de manzana)			1.164,22		0,00	0,00	0,00
6.6.2		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	1.648,11	1,80	2.966,60	1483,30	11,41
6.9.1		CO.AX	Residencial	Abierta	E _{Ad} (3)_1	2.558,99	1,20	3.070,79	1535,40	11,81
6.9.7		CO.AX	Residencial	Cerrada	E _{Ca} (2)	4.079,67	1,80	7.343,40	3671,70	28,24
6.12		CO.AX	Residencial	Abierta	E _{Ad} (3)_1	966,50	1,20	1.159,80	579,90	4,46
6.13.1		UF.AX	Residencial	Ciudad Jardín	C _{Ja} (2)_1	23.040,00	0,60	13.824,00	2764,80	36,86
6.13.2		CO.AX	Residencial	Abierta	E _{Ad} (2)	2.804,85	0,80	2.243,88	1121,94	8,63
6.15		CO.AX	Residencial	Abierta	E _{Ad} (3)_1	1.151,23	1,20	1.381,48	690,74	5,31
6.18		CO.AX	Residencial	Abierta	E _{Ad} (3)_1	3.335,41	1,20	4.002,49	2001,24	15,39
Subtotal			Residencial			60.797,58	1,08	65.579,89	28.642,74	235,93
6.1.3		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.115,80				
6.9.8		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			406,45				
Total Áreas Libres						1.522,25				
6.2		ELAP	Peatonal público			428,27				
6.7		ELAP	Peatonal público			469,40				
Total Áreas Libres no computables						897,67				
		EV	Red viaria			6.501,55				
Total Red Viaria						6.501,55				
6.1.2		SU.A6	Servicio Urbano	Abierta	E _{Ah} (3)	1.353,21				
Total Dotaciones						1.353,21				
		SG	S.G. Red Viaria (SGRV-2)			6.032,50				
		SG	S.G. Red Viaria (SGRV-4)			5.632,82				
Total Sistemas Generales						11.665,32				
TOTALES						82.737,58		65.579,89	28.642,74	236

A-7 (SAN SIMÓN)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS
7.1.1		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	16.624,83	0,80	13.299,86	6.649,93	51,15
7.2		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	9.793,19	0,80	7.834,55	3.917,28	30,13
7.3.1		UF.A7	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_3	7.864,04	0,60	4.718,42	943,68	12,58
7.3.2		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	1.664,19	0,80	1.331,35	665,68	5,12
7.4		CO.A7	Residencial	Cerrada	ECa(2)_3	1.159,92	1,80	2.087,86	1.043,93	8,03
7.5.1		UF.A7	Residencial	Ciudad Jardín	CJb(2)	13.321,76	0,60	7.993,06	1.598,61	21,31
7.6.1		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	10.876,35	0,80	8.701,08	4.350,54	33,47
7.6.1 P			Patio			1.097,29				
7.7.1		VPP.CO.AZ	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	2.455,49	0,80	1.964,39	982,20	7,56
7.7.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	3.488,49	0,80	2.790,79	1.395,40	10,73
7.8		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	6.266,32	0,80	5.013,06	2.506,53	19,28
7.9.1		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	1.773,93	0,80	1.419,14	709,57	5,46
7.9.2		UF.A7	Residencial	Ciudad Jardín	CJc(2)	9.486,10	0,60	5.691,66	1.138,33	15,18
7.9.3		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	1.101,04	0,80	880,83	440,42	3,39
7.9.4		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	988,33	0,80	790,66	395,33	3,04
7.10		CO.A7	Residencial	Cerrada	ECa(2)_3	1.077,55	1,80	1.939,59	969,80	7,46
7.11		CO.A7	Residencial	Abierta	EAd(2)_1	3.667,62	0,80	2.934,10	1.467,05	11,28
Subtotal			Residencial			92.706,44	0,75	69.390,41	29.174,26	245,18
7.1.5		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			516,56				
7.3.3	AUA 7.2	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			259,25				
7.12.1		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			218,09				
Total Áreas Libres						993,90				
7.3.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			141,21				
7.3.4		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			985,06				
7.5.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			314,93				
7.5.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			104,28				
7.5.4		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			196,61				
7.12.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			267,36				
Total Áreas Libres no computables						2.009,45				
7.1.2		DO.A7	Docente	Abierta	EAd(2)_1	4.002,19				
7.1.3		DO.AX	Dotación Indefinida	Abierta	EAd(2)_1	609,67				
7.1.4		R.A7	Religioso	Abierta	EAd(2)_1	101,37				
7.9.5		EQ.A7	Equipamiento Indefinido	Abierta	EAd(2)_1	1.904,70				
Total Dotaciones						6.617,93				
	AUA 7.1	EV	Red viaria			1.496,94				
	AUA 7.2	EV	Red viaria			1.059,03				
		EV	Red viaria			4.181,09				
Total Red Viaria						6.737,06				

		SG	S.G. Red Vairia(SGRV-1)			504,20			
		SG	S.G. Red Vairia(SGRV-3)			1.880,88			
		SG	S.G. Red Vairia(SGRV-4)			14.146,07			
			Total Sistemas Generales			16.531,15			
TOTALES						125.595,93	69.390,41	29.174,26	245,18

A-8 (LA CARRTERA)											
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS	
8.2		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)	8.617,43	0,80	6.893,94	3.446,97	26,52	
8.3.1		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	2.157,56	0,80	1.726,05	863,02	6,64	
8.3.3		CO.A9	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	2.563,34	0,80	2.050,67	1.025,34	7,89	
8.4.1		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	2.925,33	0,80	2.340,26	1.170,13	9,00	
8.4.2		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	3.150,80	0,80	2.520,64	1.260,32	9,69	
8.5.1		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)	1.997,14	1,80	3.594,85	1.797,43	13,83	
8.5.2		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	1.888,15	0,80	1.510,52	755,26	5,81	
8.5.3		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	1.556,00	0,80	1.244,80	622,40	4,79	
8.6		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	3.869,15	0,80	3.095,32	1.547,66	11,91	
8.7.1		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)	4.149,86	1,80	7.469,75	3.734,87	28,73	
8.8.1		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)	4.283,35	1,20	5.140,02	2.570,01	19,77	
8.8.3		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)	15.114,26	0,80	12.091,41	6.045,70	46,51	
8.9		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	7.730,05	0,80	6.184,04	3.092,02	23,78	
8.10		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)	2.778,58	1,80	5.001,44	2.500,72	19,24	
8.12		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)	24.280,11	0,80	19.424,09	9.712,04	74,71	
8.13		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	3.275,23	0,80	2.620,18	1.310,09	10,08	
8.14		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	4.850,47	0,80	3.880,38	1.940,19	14,92	
8.15		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	1.861,31	0,80	1.489,05	744,52	5,73	
8.16.1		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)_5	1.656,37	1,80	2.981,47	1.490,73	11,47	
8.16.3		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)_5	1.264,76	1,80	2.276,57	1.138,28	8,76	
8.16.5		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)_5	567,52	1,80	1.021,54	510,77	3,93	
8.17.1		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)	2.433,08	0,80	1.946,46	973,23	7,49	
8.17.2		CO.A8	Residencial	Cerrada	ECa(2)_6	1.018,37	1,80	1.833,06	916,53	7,05	
8.18		CO.A8	Residencial	Abierta	EAe(2)_1	4.749,70	0,80	3.799,76	1.899,88	14,61	
Subtotal			Residencial			108.737,91	0,94	102.136,27	51.068,13	392,83	
8.8.5		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			271,12					
8.8.6		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			106,15					
8.19		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			443,17					
Total Áreas Libres						820,44					
8.1		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			241,37					
8.3.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			162,65					
8.7.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			138,25				2779,01	
8.11		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			247,38					
8.16.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			91,80					
8.16.4		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			261,57					
8.17.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			542,43					
8.20		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			273,12					
Total Áreas Libres no computables						1.958,57					
8.7.2		EQ.A8	Equipamiento Indefinido	EAe(2)		1.161,18					
Total Dotaciones						1.161,18					

	EV	Rodada pública		6.497,28			
Total Red Viaria				6.497,28			
	SG	S.G. Red Viaria (SGRV-3)		22.204,74			
Total Sistemas Generales				22.204,74			
TOTALES				141.380,12	102.136,27	51.068,13	393

A-9 (LA BARANDA II)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS
9.1.1	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		4.222,38	0,70	2.955,67	591,13	6,76
9.2	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		3.905,52	0,70	2.733,86	546,77	6,25
9.3	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		980,37	0,70	686,26	137,25	1,57
9.4.1	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		5.816,69	0,70	4.071,68	814,34	9,31
9.5	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		7.553,53	0,70	5.287,47	1.057,49	12,09
9.6	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		13.519,47	0,70	9.463,63	1.892,73	21,63
9.7.1	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_2		12.027,92	0,70	8.419,54	1.683,91	19,24
9.7.2	UF.A9	Residencial	Abierta	EAF(2)_1		3.845,30	1,20	4.614,36	2.307,18	28,40
9.9	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_1		3.895,62	0,70	2.726,93	545,39	6,23
9.10	UF.A9	Residencial	Ciudad Jardín	CJd(2)_1		3.177,59	0,70	2.224,31	444,86	5,08
Subtotal		Residencial				58.944,39	0,73	43.183,73	10.021,05	116,55
9.7.3	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público				76,86				
9.14	ELPU	Áreas Libres de Uso Público. Parque Urbano				8.637,60				
Total Áreas Libres						8.714,46				
9.13	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				776,47				
9.15	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				1.696,47				
9.16	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)				190,83				
Total Áreas Libres no computables						2.663,77				
9.11	C.A9.2	Dotación Cultural		Abierta	EAF(2)_1	8.651,32				
Total Dotaciones						8.651,32				
	EV	Red Viaria				10.613,79				
Total Red Viaria						10.613,79				
	SG	S.G. Red Viaria (SGRV-1)				426,23				
	SG	S.G. Red Viaria (SGRV-3)				5.128,26				
Total Sistemas Generales						5.554,49				
TOTALES						95.142,22		43.183,73	10.021,05	117

A-10 (LA BARANDA I)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS
10.1.1		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	2.341,84	0,60	1.405,10	281,02	3,75
10.2		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	7.635,31	0,60	4.581,19	916,24	12,22
10.3		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	5.765,54	0,60	3.459,32	691,86	9,22
10.4		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	7.358,15	0,60	4.414,89	882,98	11,77
10.5		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	11.148,46	0,60	6.689,08	1.337,82	17,84
10.6.1		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	4.570,24	0,60	2.742,14	548,43	7,31
10.6.2		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	1.333,35	0,60	800,01	160,00	2,13
10.6.3		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	3.178,71	0,60	1.907,23	381,45	5,09
10.6.4		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	13.457,56	0,60	8.074,54	1.614,91	21,53
10.7.1		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	8.157,40	0,60	4.894,44	978,89	13,05
10.8		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	11.583,25	0,60	6.949,95	1.389,99	18,53
10.9.1		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	3.615,81	0,60	2.169,49	433,90	5,79
10.9.3		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	1.750,46	0,60	1.050,28	210,06	2,80
10.10		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	5.123,77	0,60	3.074,26	614,85	8,20
10.11.1		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	5.940,24	0,60	3.564,15	712,83	9,50
10.11.3		UF.A10	Residencial	Ciudad Jardín	CJh(2)	1.273,17	0,60	763,90	152,78	2,04
Subtotal			Residencial			94.233,26	0,60	56.539,96	11.307,99	150,77
10.1.3		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			564,18				
10.12		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			24.326,57				
10.13		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			10.699,82				
Total Áreas Libres						35.590,57				
10.1.2		EQ.A10	Equipamiento Indefinido		EAI(2)	1.734,64				
10.11.2		DO.A10	Dotacional Indefinido		EAI(2)	843,13				
Total Dotaciones						2.577,77				
		EV	Red Viaria			20.902,97				
Total Red Viaria						20.902,97				
TOTALES						153.304,57		56.539,96	11.307,99	151

A-11 (LOS ÁNGELES)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS
11.1.2		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	10.284,50	0,60	6.170,70	1.234,14	16,46
11.1.3		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	9.514,90	0,60	5.708,94	1.141,79	15,22
11.2		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	3.594,58	0,60	2.156,75	431,35	5,75
11.3		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	4.467,43	0,60	2.680,46	536,09	7,15
11.4		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	6.940,63	0,60	4.164,38	832,88	11,11
11.5		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.628,96	0,60	977,38	195,48	2,61
11.6		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	3.214,72	0,60	1.928,83	385,77	5,14
11.8		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.720,41	0,60	1.032,25	206,45	2,75
11.9.1		UF.A11	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.630,43	0,60	978,26	195,65	2,61
11.9.1.1		UF.A12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_2	1.020,24	0,60	612,14	122,43	1,63
Subtotal			Residencial			44.016,80	0,60	26.410,08	5.282,02	70,43
11.7		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			931,71				
11.9.2		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			62,69				
11.9.3		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			2.187,50				
11.10		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.384,69				
Total Áreas Libres						4.566,59				
11.1.1		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			199,77				
Total Áreas Libres no computables						199,77				
11.9.4		R.AY	Religioso	Abierta	EAg(2)	199,30				
Total Equipamientos						199,30				
		EV	Red Viaria			9.824,65				
Total Red Viaria						9.824,65				
TOTALES						58.807,11		26.410,08	5.282,02	70

A-12 (LA PRIMAVERA)										
MANZANA	SUELO	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS		
12.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	1.611,27	0,60	966,76	193,35	2,58
12.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	4.934,12	0,60	2.960,47	592,09	5,92
12.3		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	14.073,18	0,60	8.443,91	1.688,78	16,89
12.4.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	14.821,53	0,60	8.892,92	1.778,58	17,79
12.4.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	3.088,46	0,60	1.853,08	370,62	3,71
12.4.3		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	3.827,77	0,60	2.296,66	459,33	4,59
12.4.4		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_1	5.182,38	0,60	3.109,43	621,89	6,22
12.4.5		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.004,94	0,60	602,96	120,59	1,21
12.5		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	6.504,70	0,60	3.902,82	780,56	7,81
12.6.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	10.936,24	0,60	6.561,74	1.312,35	13,12
12.6.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_1	4.908,07	0,60	2.944,84	588,97	5,89
12.7		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_1	5.288,76	0,60	3.173,26	634,65	6,35
12.8.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	4.266,69	0,60	2.560,01	512,00	5,12
12.8.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_1	15.702,13	0,60	9.421,28	1.884,26	18,84
12.8.3		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	1.162,52	0,60	697,51	139,50	1,40
12.9.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_1	1.963,19	0,60	1.177,91	235,58	2,36
12.9.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	1.415,66	0,60	849,40	169,88	1,70
12.10.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_1	3.764,20	0,60	2.258,52	451,70	4,52
12.11.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	7.953,03	0,60	4.771,82	954,36	9,54
12.11.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	4.059,52	0,60	2.435,71	487,14	4,87
12.12.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	9.183,75	0,60	5.510,25	1.102,05	11,02
12.12.2		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJe(2)_2	917,46	0,60	550,48	110,10	1,10
12.13		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	5.556,47	0,60	3.333,88	666,78	6,67
12.14		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	3.256,68	0,60	1.954,01	390,80	3,91
12.15		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	8.105,56	0,60	4.863,34	972,67	9,73
12.16.		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	4.767,67	0,60	2.860,60	572,12	5,72
12.17.1		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	3.674,20	0,60	2.204,52	440,90	4,41
12.18		UF.A.12	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_4	2.273,72	0,60	1.364,23	272,85	2,73
Subtotal			Residencial			154.203,87	0,60	92.522,32	18.504,46	185,69
12.9.3		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.166,19				
12.9.4		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			189,65				
12.22		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			579,99				
12.23		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			348,32				
12.24		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			5.982,52				
Total Áreas Libres						8.266,67				
12.4.6		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			107,16				
12.9.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			129,50				
12.10.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			249,59				

12.25		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		508,11			
12.26		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		1.122,19			
12.27		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		143,21			
12.30		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		295,65			
Total Áreas Libres no computables					2.555,41			
12.19		DO.A12	Dotacional Indefinido	EAI(2)	869,72			
Total Dotaciones					869,72			
		AUA 12.1	Red Viaria		136,61			
		AUA 12.2	Red Viaria		420,89			
		EV	Red Viaria		30.232,72			
Total Red Viaria					30.790,22			
		S.G.	S.G. Red Viaria(SGRV-2)		4.394,92			
12.20		S.G.	S.G. Parque Urbano(SGPU-5)		3.464,31			
Total Sitemas Generales					7.859,23			
TOTALES					204.545,12	92.522,32	18.504,46	186

A-13 (EL PUERTITO)										
MANZANA	SUELO	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS		
13.1		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	987,26	0,50	493,63	98,73	1,58
13.2		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	2.203,75	0,50	1.101,88	220,38	3,53
13.4		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	4.829,15	0,50	2.414,58	482,92	7,73
13.5.2		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(3)	6.562,93	0,83	5.447,23	1.089,45	10,50
13.6.2		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(3)	9.819,57	0,83	8.150,24	1.630,05	15,71
13.7		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	2.044,45	0,50	1.022,23	204,45	3,27
13.8.1		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(3)	1.671,15	0,83	1.387,05	277,41	2,67
13.9		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	10.304,06	0,50	5.152,03	1.030,41	16,49
13.10.1		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	4.625,69	0,60	2.775,41	555,08	7,40
13.10.2		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	4.068,41	0,50	2.034,21	406,84	6,51
13.11.1		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	2.106,97	0,60	1.264,18	252,84	3,37
13.11.2		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	7.628,63	0,60	4.577,18	915,44	12,21
13.11.3		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	335,62	0,60	201,37	40,27	0,54
13.11.4		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	2.889,14	0,60	1.733,48	346,70	4,62
13.12		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	5.013,84	0,50	2.506,92	501,38	8,02
13.13.1		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	4.876,15	0,50	2.438,08	487,62	7,80
13.13.2		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	6.034,83	0,60	3.620,90	724,18	9,66
13.13.3		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	2.682,93	0,60	1.609,76	321,95	4,29
13.14		UF.A13	Residencial	Ciudad Jardín	CJf(2)	3.558,47	0,50	1.779,24	355,85	5,69
Subtotal			Residencial			82.243,00	0,60	49.709,59	9.941,92	131,59
13.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			60,39				
13.6.1		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			130,09				
13.13.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			215,53				
13.15		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			66,80				
13.16		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			231,62				
13.18	AUA 13.1	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			364,61				
13.19	AUA 13.1	ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			464,82				
13.20	AUA 13.1	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			146,23				
Total Áreas Libres no computables						1.680,09				
	AUA 13.2	EV	Red Viaria			1.177,28				
		EV	Red Viaria			17.890,64				
Total Red Viaria						19.067,92				
TOTALES						102.991,01		49.709,59	9.941,92	132

A-14 (LOS NARANJOS)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS
14.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	50.497,92	0,60	30.298,75	6.059,75	80,80
14.2		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	7.103,28	0,60	4.261,97	852,39	11,37
14.3		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	5.503,59	0,60	3.302,15	660,43	8,81
14.4		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	20.430,72	0,60	12.258,43	2.451,69	32,69
14.5		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	4.960,29	0,60	2.976,17	595,23	7,94
14.6.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	2.300,06	0,60	1.380,04	276,01	3,68
14.7		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	3.386,31	0,60	2.031,79	406,36	5,42
14.8.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJg(2)	5.638,36	0,60	3.383,02	676,60	9,02
14.8.4		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_6	2.809,04	0,60	1.685,42	337,08	4,49
14.9.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_6	6.078,75	0,60	3.647,25	729,45	9,73
Subtotal			Residencial			108.708,32	0,60	65.224,99	13.045,00	173,93
14.10		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			9.037,58				
14.11		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.000,36				
Total Áreas Libres						10.037,94				
14.6.2		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			34,68				
14.8.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			206,76				
14.8.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			399,86				
14.12		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			745,88				
Total Áreas Libres no computables						1.387,18				
	AUA 14.1	EV	Red Viaria			189,80				
		EV	Red Viaria			27.092,02				
Total Red Viaria						27.281,82				
		S.G.	S.G. Red Viaria(SGRV-2)			223,88				
Total Sistemas Generales						223,88				
TOTALES						147.639,14		65.224,99	13.045,00	174

A-15 (EL PUNTILLO DEL SOL)										
MANZANA	SUELO	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS		
15.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	5.972,35	0,48	2.866,73	573,35	9,56
15.2		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	4.550,28	0,48	2.184,13	436,83	7,28
15.3		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	1.980,64	0,48	950,71	190,14	3,17
15.4		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	1.841,36	0,48	883,85	176,77	2,95
15.5		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	2.439,86	0,48	1.171,13	234,23	3,90
15.6		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	2.073,98	0,48	995,51	199,10	3,32
15.7.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	6.231,64	0,48	2.991,19	598,24	9,97
15.7.2		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	7.568,85	0,48	3.633,05	726,61	12,11
15.8		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	1.063,86	0,48	510,65	102,13	1,70
15.9.1		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	11.080,37	0,60	6.648,22	1.329,64	17,73
15.9.2		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	4.977,08	0,60	2.986,25	597,25	7,96
15.10		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	9.701,86	0,60	5.821,12	1.164,22	15,52
15.11.2		UF.AY	Residencial	Ciudad Jardín	CJI(2)	586,80	0,48	281,66	56,33	0,94
Subtotal			Residencial			60.068,93	0,53	31.924,20	6.384,84	96,11
15.11.1	AUA 15.1	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			544,58				
15.12.1	AUA 15.1	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			858,44				
Total Áreas Libres						1.403,02				
	AUA 15.1	RV	Red Viaria			4.759,74				
		RV	Red Viaria			5.453,29				
Total Red Viaria						10.213,03				
15.10.2		S.G.	S.G. Infraestructura Hidraulica(SGIA-1)			199,35				
		S.G.	S.G. Red Viaria(SGRV-2)			4.123,97				
Total Sistemas Generales						4.323,32				
TOTALES						76.008,30		31.924,20	6.384,84	96

A-16 (CANCELILLAS)										
MANZANA	SUELO	USO		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁX (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m2c)	VIVIENDAS	
16.1		CO.AZ	Residencial	Cerrada	ECc(2)_1	1.939,49	1,80	3.491,08	1.745,54	13,43
16.2.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.136,81	0,80	909,45	454,72	3,50
16.2.3		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	956,69	0,80	765,35	382,68	2,94
16.3		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	4.777,33	0,80	3.821,86	1.910,93	14,70
16.4.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	3.984,46	0,80	3.187,57	1.593,78	12,26
16.5.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	4.568,65	0,80	3.654,92	1.827,46	14,06
16.7.1		CO.AZ	Residencial	Cerrada	ECc(2)_1	1.619,86	1,80	2.915,75	1.457,87	11,21
16.9		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.182,77	0,80	946,22	473,11	3,64
16.10		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.458,69	0,80	4.366,95	2.183,48	16,80
16.11		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	4.720,49	0,80	3.776,39	1.888,20	14,52
16.12		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.246,30	0,80	997,04	498,52	3,83
16.13.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	944,75	0,80	755,80	377,90	2,91
16.13.3		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	600,49	0,80	480,39	240,20	1,85
16.13.5		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	7.628,28	0,80	6.102,62	3.051,31	23,47
16.13.7		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.654,90	0,80	2.123,92	1.061,96	8,17
Subtotal			Residencial			43.419,96	0,88	38.295,32	19.147,66	147,29
16.14		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.356,28				
Total Áreas Libres						1.356,28				
16.2.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			172,25				
16.2.4		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			110,39				
16.4.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			275,51				
16.13.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			129,93				
16.13.4		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			92,24				
16.13.6		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			91,77				
16.16		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			294,44				
Total Áreas Libres no computables						1.166,53				
	AUA16.1	EV	Red Viaria			229,60				
	AUA16.2	EV	Red Viaria			1.236,27				
	AUA16.3	EV	Red Viaria			1.120,99				
		EV	Red Viaria			1.729,28				
Total Red Viaria						4.316,14				
		S.G.	S.G. Red Viaria(SGRV-7)			8.889,21				
Total Sistemas Generales						8.889,21				
TOTALES						59.148,12		38.295,32	19.147,66	147

A-17 (RAVELO)										
MANZANA	SUELO	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	TERCIARIO COMPATIBLE (m ² c)	VIVIENDAS		
17.3.11		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.055,81	0,80	1.644,65	822,32	6,33
17.4.1		VPP.CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.090,14	1,80	1.962,25	981,13	7,55
17.4.2		VPP.CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.028,99	1,80	1.852,18	926,09	7,12
17.5.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.830,53	0,80	4.664,42	2.332,21	17,94
17.6.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.808,39	0,80	2.246,71	1.123,36	8,64
17.6.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.579,90	0,80	1.263,92	631,96	4,86
17.6.3		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.524,03	0,80	4.419,23	2.209,61	17,00
17.7.1		VPP.CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.105,73	1,80	1.990,31	995,16	7,66
17.7.3		VPP.CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.486,58	1,80	2.675,84	1.337,92	10,29
17.8.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.108,84	0,80	4.087,07	2.043,54	15,72
17.8.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	622,27	0,80	497,82	248,91	1,91
17.8.3		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	395,74	0,80	316,59	158,30	1,22
17.9		VPP.CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	4.683,34	1,80	8.430,01	4.215,01	32,42
17.10		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	4.916,09	0,80	3.932,87	1.966,43	15,13
17.11		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.905,89	0,80	2.324,71	1.162,36	8,94
17.12.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.521,15	0,80	1.216,92	608,46	4,68
17.13.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.270,92	0,80	1.816,74	908,37	6,99
17.13.4		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	8.056,53	0,80	6.445,22	3.222,61	24,79
17.14.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.967,54	0,80	1.574,03	787,02	6,05
17.14.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	10.602,53	0,80	8.482,02	4.241,01	32,62
17.15		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	6.595,91	0,80	5.276,73	2.638,36	20,30
17.16		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	3.086,95	0,80	2.469,56	1.234,78	9,50
17.18		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	4.479,80	0,80	3.583,84	1.791,92	13,78
17.19		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	3.494,16	0,80	2.795,33	1.397,66	10,75
17.20		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.994,18	0,80	2.395,34	1.197,67	9,21
17.21		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.479,30	0,80	1.183,44	591,72	4,55
17.22.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	7.733,95	0,80	6.187,16	3.093,58	23,80
17.22.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.627,32	0,80	1.301,86	650,93	5,01
17.22.4		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.861,80	0,80	2.289,44	1.144,72	8,81
17.23		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	3.883,42	1,80	6.990,16	3.495,08	26,89
17.23 P			Patio			710,42				
17.24.1		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	3.333,76	1,80	6.000,77	3.000,38	23,08
17.25		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	3.707,70	1,80	6.673,86	3.336,93	25,67
17.25 P			Patio			397,28				
17.27		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	3.629,84	1,80	6.533,71	3.266,86	25,13
17.27 P			Patio			187,17				
17.28.1		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.802,47	1,80	3.244,45	1.622,22	12,48
17.28.2		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.399,38	1,80	2.518,88	1.259,44	9,69
17.30.2		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_1	1.031,02	1,80	1.855,84	927,92	7,14
17.31.0		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_2	385,21	1,80	693,38	346,69	2,67

17.31.2		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_2	455,49	1,80	819,88	409,94	3,15
17.32.2		CO.AZ	Residencial	Cerrada *	ECc(2)_3	3.752,58	1,80	6.754,64	3.377,32	25,98
17.33		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	8.304,48	0,80	6.643,58	3.321,79	25,55
17.34.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	10.000,47	0,80	8.000,38	4.000,19	30,77
17.35		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.168,74	0,80	4.134,99	2.067,50	15,90
17.36		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.140,07	0,80	4.112,06	2.056,03	15,82
17.37.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.312,85	0,80	4.250,28	2.125,14	16,35
17.37.3		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	3.527,52	0,80	2.822,02	1.411,01	10,85
17.38.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	3.325,90	0,80	2.660,72	1.330,36	10,23
17.38.2		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	983,81	0,80	787,05	393,52	3,03
17.38.4		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	729,33	0,80	583,46	291,73	2,24
17.38.6		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	8.881,38	0,80	7.105,10	3.552,55	27,33
17.39		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	9.984,13	0,80	7.987,30	3.993,65	30,72
17.40		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.351,03	0,80	1.880,82	940,41	7,23
17.41		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	813,95	0,80	651,16	325,58	2,50
17.42		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.821,10	0,80	1.456,88	728,44	5,60
17.43		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.173,27	0,80	938,62	469,31	3,61
17.44		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	2.232,48	0,80	1.785,98	892,99	6,87
17.45.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	4.464,87	0,80	3.571,90	1.785,95	13,74
17.45.2		UF.AZ	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	4.390,43	0,60	2.634,26	526,85	7,02
17.45.4		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	667,86	0,80	534,29	267,14	2,05
17.46.1		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	3.381,34	0,80	2.705,07	1.352,54	10,40
17.46.2		UF.AZ	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	10.818,89	0,60	6.491,33	1.298,27	17,31
17.47		UF.AZ	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	13.891,89	0,60	8.335,14	1.667,03	22,23
17.48		UF.AZ	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	3.976,55	0,60	2.385,93	477,19	6,36
17.49		UF.AZ	Residencial	Ciudad Jardín	CJa(2)_1	1.804,16	0,60	1.082,50	216,50	2,89
17.50		CO.AZ	Residencial	Cerrada	ECc(2)_1	2.123,06	1,80	3.821,51	1.910,75	14,70
17.51		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	1.628,89	0,80	1.303,11	651,56	5,01
17.56		CO.AZ	Residencial	Abierta	EAg(2)_2	5.938,21	0,80	4.750,57	2.375,28	18,27
Subtotal			Residencial			247.426,70	0,91	224.827,79	106.135,15	840,04
17.3.9	AUA 17.4	ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			7.841,55				
17.17.4		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			1.629,34				
17.53.2		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			489,04				
17.55		ELAJ	Áreas Libres de Uso Público			886,63				
Total Áreas Libres						10.846,56				
17.13.1		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			110,71				
17.13.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			95,75				
17.37.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			192,86				
17.38.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			86,52				
17.38.5		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			104,34				
17.4.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			268,11				
17.45.3		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			157,77				
17.5.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			114,36				
17.54		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			1.346,92				

17.57		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			525,66
17.58		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			249,91
17.59		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			192,00
17.60		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			222,16
17.7.2		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			213,89
17.8.4		ELAP	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			296,17
Total Areas libres No computables						4.177,13
17.3.10		DO.DE	Dotación Deportiva	Abierta		4.447,57
17.12.2		DO.I	Dotación Indefinida	Abierta	EAg(2)_2	687,78
17.17.1		DO.I	Dotación Indefinida	Abierta	EAg(2)_2	2.424,83
17.17.2		R.AZ	Equipamiento Religioso	Abierta	EAg(2)_2	398,65
17.17.3		DO.AZ	Dotación Indefinida	Abierta	EAg(2)_2	1.462,14
17.17.6		S.A17	Sanitario	Abierta	EAg(2)_2	683,85
17.22.3		BS-A17	Bienestar Social	Abierta	EAg(2)_2	1.576,20
17.24.2		S.AZ	Sanitario	Abierta	EAg(2)_2	192,08
17.31.3		DO.AZ	Docente	Cerrada	ECc(2)_2	8.563,06
17.49		DO.AZ	Docente	Abierta	EAg(2)_2	10.436,88
Total Dotaciones-Equipamientos						30.873,04
	AUA 17.1	EV	Red Viaria			1.778,48
	AUA 17.2	EV	Red Viaria			576,34
	AUA 17.3	EV	Red Viaria			244,59
	AUA 17.5	EV	Red Viaria			828,50
	AUA 17.6	EV	Red Viaria			1.256,70
	AUA 17.7	EV	Red Viaria			2.947,93
	AUA 17.8	EV	Red Viaria			1.062,96
		EV	Red Viaria			27.761,10
Total Red Viaria						36.456,60
		SG	S.G.Red Viaria (SGRV-7)			42.861,20
17.53.1		SG	S. G. Deportivo (SGDEP-5)			11.966,07
17.17.5		SG	S.G.Infraestructura Hidraulica (SGIA-8)			155,43
Total Sistemas Generales						54.982,70
TOTALES						384.762,73
						224.827,79
						106.135,15
						840

5.2. Unidades de Actuación

UNIDAD DE ACTUACION 2.1. RENOVACION URBANA. SAUZALITO.													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	2.1.1	ECh(3)	3,41	900,18	3.069,58	1,00	1,00	1,00	1,00	3.069,58			
Residencial	2.1.2	ECh(3)	3,38	709,72	2.398,71	1,00	1,00	1,00	1,00	2.398,71		15	35
Sup. Suelo Residencial				1.609,90									
Total					5.468,29							15	35
Total Aprovechamiento										5.468,29			
10% Ayuntamiento										546,83			
Am(UdA/m2 s)											1,43		
Espacio Libre	2.1.3	ELAJ		2.206,68									
Total EL				2.206,68									
Dot y Equip													
Total EL y DOT				2.206,68									
Red viaria				0,00									
Edificabilidad Media											1,43		
Sup. Total Suelo				3.816,58									

UNIDAD DE ACTUACION 8.1 LA CARRETERA													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	8.8.2	E Ae(2)_2	0,8	5.886,03	4.708,82	1,10	1,00	1,00	1,00	5.179,71		25	61
Sup. Suelo Residencial				5.886,03									
Total					4.708,82							25	61
Total Aprovechamiento										5.179,71			
10% Ayuntamiento										517,97			
Am(UdA/m2 s)											0,68		
Espacio Libre	8.8.4	ELAJ		1.098,46									
Total EL				1.098,46									
Dot y Equip													
Total EL y DOT				1.098,46									
Red viaria				619,62									
Edificabilidad Media													0,62
Sup. Total Suelo				7.604,11									

UNIDAD DE ACTUACION 12.1 LA PRIMAVERA													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	12.17.2	Cja(2)_4	0,6	3.242,78	1.945,67	1,20	1,00	1,00	1,20	2.801,76		3	7
Residencial	12.17.3	Cja(2)_4	0,6	2.363,27	1.417,96	1,20	1,00	1,00	1,20	2.041,87		2	5
Sup. Suelo Residencial				5.606,05									
Total				3.363,63							5	13	
Total Aprovechamiento										4.843,63			
10% Ayuntamiento										484,36			
Am(UdA/m2 s)										0,42			
Espacio Libre	12.27A	ELAJ	2.770,98										
	12.27B	ELAJ	1.097,19										
Total EL			3.868,17										
Dot y Equip													
Total EL y DOT				3.868,17									
Red viaria				1.995,59									
Edificabilidad Media					0,29								
Sup. Total Suelo				11.469,81									

UNIDAD DE ACTUACION 13.1 EL PUERTITO														
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes	
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)			
Residencial	13.8.2	Cja(2)_1	0,6	1.546,76	928,06	1,20	1,00	1,00	1,20	1.336,40		1	4	
	13.5.1	Cja(2)_1	0,6	3.698,35	2.219,01	1,20	1,00	1,00	1,20	3.195,37		4	9	
Sup. Suelo Residencial				5.245,11										
Total				3.147,07									5	12
Total Aprovechamiento										4.531,78				
10% Ayuntamiento										453,18				
Am(UdA/m2 s)										0,64				
Espacio Libre	13.17	ELAP			852,06									
Dot y Equip														
Total EL y DOT					852,06									
Red viaria					977,34									
Edificabilidad Media					0,44									
Sup. Total Suelo				7.074,51										

UNIDAD DE ACTUACION 17.1A RAVELO														
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes	
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)			
Residencial	17.3A	ECc(2)_1	2	1.255,51	2.511,02	1,00	0,80	1,00	0,80	1.607,05		15	37	
Residencial	17.1.1A	ECc(2)_1	2	658,66	1.317,32	1,00	0,80	1,00	0,80	843,08		8	19	
Residencial	17.1.2A	ECc(2)_1	2	696,19	1.392,37	1,00	0,80	1,00	0,80	891,12		9	21	
Sup. Suelo Residencial				2.610,36										
Total				5.220,71							32	77		
Total Aprovechamiento										3.341,25				
10% Ayuntamiento										334,13				
Am(UdA/m2 s)										0,59				
Espacio Libre	17.1.3A	ELAP	712,92											
Dot y Equip				712,92										
Total EL y DOT				712,92										
Red viaria				2.335,02										
Edificabilidad Media					0,92									
Sup. Total Suelo				5.658,29										

UNIDAD DE ACTUACION 17.1B RAVELO													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	17.3B	ECc(2)_1	2	1.310,86	2.621,73	1,00	0,80	1,00	0,80	1.677,91		16	39
Residencial	17.1.1B	ECc(2)_1	2	524,14	1.048,27	1,00	0,80	1,00	0,80	670,89		6	15
Residencial	17.1.2B	ECc(2)_1	2	596,49	1.192,97	1,00	0,80	1,00	0,80	763,50		7	18
Residencial	17.2.1B	ECc(2)_1	2	939,12	1.878,23	1,00	0,80	1,00	0,80	1.202,07		12	28
Residencial	17.2.2B	ECc(2)_1	2	1.009,44	2.018,88	1,00	0,80	1,00	0,80	1.292,08		12	30
Sup. Suelo Residencial				4.380,04									
Total					8.760,08							54	129
Total Aprovechamiento										5.606,45			
10% Ayuntamiento										560,65			
Am(UdA/m2 s)											0,61		
Espacio Libre	17.1.3	ELAP			622,99								
	17.2.3	ELAP			989,76								
Total EL				1.612,75									
Dot y Equip				0,00									
Total EL y DOT				1.612,75									
Red viaria				3.143,34									
Edificabilidad Media					0,96								
Sup. Total Suelo				9.136,13									

UNIDAD DE ACTUACION 17.2 RAVELO II

USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	17.30.1	ECc(2)_1	2	1.812,85	3.625,70	1,00	1,00	1,00	0,80	2.900,56		22	54
Residencial	17.30.1P			171,12								0	0
Residencial	17.31.1	ECc(2)_2	2	2.503,50	5.007,00	1,00	1,00	1,00	0,80	4.005,60		31	74
Residencial	17.32.1	ECc(2)_3	2	2.410,68	4.821,36	1,00	1,00	1,00	0,80	3.857,09		30	71
Residencial	17.32.1P			780,77								0	0
Sup. Suelo Residencial				7.678,92									
Total					13.454,06							83	199
Total Aprovechamiento										10.763,25			
10% Ayuntamiento										1.076,32			
Am(UdA/m2 s)											0,80		
Espacio Libre	17.29	ELAJ		2.644,12									
Dot y Equip													
Total EL y DOT				2.644,12									
Red viaria				3.089,29									
Edificabilidad Media					1,00								
Sup. Total Suelo				13.412,33									

UNIDAD DE ACTUACION 17.3 RAVELO III													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa	Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
Residencial	17.3.1	ECc(2)_1	2	1.188,08	2.376,15	1,00	0,80	1,00	0,80	1.520,74		15	35
Residencial	17.3.2	ECc(2)_1	2	1.165,94	2.331,88	1,00	0,80	1,00	0,80	1.492,40		14	34
Residencial	17.3.3	ECc(2)_1	2	1.108,80	2.217,60	1,00	0,80	1,00	0,80	1.419,26		14	33
Residencial	17.3.4	ECc(2)_1	2	1.205,09	2.410,18	1,00	0,80	1,00	0,80	1.542,51		15	36
Sup. Suelo Residencial				4.667,90									
Total				9.335,80							57	138	
Total Aprovechamiento										5.974,91			
10% Ayuntamiento										597,49			
Am(UdA/m2 s)										0,53			
Espacio Libre	17.3.6	ELAP		871,49									
	17.3.7	ELAP		846,76									
	17.3.8	ELAJ		2.507,48									
Total EL				4.225,72									
Dot y Equip													
Total EL y DOT				4.225,72									
Red viaria				2.370,83									
Edificabilidad Media					0,83								
Sup. Total Suelo				11.264,46									

5.2.1. Resumen de Ámbitos de Suelo Urbano consolidado y no consolidado.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SUELO URBANO

AREA TERRITORIAL	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUCO (m2)	SUPERFICIE SUNCO (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUP. RESIDENCIAL	SUP. INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD (m2 c)	Nº VIV.	HAB	SUP. ESP. LIBRES	SUP. ESP. LIBRES NO COMPUTABLE	SUP. DOT Y EQUIP.	SUP. RED VIARIA	S.G.	EQUIP. ESTRUCT.
Casco	A-1	Samoga-Lavaderos	68.079,51		68.079,51	52.054,91	0,00	41.906,08	133,45	320,28	499,57	1.846,68	1.235,65	7.721,23	4.721,47	0,00
	A-2	Sauzalito	67.892,56	3.816,59	71.709,14	30.251,13	0,00	32.209,86	112,68	270,42	3.820,72	772,49	10.269,47	19.532,65	3.246,10	0,00
	A-4	El Calvario	113.560,77		114.204,52	60.229,10	2.084,17	99.908,55	379,71	911,29	2.149,00	2.943,11	1.746,06	14.597,61	29.811,72	0,00
	A-5	Casco	107.366,44		107.366,44	60.952,28	0,00	91.089,45	343,88	825,30	5.337,32	2.000,97	7.938,59	17.247,69	13.196,25	693,34
	A-6	Cementerio	82.737,58		82.737,58	60.797,58	0,00	65.579,89	235,93	566,22	1.522,25	897,67	1.353,21	6.501,55	11.665,32	0,00
	A-7	San Simón	125.595,93		125.595,93	92.706,44	0,00	69.390,41	245,18	588,43	993,90	2.009,45	6.617,93	6.737,06	16.531,15	0,00
	A-8	La Carretera	141.380,12	7.604,11	148.984,23	108.737,91	0,00	102.136,27	392,83	942,80	820,44	1.958,57	1.161,18	6.497,28	22.204,74	0,00
	A-9	La Baranda-II	95.142,22		95.142,22	58.944,39	0,00	43.183,73	116,55	279,73	8.714,46	2.663,77	8.651,32	10.613,79	5.554,49	0,00
Costa	A-10	La Baranda-I	153.304,57		153.304,57	94.233,26	0,00	56.539,96	150,77	361,86	35.590,57	0,00	2.577,77	20.902,97	0,00	0,00
	A-11	Los Ángeles	58.807,11		58.807,11	44.016,80	0,00	26.410,08	70,43	169,02	4.566,59	199,77	199,30	9.824,65	0,00	0,00
	A-12	La Primavera	204.545,12	11.469,81	216.014,93	154.203,87	0,00	92.522,32	185,69	445,65	8.266,67	2.555,41	869,72	30.790,22	7.859,23	0,00
	A-13	El Puertito	102.991,01	7.074,51	110.065,52	82.243,00	0,00	49.709,59	131,59	315,81	0,00	1.680,09	0,00	19.067,92	0,00	0,00
	A-14	Los Naranjos	147.639,14		147.639,14	108.708,32	0,00	65.224,99	173,93	417,44	10.037,94	1.387,18	0,00	27.281,82	223,88	0,00
	A-15	Puntillo del Sol	76.008,30		76.008,30	60.068,93	0,00	31.924,20	96,11	230,66	1.403,02	0,00	0,00	10.213,03	4.323,32	0,00
Ravelo	A-16	Cancelillas	59.148,12		59.148,12	43.419,96	0,00	38.295,32	147,29	353,50	1.356,28	1.166,53	0,00	4.316,14	8.889,21	0,00
	A-17	Ravelo	384.762,73	39.471,20	424.233,93	247.426,70	0,00	224.827,79	840,04	2.016,09	10.846,56	4.177,13	30.873,04	36.456,60	54.982,70	0,00
TOTAL DE SUELO URBANO			1.988.961,25	69.436,21	2.059.041,20	1.358.994,59	2.084,17	1.130.858,48	3.756,05	9.014,52	95.825,30	26.258,82	73.493,24	248.302,21	183.209,58	693,34

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
UA	UA-2.1 SAUZALITO RENOVACION URBANA	UA-8.1 LA CARRETERA	UA-12.1 LA PRIMAVERA	UA-13.1 EL PUERTITO	UA-17.1A RAVELO I	UA-17.1B RAVELO I	UA-17.2 RAVELO II	UA-17.3 RAVELO III	Sup Total (m2)
Sup suelo resid (m2)	1.609,90	5.886,03	5.606,05	5.245,11	2.610,36	4.380,04	7.678,92	4.667,90	37.888,07
Edif lucrativa (m2c)	5.468,29	4.708,82	3.363,63	3.147,07	5.220,71	8.760,08	13.454,06	9.335,80	53.430,15
Edif media (m2/m2)	1,43	0,62	0,29	0,44	0,92	0,96	1,00	0,83	
Sup Areas Libres Uso Publico (m2)	2.206,68	1.098,46	3.868,17	852,06	712,92	1.612,75	2.644,12	4.225,72	17.017,12
Dotaciones y Equipamientos (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Red viaria interior (m2)	0,00	619,62	1.995,59	977,34	2.335,02	3.143,34	3.089,29	2.370,83	14.531,03
Viviendas Potenciales	15	25	5	5	32	54	83	57	277
Habitantes Potenciales	35	61	13	12	77	129	199	138	664
Sup Total (m2)	3.816,58	7.604,11	11.469,81	7.074,51	5.658,29	9.136,13	13.412,33	11.264,46	69.436,21

POBLACION HORIZONTE EN SUELO URBANO								
NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP. RESIDENCIAL SUCO	SUP. RESIDENCIAL SUNCO	TOTAL SUP. RESIDENCIAL	VIV. POTENCIALES	VIV. TOTALES NÚCLEO	HAB. POTENCIALES
CASCO	A-1	Samoga-Lavaderos	52.054,91	0,00	52.054,91	133,45	1.883,72	320
	A-2	Sauzalito	30.251,13	1.725,03	31.976,16	127,40		306
	A-4	El Calvario	60.229,10		60.229,10	379,71		911
	A-5	Casco	60.952,28	0,00	60.952,28	343,88		825
	A-6	Cementerio	60.797,58	0,00	60.797,58	235,93		566
	A-7	San Simón	92.706,44	0,00	92.706,44	245,18		588
	A-8	La Carretera	108.737,91	5.886,03	114.623,94	418,19		1.004
COSTA	A-9	La Baranda-II	58.944,39	0,00	58.944,39	116,55	934,99	280
	A-10	La Baranda-I	94.233,26	0,00	94.233,26	150,77		362
	A-11	Los Ángeles	43.703,76	0,00	43.703,76	69,93		168
	A-12	La Primavera	154.203,87	5.606,05	159.809,92	191,07		459
	A-13	El Puertito	82.243,00	5.245,11	87.488,11	136,62		328
	A-14	Los Naranjos	108.708,32	0,00	108.708,32	173,93		417
	A-15	Puntillo del Sol	60.068,93	0,00	60.068,93	96,11		231
RAVELO	A-16	Cancelillas	43.419,96	0,00	43.419,96	147,29	1.213,61	353
	A-17	Ravelo	247.426,70	19.337,22	266.763,92	1.066,32		2.559
TOTAL			1.358.681,55	37.799,44	1.396.480,99	4.032,32	4.032,32	9.678

5.3. Sectores de Suelo Urbanizable

En la tabla se reflejan los datos numéricos principales de los sectores de Suelo Urbanizable:

SECTOR 1A. LA ERMITA A													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
CATEGORIA SUELO	Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO					Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa								
Residencial	1.A.1	EAb(2)	1,2	2.766,42	3.319,70	1,10	1,00	1,00	1,20	4.382,01		18	43
Residencial	1.A.3	CJa(2)_1	0,6	2.529,90	1.517,94	1,20	1,00	1,00	1,20	2.185,83		2	6
Sup. Suelo Residencial				5.296,32									
Total					4.837,64							20	49
Total Aprovechamiento										6.567,84			
10% Ayuntamiento										656,78			
Am(UdA/m2 s)											0,34		
Espacio Libre	1.A.2	ELPU		10.474,12									
	1.A.4	ELAJ		518,91									
Total EL				10.993,03									
Dot y Equip													
Total EL y DOT				10.993,03									
Red viaria				3.220,26									
Sistema General													
Edificabilidad Media												0,25	
Sup. Total Suelo				19.509,61									

SECTOR 4. EL CALVARIO II															
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion					Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes	
CATEGORIA SUELO	Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO					Ct	Cvpp	Cu	Cs	Cs2	UdA	Am(UdA/m2 s)			
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa										
Residencial	1.1	EAh(3)	1,2	1.551,71	1.862,05	1,10	0,80	1,00	1,20	0,91	1.789,36		10	24	
Residencial	1.2	EAh(3)	1,2	1.439,13	1.726,96	1,10	0,80	1,00	1,20	0,91	1.659,54		9	22	
Residencial	3	EAh(3)	1,2	2.141,74	2.570,09	1,10	0,80	1,00	1,20	0,91	2.469,75		14	33	
Residencial	4	EAA(2)	0,8	3.542,09	2.833,67	1,10	1,00	1,00	1,20		3.740,45		15	37	
Residencial	5	EAh(3)	1,2	2.156,31	2.587,57	1,10	0,80	1,00	1,20	0,91	2.486,55		14	33	
Residencial	6	EAh(3)	1,2	2.573,93	3.088,71	1,10	0,80	1,00	1,20	0,91	2.968,13		17	40	
Residencial	7	EAA(2)	0,8	1.720,09	1.376,07	1,10	1,00	1,00	1,20		1.816,42		7	18	
Residencial	9.1	EAA(2)	0,8	1.301,26	1.041,00	1,10	1,00	1,00	1,20		1.374,13		6	13	
Residencial	9.2	EAA(2)	0,8	712,30	569,84	1,10	1,00	1,00	1,20		752,19		3	7	
Sup. Suelo Residencial					17.138,55										
Total					17.655,97								95	228	
Total Aprovechamiento										19.056,50					
10% Ayuntamiento										1.905,65					
Am(UdA/m2 s)												0,33			
Espacio Libre	8	ELAJ		301,36											
	13	ELAJ		158,47											
	14	ELAJ		373,00											
	11.1.1	ELPU		2.140,45											
	12.1	ELAP		880,39											
	12.2	ELAP		392,24											
	12.3	ELAP		507,15											
	12.4	ELAP		566,74											
Total EL				5.319,80											
Dot y Equip	10	DO-I		3.389,74											
Total EL y DOT				8.709,54											
Red viaria				13.518,92											
Sistema General Inscrito	11.1.2	SGPU-3		11.758,01											
	11.2	SGDEP-3		6.970,68											
Edificabilidad Media												0,30			
Sup. Total Suelo					58.095,70										

SECTOR 6. PARQUE ATLANTICO			
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL		
CATEGORIA SUELO	Urbanizable Sectorizado Ordenado		SUSO
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial " Parque Atlantico"	SISTEMA DE EJECUCION	PRIVADO
SUPERFICIE TOTAL m2:	174.459,18	EDIFICABILIDAD MEDIA m2c/m2s	0,20
EDIFICABILIDAD POTENCIAL m2c	34.930,31	APROVECHAMIENTO MEDIO Am(UdA/m2 s)	0,20
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS m2:	6.402,51	PLAZOS	8 AÑOS
VIVIENDAS POTENCIALES	56	HABITANTES	134

SECTOR 9. CASCO													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
CATEGORIA SUELO	Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO					Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa								
Residencial	9.1	CJa(2)_1	0,6	7.542,62	4.525,57	1,20	1,00	1,00	1,00	5.430,69		7	17
Residencial	9.4	ECa(2)	2	2.165,09	4.330,18	1,00	1,00	1,00	1,00	4.330,18		23	56
Residencial	9.5	ECa(2)	2	1.113,18	2.226,36	1,00	0,80	1,00	1,00	1.781,09		12	29
Sup. Suelo Residencial				10.820,89									
Total				11.082,11								43	102
Total Aprovechamiento										11.541,95			
10% Ayuntamiento										1.154,20			
Am(UdA/m2 s)											0,50		
Espacio Libre	9.2	ELAJ		3.884,16									
Total EL				3.884,16									
Dot y Equip	9.3	DO.AX/EAd(2)		879,10									
Total EL y DOT				4.763,26									
Red viaria				7.301,47									
Sistema General													
Edificabilidad Media					0,48								
Sup. Total Suelo				22.885,62									

SECTOR 10. EL CEMENTERIO I													
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes
CATEGORIA SUELO	Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO					Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)		
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa								
Residencial	10.5.1	ECa(2)	2	2.058,97	4.117,94	1,00	1,00	1,00	1,00	4117,94		22	53
Patio	10.5.1-P			579,32	0,00					0,00		0	0
Residencial	10.9.3	ECa(2)	2	1.404,38	2.808,76	1,00	0,80	1,00	1,00	2247,01		15	36
Residencial	10.9.4	ECa(2)	2	860,92	1.721,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1721,84		9	22
Residencial	10.9.5	ECa(2)	2	1.167,98	2.335,96	1,00	1,00	1,00	1,00	2335,96		13	30
Residencial	10.9.8	ECa(2)	2	2.414,28	4.828,56	1,00	0,80	1,00	1,00	3862,85		26	62
Patio	10.9.8-P			1.158,16	0,00					0,00		0	0
Residencial	10.10	ECa(2)	2	635,23	1.270,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1270,46		7	16
Residencial	10.14.1	EAd(2)_2	0,8	1.561,75	1.249,40	1,10	1,00	1,00	1,00	1374,34		7	16
Residencial	10.14.2	EAd(2)_2	0,8	1.324,04	1.059,23	1,10	1,00	1,00	1,00	1165,16		6	14
Residencial	10.14.4	EAd(2)_2	0,8	1.578,19	1.262,55	1,10	1,00	1,00	1,00	1388,81		7	16
Residencial	10.14.5	EAd(2)_2	0,8	1.451,90	1.161,52	1,10	1,00	1,00	1,00	1277,67		6	15
Sup. Suelo Residencial				16.195,12									
Total					21.816,22							117	282
Total Aprovechamiento										20.762,03			
10% Ayuntamiento										2.076,20			
Am(UdA/m2 s)											0,57		
Espacio Libre	10.4.3	ELAJ		1.098,71									
	10.9.2	ELAJ		2.473,13									
	10.11.1	ELAJ		140,23									
	10.11.3	ELAJ		53,25									
	10.14.3	ELAJ		1.897,62									
	10.17	ELAJ		413,89									
	10.8	ELAP		731,10									
	10.9.6	ELAP		941,79									
	10.11.2	ELAP		262,86									
	10.13	ELAP		1.293,12									
	10.16	ELAP		1.393,42									
Total EL				10.699,12									
Dot y Equip	10.4.2	EAd(2)/DO.I		1.480,88									
Total EL y DOT				12.180,00									
Red viaria				8.071,87									
Sistema General Inscrito													
Edificabilidad Media					0,60								
Sup. Total Suelo				36.446,99									

SECTOR 12. CANCELILLAS														
USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL					Coeficientes de Ponderacion				Unidades Aprovechamiento	Aprovechamiento medio	Viviendas Potenciales	Habitantes	
CATEGORIA SUELO	Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO					Ct	Cvpp	Cu	Cs	UdA	Am(UdA/m2 s)			
	Manzana	Uso/Tipologia	Edf. Tip	Superficie	Edf Lucrativa									
Residencial	16.4.2	ECc(2)_1	2	1.974,01	3.948,03	1,00	1,00	1,00	0,80	3158,42		21	51	
Patio	16.4.2.P			760,98										
Residencial	16.5.2	ECc(2)_1	2	1.261,47	2.522,94	1,00	1,00	1,00	0,80	2018,35		14	33	
Patio	16.5.2.P			438,93										
Residencial	16.7.2	ECc(2)_1	2	2.308,80	4.617,60	1,00	0,80	1,00	0,80	2955,26		25	60	
Residencial	16.8	ECc(2)_1	2	2.099,91	4.199,83	1,00	1,00	1,00	0,80	3359,86		23	54	
Patio	16.8.P			380,30										
Sup. Suelo Residencial					9.224,41									
Total					15.288,39								82	198
Total Aprovechamiento										11.491,90				
10% Ayuntamiento										1.149,19				
Am(UdA/m2 s)											0,51			
Espacio Libre	16.15.1	ELAJ		2.938,17										
	16.15.2	ELAJ		1.228,82										
Total EL				4.166,99										
Dot y Equip	16.6	EAg(2)_2		3.152,24										
Total EL y DOT				7.319,23										
Red viaria				6.212,12										
Edificabilidad Media					0,67									
Sup. Total Suelo					22.755,76									

5.3.1. Resumen de Sectores de suelo Urbanizable

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. (SUSNO)										
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PPAL.	SUPERFICIE		Em (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m ² c)	Uda	Am	VIVIENDAS POTENCIALES ESTIMADAS	HABITANTES ESTIMADOS
			TOTAL (m ²)							
SECTOR-1B	La Ermita 1.B	BIENESTAR SOCIAL	45.627,94		0,30	13.688,38	14.454,93	0,32	37	88
SECTOR-2	El Calvario I	RESIDENCIAL	119.245,91		0,33	39.351,15	43.042,29	0,34	175	419
SECTOR-3	El Palmeral	RESIDENCIAL	104.719,31		0,24	25.132,63	36.190,99	0,35	40	97
SECTOR-5	Ravelo-II	RESIDENCIAL	62.350,88		0,75	46.763,16	35.540,00	0,57	252	604
SECTOR-7	Parque Colón	RESIDENCIAL	133.097,38		0,24	31.943,37	45.998,45	0,35	51	123
SECTOR-8	Las Breñas	RESIDENCIAL	56.905,21		0,24	13.657,25	19.666,44	0,35	22	52
SECTOR-11	Cementerio II	RESIDENCIAL	13.067,88		0,63	8.232,76	7.244,83	0,55	44	106
TOTAL SUSNO			535.014,51			178.768,71	202.137,94		621	1.490

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS. (SUSO)											
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PPAL.	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE RESIDENCIAL		Em (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m ² c)	Uda	Am	VIVIENDAS POTENCIALES	HABITANTES
				LIBRE (m ²)	VPP(m ²)						
SECTOR-1A	La Ermita 1.A	RESIDENCIAL	19.509,61	5.296,32		0,25	4.837,64	6.567,84	0,34	20	49
SECTOR-4	El Calvario II	RESIDENCIAL	58.095,70	7.275,74	9.862,82	0,30	17.655,97	19.056,50	0,33	95	228
SECTOR-6	Parque Atlantico	RESIDENCIAL	174.459,17	-		0,20	34.930,31	34.930,31	0,20	56	134
SECTOR-9	Casco	RESIDENCIAL	22.885,62	9.707,71	1.113,18	0,48	11.082,11	11.541,95	0,50	43	102
SECTOR-10	Cementerio I	RESIDENCIAL	36.446,99	10.638,98	3.818,66	0,60	21.816,22	20.762,03	0,57	117	282
SECTOR-12	Cancelillas	RESIDENCIAL	22.755,76	3.235,48	4.408,71	0,67	15.288,39	11.491,90	0,51	82	198
TOTAL SUSO			334.152,87	36.154,23	19.203,37		105.610,65	104.350,54		414	993

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

RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS Y ADSCRITOS A LOS SECTORES				
SECTOR	SG	TITULARIDAD	SUP. (m2)	
SECTOR-2	SGDEP-2	Titularidad Privada	9.044,38	SG Adscrito Sector 2 sito en el A.4
SECTOR 3	SGPU-5	Titularidad Privada	5.035,31	SG Inscrito por obtener en Sector 3
	SGRV-2	Titularidad Privada	2.907,04	SG Inscrito por obtener en Sector 3
SECTOR-4	SGPU-3	Titularidad Privada	11.758,01	SG Inscrito por obtener en Sector 4
	SGDEP-3	Titularidad Privada	6.970,68	SG Inscrito por obtener en Sector 4
SECTOR-6	SGRV-3	Titularidad Privada	6.402,51	SG Inscrito por obtener
SECTOR-7	SGPU-2	Titularidad Privada	40.517,72	SG Inscrito por obtener en Sector 7
	SGRV-2	Titularidad Privada	6.137,64	SG Inscrito por obtener
	SGRV-3	Titularidad Privada	3.673,98	SG Inscrito por obtener
SECTOR-8	SGRV-2	Titularidad Privada	7.983,86	SG Inscrito por obtener

5.3.2. Aprovechamientos medios de sectores

CUADRO RESUMEN DE Am					
Área Territorial	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	Superficie Total m2	Am (UdA/S sector)	Art.32.B.2
Eje Costero	SUSO-1A	La Ermita 1.A	19.509,61	0,34	0,36
	SUSNO-1B	La Ermita 1.B	45.627,94	0,32	
	SUSNO-2	El Calvario I	119.245,91	0,34	
	SUSNO-3	El Palmeral	104.719,31	0,35	
	SUSO-4	El Calvario II	58.352,66	0,33	
	SUSO-6	Parque Atlántico	174.459,17	0,20	
	SUSNO-7	Parque Colón	133.097,38	0,35	
	SUSNO-8	Las Breñas	56.905,21	0,35	
Casco-Medianías	SUSO-9	Casco	22.885,62	0,50	0,58
	SUSO-10	Cementerio I	36.446,99	0,57	
	SUSNO-11	Cementerio II	13.067,88	0,55	
Ravelo	SUSNO-5	Ravelo-II	62.350,88	0,57	0,58
	SUSO-12	Cancelillas	22.755,76	0,51	

*El sector de suelo urbanizable, sector 6, Parque Atlantico, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente, por lo que se considera en régimen transitorio. A estos efectos no se tiene en cuenta para el computo de la diferencia de aprovechamientos del Art. 32.2B)2) del TRLOTENC.

5.4. Asentamientos Rurales

En la tabla se reflejan los datos numéricos principales de los Asentamientos Rurales:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES DELIMITADOS														
ORDENACION														
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL AR(m ²)	SUP(Ha)	E.L. (m ²)	VIARIO(m ²)	S.G.(m ²)	DOTACIONES (m ²)	S. RESIDENCIAL (m ²)	S.PARC.MEDIA (m ²)	S.PARC.MÍN. (m ²)	Nº VIV POT	S. CONSTRUIDA POTENCIAL (m ²)	S. CONSTRUIDA POTENCIAL RESIDENCIAL(m ²)	Nº HAB.POT
AR-1	Callejón de El Calvario	21.886,76	2,19	0,00	2.549,29	0,00	0,00	19.337,47	328,04	300,00	40,00	12.000,00	6.000,00	96
AR-2	San Nicolás	33.861,27	3,39	4.925,91	6.916,68	0,00	0,00	22.018,68	474,13	300,00	41,00	12.300,00	6.150,00	98
AR-3	La Montañeta	6.859,34	0,69	0,00	1.711,56	0,00	0,00	5.147,78	247,91	300,00	13,00	3.900,00	1.950,00	31
AR-4	Lomo Espigón	19.318,57	1,93	0,00	2.080,73	565,46	0,00	16.672,38	343,83	300,00	38,00	11.400,00	5.700,00	91
AR-5	San José	29.391,88	2,94	880,20	2.615,19	4.476,19	0,00	21.420,30	404,51	300,00	53,00	15.900,00	7.950,00	127
AR-6	Horno de la Teja	8.443,80	0,84	0,00	1.558,63	0,00	0,00	6.885,17	309,68	300,00	14,00	4.200,00	2.100,00	34
AR-7	El Hayal I	9.329,42	0,93	0,00	81,49	3.335,10	0,00	5.912,83	268,51	300,00	14,00	4.200,00	2.100,00	34
AR-8	El Hayal II	21.091,40	2,11	487,42	2.878,81	0,00	210,44	17.514,73	266,83	300,00	38,00	11.400,00	5.700,00	91
AR-9	Cuesta Los Avals-Cruz de Leandro	34.568,87	3,46	0,00	5.084,20	3.932,22	0,00	25.552,45	318,06	300,00	58,00	17.400,00	8.700,00	139
AR-10	Lomo las Piedras I	26.570,60	2,66	0,00	4.670,91	0,00	0,00	21.899,69	333,26	300,00	51,00	15.300,00	7.650,00	122
AR-11	Corraletes	12.155,57	1,22	0,00	2.192,14	0,00	0,00	9.963,43	338,93	300,00	24,00	7.200,00	3.600,00	58
AR-12	Las Baboseras	48.204,29	4,82	0,00	11.850,69	0,00	1.420,04	34.933,56	357,12	300,00	78,00	23.400,00	11.700,00	187
AR-13	Romero	12.484,25	1,25	0,00	2.238,23	0,00	0,00	10.246,02	339,49	300,00	22,00	6.600,00	3.300,00	53
AR-14	Monasterio	19.231,27	1,92	0,00	3.897,80	0,00	0,00	15.333,47	397,57	300,00	31,00	9.300,00	4.650,00	74
AR-15	La Fuente	11.618,53	1,16	0,00	2.629,76	0,00	0,00	8.988,77	297,16	300,00	24,00	7.200,00	3.600,00	58
AR-16	Lomo las Piedras II	29.567,42	2,96	0,00	7.848,29	790,21	0,00	20.929,14	256,01	300,00	49,00	14.700,00	7.350,00	118
AR-17	Camino del Pozo	16.141,21	1,61	0,00	3.552,70	0,00	0,00	12.588,51	539,27	300,00	20,00	6.000,00	3.000,00	48
SUPERFICIE TOTAL		360.724,45	36,07	6.293,53	64.357,10	13.099,18	1.630,48	275.344,38	342,37	300,00	608,00	182.400,00	91.200,00	1.459,20

5.5. Sistemas Generales

En la tabla se reflejan los datos numéricos de los Sistemas Generales:

CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN	UBICACIÓN	CLASE SUELO	TITULARIDAD	ADQUISICION SUELO
SGPU-1	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "Los Lavaderos"	A1-Samoga-Los Lavaderos	SUCU	Publica	
SGPU-2	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "La Primavera"	Sector 7-Parque Colón	SUSNO	Privada	Inscrito en sector 7
SGPU-3	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "El Calvario"	Sector 4-El Calvario	SUSO	Privada	Inscrito en sector 4
SGPU-5	EL de USO PÚBLICO(Parque Urbano)	Parque Urbano "El Palmeral"	Sector 3-El Palmeral	SUCU/SUSNO	Publica/Privada	Inscrito en sector 3
SGEL-1	EL de USO PÚBLICO	Plaza Iglesia	A5-Casco	SUCU	Publica	
SGDEP-1	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario	SUCU	Publica	
SGDEP-2	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario	SUCU	Publica/Privada	Adscrito al sector 2
SGDEP-3	EL (Parque Deportivo)	Campo de Fútbol El Calvario	Sector 4-El Calvario	SUSO	Privada	Inscrito en sector 4
SGDEP-5	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo de Ravelo	A17-Ravelo	SUCU	Publica	
SGEC-1	Equipo Comunitario: servicios Urbanos	Ayuntamiento-Auditorio	A5-Casco	SUCU	Publica	
SGEC-3	Equipo Comunitario: servicios Urbanos	Centro Cultural	A5-Casco	SUCU	Publica	
SGSU-1	Equipo Comunitario: servicios Urbanos	Perrera Municipal	AT-Ravelo	SRPAT-3	Publica	
SGIA-1	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Los Naranjos	A15- Puntillo del Sol	SUCU	Publica	
SGIA-2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Herrera I	A4-El Calvario	SUCU	Publica	
SGIA-3	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Herrera II	AT-Casco	SRPAI	Publica	
SGIA-4	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Leandro I	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica	
SGIA-5	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Leandro II	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica	
SGIA-6	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Valle Forestal	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica	
SGIA-7	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito La Montañeta	AR 9-Cruz de Leandro	SRAR	Publica	
SGIA-8	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Hoya de La Viuda	A17_Ravelo	SUCU	Publica	
SGIA-9	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Ravelo	AR16-Lomo de Piedras II	SUCU	Publica	
SGIA-10	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Monte Ravelo	AT-Ravelo	SRPN	Publica	
SGIA-11	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Canal del Norte			Publica	
SGRV-1	COMUNICACIÓN	Autopista del Norte (TF-1)			SRPI	Publica
SGRV-2	COMUNICACIÓN	Rambla de Las Breñas-Enlace Tacoronte	AT Costa-Casco		Privada	Inscrito en sector 3 Inscrito en sector 7 Inscrito en sector 8
					Publica	
SGRV-3	COMUNICACIÓN	Carretera del Norte TF-152- Via servicio Sauzal-La Matanza	AT Costa-Casco		Privada	Inscrito en sector 6 Inscrito en sector 7
					Publica	
SGRV-4	COMUNICACIÓN	Carretera Local TF-172	AT Casco	SUCU	Publica	
SGRV-5	COMUNICACIÓN	°Enlace Costa Acentejo	AT Costa	SRPT	Privado	Expropiacion
SGRV-6	COMUNICACIÓN	Enlace Parque Colón-Rambla Las Breñas	AT Costa	SRPT	Privado	Expropiacion
SGRV-7	COMUNICACIÓN	Conexión entre Tacoronte-La Matanza. Anillo Ravelo	AT Ravelo	SRPI	Publica	
SGRV-8	COMUNICACIÓN	Carretera Local TF-215	AT Ravelo	SRPI	Publica	

5.6. Espacios libres y dotaciones locales

LISTADO DE ESPACIOS LIBRES-DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES							
CÓDIGO	MANZANA	USO	DESIGNACIÓN/U BICACIÓN	TITULARIDAD	SUELO		
					CLASE SUELO	SUPERFICIE SUELO	
ELAJ	1.11	Áreas Libres de Uso Público	A-1 SAMOGA-LAVADEROS		SUCU-AUA 1.1	499,57	
RVP	1.9.2	Peatonal público		Privada	SUCU	651,60	
RVP	1.13.1	Peatonal público		Pública	SUCU	1.146,12	
RVP	1.13.2	Peatonal público		Privada	SUCU	48,96	
BS.A1	1.10.3	Bienestar Social		Pública	SUCU	830,13	
DO.A1	1.4.2	Dotación Indefinida		Pública	SUCU	50,06	
DO.A1	1.6.2	Dotación Indefinida		Pública	SUCU	355,46	
ELAP	2.3.1.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	A-2 SAUZALITO	Pública	SUCU	496,38	
ELAJ	3.5.2	Áreas Libres de Uso Público		Pública	SUCU	50,26	
ELAJ	2.15	Áreas Libres de Uso Público		Pública	SUCU	1.160,21	
ELAJ	2.16	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	821,55	
ELAJ	2.17	Áreas Libres de Uso Público		Pública	SUCU	982,77	
ELAJ	2.18	Áreas Libres de Uso Público		Pública	SUCU	309,55	
ELAP	2.3.2.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Pública	SUCU	238,66	
ELAP	2.3.2.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Pública	SUCU	210,33	
SU.A2.2	2.2.2	Equipamiento Indefinido		Pública	SUCU	840,08	
SU.EE	2.3.1.1	Servicio Urbano		Pública	SUCU	863,27	
SU.EX	2.3.1.2	Servicio Urbano		Pública	SUCU	919,15	
DO.A2.2	2.7.1	Docente		Público+Privado	SUCU	5.290,48	
S.A2.2	2.7.2	Sanitario		Pública	SUCU	2.356,49	
ELAJ	4.18.2	Áreas Libres de Uso Público		A-4 El Calvario	Privada	SUCU	377,00
ELAJ	4.19.3	Áreas Libres de Uso Público			Privada	SUCU	127,14
ELAP	4.32	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	1.476,69
ELAJ	4.40	Áreas Libres de Uso Público			Privada	SUCU	38,79
ELAJ	4.44	Áreas Libres de Uso Público			Privada	SUCU	129,38
ELAP	4.6.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	175,74
ELAP	4.6.8	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	27,01	
ELAP	4.12.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	243,52	
ELAJ	4.18.3	Espacio Libre Ajardinado	Pública		SUCU	42,50	
ELAJ	4.18.4	Espacio Libre Ajardinado	Privada		SUCU	50,26	
ELAP	4.31	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	297,92	
ELAP	4.33	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	331,27	
ELAP	4.34	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	509,19	
ELAP	4.35	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Público+Privado		SUCU	277,48	
ELAP	4.36	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Público+Privado		SUCU	308,03	
ELAP	4.37	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	325,12	
ELAP	4.38	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	209,27	
ELAP	4.46	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	145,80	
DEP.A4	4.16.2	Deportivo	Pública		SUCU	851,99	
C.A4	4.18.1	Cultural			AUA-4.1	812,82	
R.A4	4.39	Religioso	Pública	SUCU	81,25		
ELAJ	5.11.3	Áreas Libres de Uso Público	A-5 Casco	Pública	SUCU	1.274,82	
ELAP	5.12.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	671,20	
ELAP	5.26.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público+Privado	SUCU	1.922,87	
ELAP	5.27	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público+Privado	SUCU	1.468,43	
ELAP	5.12.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	297,47	
ELAP	5.28	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Pública	SUCU	774,87	
ELAP	5.29	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Pública	SUCU	98,87	
ELAP	5.30	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	AUA 5.2	236,00	
ELAP	5.31	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	398,23	
ELAP	5.32	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público+Privado	AUA 5.1	195,53	
DO.AX	5.2.2	Dotación Indefinida		Pública	SUCU	548,21	
DO.AX	5.11.2	Dotación Indefinida		Pública	SUCU	1.914,02	
BS.AX	5.16.2	Bienestar Social		Privada	SUCU	1.622,09	
BS.AX	5.18.3	Bienestar Social		Privada	SUCU	3.773,13	
DO.A1	5.24.1	Dotación Indefinida		Pública	SUCU	81,14	
ELAJ	6.1.3	Áreas Libres de Uso Público	A-6 Cementerio	Pública	SUCU	1.115,80	
ELAJ	6.9.8	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	406,45	
ELAP	6.2	Peatonal público		Privada	SUCU	428,27	
ELAP	6.7	Peatonal público		Pública	SUCU	469,40	
SU.A6	6.1.2	Servicio Urbano	Pública	SUCU	1.353,21		
ELAJ	7.1.5	Áreas Libres de Uso Público	A-7 San Simón	Pública	SUCU	516,56	
ELAJ	7.3.3	Áreas Libres de Uso Público		Privada	AUA 7.2	259,25	
ELAP	7.12.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Pública	SUCU	218,09	

ELAP	7.3.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	141,21	
ELAP	7.3.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	985,06	
ELAP	7.5.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	314,93	
ELAP	7.5.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	104,28	
ELAP	7.5.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	196,61	
ELAP	7.12.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	267,36	
DO.A7	7.1.2	Docente		Público	SUCU	4.002,19	
DO.AX	7.1.3	Dotación Indefinida		Público	SUCU	609,67	
R.A7	7.1.4	Religioso		Público	SUCU	101,37	
EQ.A7	7.9.5	Equipamiento Indefinido		Público	SUCU	1.904,70	
ELAJ	8.8.5	Áreas Libres de Uso Público	A-8 La Carretera	Público	SUCU	271,12	
ELAJ	8.8.6	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	106,15	
ELAP	8.19	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	443,17	
ELAP	8.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	241,37	
ELAP	8.3.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	162,65	
ELAP	8.7.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	138,25	
ELAP	8.11	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	247,38	
ELAP	8.16.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	91,80	
ELAP	8.16.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	261,57	
ELAP	8.17.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	542,43	
ELAP	8.20	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	273,12	
EQ.A8	8.7.2	Equipamiento Indefinido		Público	SUCU	1.161,18	
ELAJ	9.7.3	Áreas Libres de Uso Público		A-9 La Baranda II	Privada	SUCU	76,86
ELAP	9.13	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Público	SUCU	776,47
ELPU	9.14	Áreas Libres de Uso Público. Parque Urbano	Público		SUCU	8.537,60	
ELAP	9.15	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	1.696,47	
ELAP	9.16	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada	SUCU	190,83		
C.A9.2	9.11	Dotación Cultural	Público	SUCU	8.651,32		
ELAJ	10.1.3	Áreas Libres de Uso Público	A-10 La Baranda I	Público	SUCU	564,18	
ELAJ	10.12	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	24.326,57	
ELAJ	10.13	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	10.699,82	
EQ.A10	10.1.2	Equipamiento Indefinido		Público	SUCU	1.734,64	
DO.A10	10.11.2	Dotacional Indefinido	Público	SUCU	843,13		
ELAP	11.7	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	A-11 Los Angeles	Privada	SUCU	931,71	
ELAJ	11.9.2	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	62,69	
ELAJ	11.9.3	Áreas Libres de Uso Público		Público+Privado	SUCU	2.187,50	
ELAJ	11.10	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	1.384,69	
ELAP	11.1.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	199,77	
R.AY	11.9.4	Religioso		Público	SUCU	199,30	
ELAJ	12.9.3	Áreas Libres de Uso Público	A-12 La Primavera	Público	SUCU	1.166,19	
ELAJ	12.9.4	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	189,65	
ELAJ	12.22	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	579,99	
ELAJ	12.23	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	348,32	
ELAJ	12.24	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	2.982,52	
ELAP	12.4.6	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	107,16	
ELAP	12.9.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	129,50	
ELAP	12.10.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	249,59	
ELAP	12.25	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	508,11	
ELAP	12.26	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	1.122,19	
ELAP	12.27	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	143,21	
ELAP	12.30	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	295,65	
DO.A12	12.19	Dotacional Indefinido		Público	SUCU	869,72	
ELAP	13.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		A-13 El Puertito	Privada	SUCU	60,39
ELAP	13.6.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	130,09	
ELAP	13.13.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	215,53	
ELAP	13.15	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	66,80	
ELAP	13.16	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		SUCU	231,62	
ELAP	13.18	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		AUA 13.1	364,61	
ELAP	13.19	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		AUA 13.1	464,82	
ELAJ	13.20	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada		AUA 13.1	146,23	
ELAJ	14.6.2	Áreas Libres de Uso Público	A-14 Los Naranjos	Privada	SUCU	34,68	
ELAJ	14.10	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	9.037,58	
ELAJ	14.11	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	1.000,36	
ELAP	14.8.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	206,76	
ELAP	14.8.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	399,86	
ELAP	14.12	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	745,88	
ELAJ	15.11.1	Áreas Libres de Uso Público	A-14 El Puntillo del Sol	Privada	AUA 15.1	544,58	
ELAJ	15.12.1	Áreas Libres de Uso Público		Privada	AUA 15.1	858,44	
ELAJ	16.14	Áreas Libres de Uso Público	A-16 Cancellillas	Público	SUCU	1.356,28	
ELAP	16.2.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	172,25	
ELAP	16.2.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	110,39	

ELAP	16.4.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	275,51
ELAP	16.13.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	129,93
ELAP	16.13.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	92,24
ELAP	16.13.6	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	91,77
ELAP	16.16	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	294,44
ELAJ	17.3.9	Áreas Libres de Uso Público	A-17 Ravelo	Privada	AUA 17.4	7.841,55
ELAJ	17.17.4	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	1.629,34
ELAJ	17.53.2	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	489,04
ELAJ	17.55	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU	886,63
ELAP	17.13.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	110,71
ELAP	17.13.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	95,75
ELAP	17.37.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	192,86
ELAP	17.38.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	86,52
ELAP	17.38.5	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	104,34
ELAP	17.4.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	268,11
ELAP	17.45.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	157,77
ELAP	17.5.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	114,36
ELAP	17.54	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público+Privado	SUCU	1.346,92
ELAP	17.57	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	525,66
ELAP	17.58	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	249,91
ELAP	17.59	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	192,00
ELAP	17.60	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	222,16
ELAP	17.7.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU	213,89
ELAP	17.8.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	296,17
DO.DE	17.3.10	Dotación Deportiva		Público	SUCU	4.447,57
DO.I	17.12.2	Dotación Indefinida		Público	SUCU	687,78
DO.I	17.17.1	Dotación Indefinida		Público	SUCU	2.424,83
R.AZ	17.17.2	Equipamiento Religioso		Público	SUCU	398,65
DO.AZ	17.17.3	Dotación Indefinida		Público	SUCU	1.462,14
S.A17	17.17.6	Sanitario		Público	SUCU	683,85
BS-A17	17.22.3	Bienestar Social		Público	SUCU	1.576,20
S.AZ	17.24.2	Sanitario		Público	SUCU	192,08
DO.AZ	17.31.3	Docente		Público	SUCU	8.563,06
DO.AZ	17.49	Docente	Público	SUCU	10.436,88	
SUBTOTAL						195.253,86

5.7. Tabla Resumen de los Suelos del Planeamiento

CUADRO RESUMEN GENERAL MUNICIPIO			
TIPO DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)	%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	1.988.961,25	10,87
	NO CONSOLIDADO	69.436,20	0,38
		2.058.397,45	11,25
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO ORDENADO	334.152,87	1,83
	SECTORIZADO NO ORDENADO	535.014,51	2,92
	NO SECTORIZADO DIFERIDO	101.769,99	0,56
		970.937,37	5,31
SUELO RÚSTICO	ASENTAMIENTO RURAL	360.724,45	1,97
	PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA	1.204.229,06	31,03
	P. AGRARIA TRAD. 1 + P. COSTERA	12.312,05	0,07
	TRADICIONAL 1	3.675.646,38	20,09
	TRADICIONAL 2	1.636.614,76	8,95
	TRADICIONAL 3	352.015,57	1,92
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	444.147,45	2,43
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	364.003,36	1,99
	PROTECCIÓN ENTORNO + P. COSTERA	4.920,01	0,03
	PROTECCIÓN NATURAL	5.197.646,95	28,41
	P. NATURAL + P. COSTERA	608.592,58	3,33
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1	119.052,99	0,65
	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2	931.422,09	
	PROTECCIÓN TERRITORIAL	353.138,31	1,93
		15.264.466,01	71,77
TOTAL SUELO MUNICIPAL		18.293.800,83	100,00

CAPÍTULO SEXTO: DATOS ECONÓMICOS DEL PLAN GENERAL.

6.1. Introducción

El PGO debe fijar posiciones iniciales, reglas de juego, coherencia y entramado del sistema urbanístico del municipio. En base al Programa de Actuación, su normativa interna, y su engarce en el conjunto de grandes directrices y operaciones estratégicas para su configuración futura, se incorporan los elementos suficientes para que a través de la programación de actuaciones correspondientes, el Gobierno Municipal pueda incidir en los mecanismos de concertación y sistemas de gestión que confluyan en la ejecución de los objetivos del Plan General de Ordenación.

Es por ello que el planteamiento de este Estudio Económico Financiero se basará en un inventario de actuaciones contenidas en el Plan, con la valoración de las actuaciones urbanísticas ligadas a su desarrollo, así como las consideraciones sobre las posibles vías de financiación.

6.2. Marco legal.

El Estudio Económico Financiero es uno de los documentos que desarrolla las determinaciones del PGO, junto con la Memoria y estudios complementarios, los Planos de Información y Ordenación, las Normas Urbanísticas y el Programa de Actuación. Entre el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero existe una dependencia absoluta, ya que el Estudio Económico Financiero es una previsión de los costes y financiación de las actuaciones previstas en el Programa de Actuación, por lo que englobaremos en un documento único.

El Texto Refundido de la LOTENC se refiere al Programa de Actuación y al Estudio Económico Financiero en el artículo 32.2.B.3), relativo al objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación, en el que se incluye "La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General" como determinación de la ordenación urbanística pormenorizada.

No obstante, es el Reglamento de Planeamiento Estatal (RPE) aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, el que hace referencia al contenido económico del los PGO, relativo a las "Determinaciones de carácter general". Así pues, el artículo 19.1.c) establece que "*Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:*

(...)

c) Programación en dos etapas de cuatro años de desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales"

Igualmente en el artículo 29.1.j), relativo a las "Determinaciones en suelo urbano" establece que "En el suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

(...)

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización".

Pero es en los artículos 41 y 42 del R.P.E relativo a "La documentación del Plan General", donde se concreta en mayor medida el contenido de los Programas de Actuación y del Estudio Económico Financiero respectivamente:

Art. 41 "El Programa de actuación del Plan General establecerá:

Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

Las dos etapas cuatrianuales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para contemplar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo".

Art.42 "El Estudio Económico y Financiero del Plan General contendrá:

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1b) del presente Reglamento y la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

Las determinaciones de carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

El Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento (R.C.A.), en el artículo 10.8 hace referencia al estudio económico financiero en los siguientes términos:

(...)

8. El estudio económico financiero del instrumento de planeamiento municipal o general contendrá, asimismo, una evaluación económica de las medidas correctoras y las actuaciones ambientales positivas programadas susceptibles de valoración, con especificación de las que correspondan a los sectores privado y público.

De lo expuesto resulta que, la base del Estudio Económico Financiero son las actuaciones previstas en el Programa de Actuación, ordenadas en el tiempo, y su contenido mínimo se concreta en la:

1. Valoración de los costes de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, ya sean del primer o segundo cuatrienio.
2. Determinación de la financiación de los costes a través de los agentes inversores, públicos o privados, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades que asumen el importe de la inversión.

6.3. Estudio Económico Financiero

El Estudio Económico Financiero de un Plan General de Ordenación deberá contener una determinación de la financiación de los costes de las Actuaciones incluidas en el Programa de Actuación a través de los agentes inversores públicos y privados. En este capítulo analizaremos, por un lado, las posibilidades de inversión del Ayuntamiento de El Sauzal y, por el otro, la financiación por parte del resto de los agentes.

La valoración, a priori, del alcance de la iniciativa pública, de la expropiación, de los justiprecios y del resultado de las contribuciones especiales, etc., así como de la iniciativa privada, supone que los costes de inversión que comprometen a la Administración y a particulares sean sólo a efectos orientativos.

Al igual que en el caso anterior, la dificultad de concretar con anticipación las aportaciones de la Administración del Estado, de las Autonomías, de los Cabildos y de otras Administraciones, hace que la financiación asignada a estos agentes sea de carácter estimativa.

Respecto al cumplimiento del contenido del artículo 41.3 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 9 de mayo, y modificado por Decreto 30/2007 de 5 de febrero, conforme a reiterada jurisprudencia se ha acotado el alcance y contenido del Estudio Económico Financiero:

Por lo tanto, se resalta su carácter provisional y tienen el carácter de previsión inicial, de forma que no cabe exigir ni contiene previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones. Ha de admitirse la modificación de las previsiones iniciales del estudio económico financiero en función del carácter dinámico de la ejecución y desarrollo del planeamiento, así como, de las consignaciones presupuestarias de las diferentes administraciones que cofinanciarán algunas de las determinaciones contenidas en este plan.

6.3.1. Hipótesis

Para realizar el análisis económico financiero ha sido necesaria la fijación de hipótesis, a efectos de estimación de los escenarios económicos futuros del municipio de El Sauzal. Las hipótesis establecidas son las siguientes:

- 1) El coste de adquisición del suelo urbano se estima en 238 €/m². Según el Ministerio de la Vivienda del Gobierno de España, el precio medio del suelo urbano de los municipios de 5.000 – 10.000 habitantes es de 237,60 €/m².
- 2) El coste de adquisición del suelo rústico se estima en 12 €. Éste es un precio medio del valor del suelo rústico del municipio de El Sauzal y sus municipios colindantes, según se establece en el mercado inmobiliario.
- 3) El coste unitario de las actuaciones serán las que se presentan en el apartado siguiente. Éstos serán precios orientativos de los costes de las actuaciones.
- 4) La superficie construida de las actuaciones será igual a la superficie de suelo cuando no se disponga de datos de superficie construida.
- 5) Las actuaciones para Uso Residencial con presencia de VPO será financiado de la siguiente manera: el Ayuntamiento correrá con los costes de adquisición de suelo (cuando éstos sean de titularidad privada), mientras que los costes de ejecución de las actuaciones se posibilitarán mediante la financiación del Plan de Vivienda 2009-2012 (y posteriores) del Gobierno de Canarias.
- 6) Las actuaciones no definidas sólo tendrán coste de adquisición de suelo a cargo del Ayuntamiento (cuando éstos sean de titularidad privada).
- 7) Cuando existan dos o más agentes financiadores, se sume que el Ayuntamiento sólo correrá con el 20% de los costes de las actuaciones. El resto de Administraciones involucradas correrán con el 80% restante.
- 8) El comportamiento de la economía de El Sauzal, en lo que respecta a la evolución de los gastos y de la inversión, será igual al crecimiento esperado para la economía española. Según la *Actualización del Programa de Estabilidad de España 2009-2013*, la economía española tendrá un crecimiento del PIB real del -0,3% en 2010, del 1,8% en 2011, del 2,9% en 2012 y del 3,1% en 2013. Se estima, además, que la tasa de crecimiento media anual del PIB real sea del 1,4% para el periodo 2050-2060. Se partirá de la hipótesis de que la economía española tendrá un crecimiento proporcionalmente decreciente entre 2013 y el periodo 2050-2060 hasta alcanzar la tasa del 1,4%. La economía de El Sauzal tendrá un comportamiento de sus cuentas igual al crecimiento del PIB real de la economía española.

6.3.2. Módulos de Ejecución de las Actuaciones y Costes de Adquisición de Suelo

Actuaciones	€/m ²
Unifamiliar entre medianeras (superficie > 200 m ²)	704 €
Unifamiliar entre medianeras (superficie 120-200 m ²)	645 €
Unifamiliar entre medianeras (superficie < 120 m ²)	587 €
Unifamiliar en hileras (superficie > 200 m ²)	845 €
Unifamiliar en hileras (superficie 120-200 m ²)	774 €
Unifamiliar en hileras (superficie < 120 m ²)	704 €
Unifamiliares aisladas (superficie > 200 m ²)	985 €
Unifamiliares aisladas (superficie 120-200 m ²)	903 €
Unifamiliares aisladas (superficie < 120 m ²)	821 €
Plurifamiliar entre medianeras (superficie > 200 m ²)	809 €
Plurifamiliar entre medianeras (superficie 120-200 m ²)	742 €
Plurifamiliar entre medianeras (superficie < 120 m ²)	675 €
Plurifamiliar aislada (superficie > 200 m ²)	915 €

Actuaciones	€/m ²
Plurifamiliar aislada (superficie 120-200 m ²)	839 €
Plurifamiliar aislada (superficie < 120 m ²)	763 €
Edificios comerciales en edificios de viviendas	557 €
Edificios comerciales en edificios exclusivos entre medianeras	675 €
Edificios comerciales en edificios exclusivos aislados	763 €
Edificios comerciales en plantas de sótanos en edificios exclusivos	469 €
Edificios de oficinas en edificios de viviendas	557 €
Edificios de oficinas en edificios exclusivos entre medianeras	675 €
Edificios de oficinas en edificios exclusivos aislados	763 €
Edificios de oficinas en plantas de sótanos en edificios exclusivos	469 €
Garajes en viviendas unifamiliares	381 €
Garajes en plantas bajas de edificios plurifamiliares	440 €
Garajes en edificios exclusivos	440 €
Garajes en sótanos 1º y 2º	469 €
Garajes a partir del 3º sótano	499 €
Edificios industriales en naves de luces inferior a 10 metros	458 €
Edificios industriales en naves de luces superiores a 10 metros	499 €
Edificios de espectáculos en edificios con otros usos	850 €
Edificios de espectáculos en edificios exclusivos	1.026 €
Edificios de espectáculos en plantas de sótanos de servicios	469 €
Internados, Residencias y Colegios Mayores	733 €
Guarderías y Educación Infantil	669 €
Educación Primaria, Secundaria y F.P.	704 €
Iglesias, Capillas y Tanatorios	821 €
Centros Sociales, Culturales y Bibliotecas	675 €
Museos y Salas de Exposiciones	1.114 €
Edificios docentes, religiosos y culturales en plantas de sótanos de servicios	469 €
Hospitales	1.290 €
Clínicas y Centros Médicos	1.056 €
Residencias asistenciales y Ambulatorios	850 €
Edificios sanitarios en plantas de sótanos de servicios	469 €
Piscinas abiertas	528 €
Instalaciones deportivas abiertas	117 €
Instalaciones deportivas cubiertas	704 €
Instalaciones deportivas en plantas de sótanos de servicios	469 €
Estaciones de guaguas y Estaciones marítimas	909 €
Bares, Cafeterías y Restaurantes	704 €
Estaciones de servicio cubiertas y marquesinas	235 €
Edificios de servicios en plantas de sótanos de servicios	469 €
Urbanización de terreno bruto	23 €
Urbanización de terreno neto	147 €
Plazas y parques	147 €
Urbanización de calles	123 €
Asfaltado de calles	29 €
Jardinería	82 €
Acondicionamiento de parcela	35 €

Actuaciones	€m ²
-------------	-----------------

Coste de adquisición de suelo urbano	238 €
Coste de adquisición de suelo rústico	12 €

6.3.3. Datos Económicos Municipio El Sauzal

Según datos obtenidos, los indicadores económicos del sector público en el municipio de El Sauzal son los siguientes:

COMPARATIVO LIQUIDACIONES 2004-2006 CON PRESUPUESTO 2007					
GASTOS					
CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	LIQUIDACION 2004	LIQUIDACION 2005	LIQUIDACION 2006	PRESUPUESTO EJERCICIO 2007
	A) OPERACIONES CORRIENTES				
I	Gastos de Personal.	1.366.414,80	1.870.586,64	1.964.010,45	2.257.471,70
II	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios.	2.345.507,26	1.723.322,00	2.011.821,11	2.084.423,29
III	Gastos Financieros.	76.124,32	42.307,64	48.831,93	62.000,00
IV	Transferencias Corrientes.	506.990,74	705.359,79	964.848,04	1.037.089,01
	B) OPERACIONES DE CAPITAL				
VI	Inversiones Reales.	1.509.405,29	1.681.678,14	2.685.367,30	4.650.156,00
VII	Transferencias de Capital.	91.514,37	312.690,97	79.999,50	
VIII	Activos Financieros.	14.090,00	23.137,56	23.592,95	24.000,00
IX	Pasivos Financieros.	129.368,33	94.210,14	161.664,84	175.000,00
	TOTAL GASTOS	6.029.415,11	6.453.292,88	7.940.136,12	10.290.140,00
INGRESOS					
CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	LIQUIDACION 2004	LIQUIDACION 2005	LIQUIDACION 2006	PRESUPUESTO EJERCICIO 2007
	A) OPERACIONES CORRIENTES				
I	Impuestos Directos	1.166.238,71	1.443.809,64	1.281.790,24	1.464.500,00
II	Impuestos Indirectos	154.596,14	244.082,39	280.779,67	350.000,00
III	Tasas y Otros Ingresos	1.326.223,97	1.065.539,65	898.684,40	1.112.000,00
IV	Transferencias Corrientes.	2.787.354,22	2.724.104,84	3.092.346,69	3.124.000,00
V	Ingresos Patrimoniales	1.030.814,29	36.992,61	81.631,14	13.500,00
	B) OPERACIONES DE CAPITAL				
VI	Enajenación de Inversiones Reales			534.065,91	2.530.500,00
VII	Transferencias de Capital.	1.346.171,00	914.775,37	710.510,92	1.671.640,00
VIII	Activos Financieros.	13.969,80	23.137,62	23.608,40	24.000,00
IX	Pasivos Financieros.			20.933,59	
	TOTAL GASTOS	7.825.368,13	6.452.442,12	6.924.350,96	10.290.140,00

Indicadores	Capacidad de generación de ahorro			
	2004	2005	2006	2007
Ingresos corrientes	6.465.227,33	5.514.529,13	5.635.232,14	6.064.000,00
Gastos corrientes	4.285.037,12	4.341.576,07	4.989.511,53	5.440.984,00
Ahorro bruto	2.180.190,21	1.172.953,06	645.720,61	623.016,00
Ingresos de capital no financiero	1.346.171,00	914.775,37	710.510,92	1.671.640,00
Gastos de capital no financiero	1.509.405,29	1.681.678,14	2.685.367,30	4.650.156,00
Saldo de capital no financiero	-163.234,29	-766.902,77	-1.440.790,47	-448.016,00
Saldo no financiero	2.016.955,92	406.050,29	-795.069,86	175.000,00
Variación neta de activos financieros	-120,20	0,06	15,45	0,00
Capacidad o necesidad de financiación	2.017.076,12	406.050,23	-795.085,31	175.000,00
Variación neta de pasivos financieros	-129.368,33	-94.210,14	-140.731,25	-175.000,00
Resultado presupuestario	1.887.707,79	311.840,09	-935.816,56	0,00
Ahorro neto	2.050.821,88	1.078.742,92	484.055,77	448.016,00
% sobre los ingresos corrientes				
Carga financiera	3,18%	2,48%	3,74%	3,91%
Ahorro bruto	33,72%	21,27%	11,46%	10,27%
Capacidad de generación de ahorro				
Ahorro neto	31,72%	19,56%	8,59%	7,39%

Por lo que respecta al Ahorro Bruto, existe un superávit en el Ayuntamiento a lo largo del periodo estudiado. El Ahorro Bruto se cuantifica como la diferencia entre ingresos y gastos corrientes, por lo que los ingresos corrientes financian los gastos corrientes y no se debe recurrir a financiación externa para pagar estos conceptos.

La Carga Financiera (suma de los gastos por intereses y amortización de la deuda), cumple el ratio de salud financiera, ya que el límite permitido se sitúa en torno al 25% de sus ingresos corrientes, aunque entre el periodo 2004-2007 ha crecido tímidamente.

En cuanto al Ahorro Neto, la Ley 3/1999 establece un ratio del 10% de los ingresos corrientes como indicador de salud financiera, que en el caso del Ayuntamiento de El Sauzal, se está llegando a límites preocupantes, ya que se ha pasado del 31,72% al 7,39%.

En lo que respecta a la política inversora de la entidad local, casi la totalidad de los fondos se destinan a inversiones directas. Las transferencias de capital recibidas son un montante elevado en el municipio de El Sauzal, representando 1,7 millones de euros en 2007.

Indicadores	Financiación de la Inversiones programadas			
	2004	2005	2006	2007
Programa de inversión	1.600.919,66	1.994.369,11	2.765.366,80	4.650.156,00
€uros por habitante	195,76	239,79	324,80	534,38
Inversiones reales	1.509.405,29	1.681.678,14	2.685.367,30	4.650.156,00
Transferencias de capital	91.514,37	312.690,97	79.999,50	---
Desinversión				
Enajenación de inversiones			534.065,91	2.530.000,00
Variación neta de activos financieros	-120,20	0,06	15,45	0,00
Transferencias de capital recibidas	1.346.171,00	914.775,37	710.510,92	1.671.640,00
Superávit / déficit por cuenta de capital	-163.234,29	-766.902,77	-1.440.790,47	- 448.516,00
Financiación de déficit				
Ahorro neto	2.050.821,88	1.078.742,92	484.055,77	448.016,00
Endeudamiento	129.368,33	94.210,14	161.664,84	175.000,00
Superávit / déficit de financiación	2.016.955,92	406.050,29	-795.069,86	174.500,00
Inversión / Gasto total	26,55%	30,90%	34,83%	45,19%

En cuanto a los porcentajes de gasto que se destinan a la inversión, el Ayuntamiento de El Sauzal está incrementando año tras año el porcentaje de inversión respecto al gasto total, tal y como se puede ver en el cuadro anterior.

Periodos	Año	Programas de inversión	Inversiones reales	Gastos totales	Inversión total / Gasto total
Período de análisis previo	2004	1.600.919,66	1.509.405,29	6.029.415,11	25,03%
	2005	1.994.369,11	1.681.678,14	6.453.292,88	26,06%
	2006	2.765.366,80	2.685.367,30	7.940.136,12	33,82%
	2007	4.650.156,00	4.650.156,00	10.290.140,00	45,19%
	2008	4.692.007,40	4.692.007,40	10.382.751,26	45,19%
	2009	4.523.095,14	4.523.095,14	10.008.972,21	45,19%
Primer cuatrienio	2010	4.509.525,85	4.509.525,85	9.978.945,30	45,19%
	2011	4.590.697,32	4.590.697,32	10.158.566,31	45,19%
	2012	4.723.827,54	4.723.827,54	10.453.164,74	45,19%
	2013	4.870.266,19	4.870.266,19	10.777.212,84	45,19%
Segundo cuatrienio	2014	5.019.065,64	5.019.065,64	11.106.485,06	45,19%
	2015	5.170.198,34	5.170.198,34	11.440.920,42	45,19%

Periodos	Año	Programas de inversión	Inversiones reales	Gastos totales	Inversión total / Gasto total
	2016	5.323.635,19	5.323.635,19	11.780.454,55	45,19%
	2017	5.479.345,62	5.479.345,62	12.125.019,79	45,19%

Una vez analizada la evolución económica y financiera de la Corporación en el periodo 2004-2007, ha sido necesario realizar una aproximación a las posibilidades de financiación de las Inversiones previstas para los próximos años.

Cuatrenios	Año	Previsión de inversión	Coste estimado de las actuaciones con cargo al Ayuntamiento	Superávit / Déficit del Ayuntamiento
Primer Cuatrienio	2010	4.509.525,85	28.014.828,33	-9.320.511,42
	2011	4.590.697,32		
	2012	4.723.827,54		
	2013	4.870.266,19		
Segundo Cuatrienio	2014	5.019.065,64	5.821.069,82	15.171.174,97
	2015	5.170.198,34		
	2016	5.323.635,19		
	2017	5.479.345,62		
TOTAL				5.850.663,55 €

En base al análisis y estimación realizada (y de acuerdo con las hipótesis fijadas), se prevé que la Corporación Municipal pueda hacer frente a las actuaciones previstas (con cargo al Ayuntamiento).

6.4. Programa de la ejecución pública del plan

A continuación se detalla el desglose económico de las actuaciones de iniciativa pública.

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE GESTIÓN PÚBLICA															
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	USO	TIPOLOGÍA GENÉRICA	EDIFICABILIDAD POTENCIAL RESIDENCIAL m ² _c	SUPERFICIES				EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN				TOTAL	FINANCIACIÓN
						ESPACIO LIBRE m ² (AJ-AP)	DOTACIONES m ² (DOT)	VIARIO m ² (EV)	TOTAL m2 UA/SECTOR	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO			
										SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN		
UA 12.1	LA PRIMAVERA	EJE COSTERO	RESIDENCIAL	Abierta	3.363,63	3.868,17	0,00	1.995,59	11.469,81	0 €	3.690.703 €	0 €	0 €	3.690.702,64 €	Ayuntamiento y Gobierno de Canarias
UA 17.2	RAVELO II	RAVELO	RESIDENCIAL	Cerrada	13.454,06	2.644,12	0,00	3.089,29	13.412,33	0 €	10.462.998 €	0 €	0 €	10.462.997,54 €	
UA 17.3	RAVELO III	RAVELO	RESIDENCIAL	Cerrada	9.335,80	4.225,72	0,00	2.370,83	11.264,46	0 €	7.619.330 €	0 €	0 €	7.619.330,09 €	
SECTOR 4	EL CALVARIO II	EJE COSTERO	RESIDENCIAL	Abierta	17.655,97	5.319,80	3.389,74	13.518,92	58.095,70	0 €	11.446.352 €	0 €	0 €	11.446.352,44 €	
SECTOR 5	RAVELO II	RAVELO	RESIDENCIAL	Abierta/cerrada	46.763,16	---	---	---	62.350,88	0 €	15.771.636 €	0 €	0 €	15.771.635,61 €	
SECTOR 11	CEMENTERIO II	MEDIANÍAS	RESIDENCIAL	Abierta	8.232,76	---	---	---	13.067,88	0 €	5.553.267 €	0 €	0 €	5.553.267,15 €	
TOTAL					98.805,38	16.057,81	3.389,74	20.974,63	169.661,06	0 €	54.544.285 €	0 €	0 €	54.544.285,47 €	
										54.544.285 €		0 €		54.544.285,47 €	

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS															
CÓDIGO	MANZANA	USO	DESIGNACIÓN /UBICACIÓN	TITULARIDAD	SUELO			MODULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)				COSTE TOTAL	
					CLASE SUELO	ADQUISICION SUELO	SUPERFICIE SUELO	COSTE SUELO	COSTE EJECUCION	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO			
										SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN		
RVP	1.9.2	Peatonal público	A-1 SAMOGA-LAVADEROS	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	651,60	238 €	147 €	154.819,45 €	0,00 €	0,00 €	96.029,11 €	250.848,56 €	
RVP	1.13.2	Peatonal público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	48,96	238 €	147 €	0,00 €	7.215,48 €	0,00 €	0,00 €	7.215,48 €	
DO.A1	1.4.2	Dotación Indefinida		Público	SUCU		50,06								
ELAJ	3.5.2	Áreas Libres de Uso Público	A-2 SAUZALITO	Público	SUCU		50,26	0 €	82 €	0,00 €	4.127,20 €	0,00 €	0,00 €	4.127,20 €	
ELAJ	2.16	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	798,40	238 €	82 €	0,00 €	65.562,21 €	0,00 €	0,00 €	65.562,21 €	
DO.A2.2	2.7.1	Docente		Público+Privado	SUCU	EXPROPIACIÓN	779,00	238 €	704 €	185.090,40 €	548.306,94 €	0,00 €	0,00 €	733.397,34 €	
ELAJ	4.18.2	Áreas Libres de Uso Público	A-4 EL CALVARIO	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	377,00	238 €	82 €	89.575,20 €	30.958,11 €	0,00 €	0,00 €	120.533,31 €	
ELAJ	4.19.3	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	127,14	238 €	82 €	30.207,51 €	10.440,03 €	0,00 €	0,00 €	40.647,54 €	
ELAP	4.32	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	1.476,69	238 €	147 €	350.861,54 €	217.627,19 €	0,00 €	0,00 €	568.488,73 €	
ELAJ	4.40	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	38,79	238 €	82 €	9.217,22 €	3.185,56 €	0,00 €	0,00 €	12.402,78 €	
ELAJ	4.44	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	129,38	238 €	82 €	30.740,69 €	10.624,30 €	0,00 €	0,00 €	41.364,99 €	
ELAP	4.6.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	175,74	238 €	147 €	41.756,30 €	25.899,98 €	0,00 €	0,00 €	67.656,28 €	
ELAP	4.6.8	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	27,01	238 €	147 €	6.417,58 €	3.980,60 €	0,00 €	0,00 €	10.398,17 €	
ELAP	4.12.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	243,52	238 €	147 €	57.860,35 €	35.888,76 €	0,00 €	0,00 €	93.749,11 €	
ELAJ	4.18.3	Espacio Libre Ajardinado		Público	SUCU		42,50		82 €	0,00 €	3.489,97 €	0,00 €	0,00 €	3.489,97 €	
ELAJ	4.18.4	Espacio Libre Ajardinado		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	50,26	238 €	82 €	11.941,78 €	4.127,20 €	0,00 €	0,00 €	16.068,98 €	
ELAP	4.31	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	297,92	238 €	147 €	70.785,79 €	43.905,96 €	0,00 €	0,00 €	114.691,75 €	
ELAP	4.33	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	331,27	238 €	147 €	78.709,75 €	48.820,92 €	0,00 €	0,00 €	127.530,67 €	
ELAP	4.34	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	509,19	238 €	147 €	120.983,54 €	75.041,88 €	0,00 €	0,00 €	196.025,42 €	
ELAP	4.35	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		277,48	0 €	147 €	0,00 €	40.893,62 €	0,00 €	0,00 €	40.893,62 €	
ELAP	4.36	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público+Privado	SUCU	EXPROPIACIÓN	145,39	238 €	147 €	34.544,66 €	21.426,85 €	0,00 €	0,00 €	55.971,52 €	
ELAP	4.37	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	325,12	238 €	147 €	77.248,51 €	47.914,56 €	0,00 €	0,00 €	125.163,07 €	
ELAP	4.38	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	209,27	238 €	147 €	49.722,55 €	30.841,17 €	0,00 €	0,00 €	80.563,72 €	
ELAP	4.46	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	145,80	238 €	147 €	34.641,37 €	21.486,83 €	0,00 €	0,00 €	56.128,20 €	
ELAP	5.12.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		A-5 CASCO	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	671,20	238 €	147 €	159.477,12 €	98.918,10 €	0,00 €	0,00 €	258.395,22 €
ELAP	5.12.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	297,47	238 €	147 €	70.678,87 €	43.839,64 €	0,00 €	0,00 €	114.518,51 €
ELAP	5.26.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Público+Privado	SUCU	EXPROPIACIÓN	258,17	238 €	147 €	61.341,19 €	38.047,80 €	0,00 €	0,00 €	99.389,00 €
ELAP	5.27	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Público+Privado	SUCU	EXPROPIACIÓN	114,41	238 €	147 €	27.183,82 €	16.861,17 €	0,00 €	0,00 €	44.044,99 €
ELAP	5.31	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	398,23	238 €	147 €	94.619,45 €	58.689,15 €	0,00 €	0,00 €	153.308,59 €
DO.A1	5.24.1	Dotación Indefinida			Público	SUCU		81,14							
ELAP	6.2	Peatonal público		A-6 CEMENTERIO	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	428,27	238 €	147 €	101.756,71 €	63.116,14 €	0,00 €	0,00 €	164.872,86 €
ELAP	6.7	Peatonal público			Público	SUCU		469,40	0 €	147 €	0,00 €	69.177,83 €	0,00 €	0,00 €	69.177,83 €
ELAP	7.12.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		A-7 SAN SIMON	Público	SUCU		218,09	0 €	147 €	0,00 €	32.141,01 €	0,00 €	0,00 €	32.141,01 €
ELAP	7.3.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	141,21	238 €	147 €	33.551,50 €	20.810,82 €	0,00 €	0,00 €	54.362,32 €
ELAP	7.3.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	985,06	238 €	147 €	234.050,26 €	145.173,22 €	0,00 €	0,00 €	379.223,47 €
ELAP	7.5.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)			Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	314,93	238 €	147 €	74.827,37 €	46.412,81 €	0,00 €	0,00 €	121.240,18 €
EQ.A7	7.9.5	Equipamiento Indefinido	Público	SUCU		1.904,70									
ELAP	8.19	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	A-8 LA CARRETERA	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	443,17	238 €	147 €	105.297,19 €	65.312,18 €	0,00 €	0,00 €	170.609,37 €	
ELAP	8.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		241,37	0 €	147 €	0,00 €	35.571,76 €	0,00 €	0,00 €	35.571,76 €	
ELAP	8.11	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	247,38	238 €	147 €	58.777,49 €	36.457,63 €	0,00 €	0,00 €	95.235,12 €	
ELAP	8.17.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	542,43	238 €	147 €	128.881,37 €	79.940,62 €	0,00 €	0,00 €	208.821,99 €	
ELAP	8.20	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	273,12	238 €	147 €	64.893,31 €	40.251,06 €	0,00 €	0,00 €	105.144,37 €		
EQ.A8	8.7.2	Equipamiento Indefinido	Público	SUCU		1.161,18									
ELAJ	9.7.3	Áreas Libres de Uso Público	A-9 LA BARANDA II	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	76,86	238 €	147 €	18.261,94 €	11.327,24 €	0,00 €	0,00 €	29.589,18 €	
ELAP	9.13	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		776,47	0 €	147 €	0,00 €	114.432,27 €	0,00 €	0,00 €	114.432,27 €	
ELPU	9.14	Áreas Libres de Uso Público. Parque Urbano		Público	SUCU		8.537,60	0 €	147 €	0,00 €	1.258.228,80 €	0,00 €	0,00 €	1.258.228,80 €	

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS															
CÓDIGO	MANZANA	USO	DESIGNACIÓN /UBICACIÓN	TITULARIDAD	SUELO			MODULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)				COSTE TOTAL	
					CLASE SUELO	ADQUISICION SUELO	SUPERFICIE SUELO	COSTE SUELO	COSTE EJECUCION	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO			
										SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN		
ELAP	9.15	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	1.696,47	238 €	147 €	403.081,27 €	250.017,27 €	0,00 €	0,00 €	653.098,54 €	
ELAP	9.16	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	190,83	238 €	147 €	45.341,21 €	28.123,57 €	0,00 €	0,00 €	73.464,78 €	
ELAJ	10.1.3	Áreas Libres de Uso Público	A-10 LA BARANDA I	Público	SUCU		564,18	0 €	82 €	0,00 €	46.328,77 €	0,00 €	0,00 €	46.328,77 €	
ELAJ	10.12	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU		24.326,57	0 €	82 €	0,00 €	1.997.624,95 €	0,00 €	0,00 €	1.997.624,95 €	
ELAJ	10.13	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU		10.699,82	0 €	82 €	0,00 €	878.637,12 €	0,00 €	0,00 €	878.637,12 €	
EQ.A10	10.1.2	Equipamiento Indefinido		Público	SUCU		1.734,64								
DO.A10	10.11.2	Dotacional Indefinido		Público	SUCU		843,13								
ELAP	11.7	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	A-11 LOS ANGELES	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	931,71	238 €	147 €	221.374,30 €	137.310,76 €	0,00 €	0,00 €	358.685,06 €	
ELAJ	11.9.2	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	62,69	238 €	82 €	14.895,14 €	5.147,91 €	0,00 €	0,00 €	20.043,06 €	
ELAJ	11.9.3	Áreas Libres de Uso Público		Público+Privado	SUCU	EXPROPIACIÓN	830,66	238 €	82 €	197.364,82 €	68.211,31 €	0,00 €	0,00 €	265.576,12 €	
ELAJ	11.10	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	1.384,69	238 €	82 €	329.002,34 €	113.706,59 €	0,00 €	0,00 €	442.708,93 €	
ELAJ	12.9.3	Áreas Libres de Uso Público	A-12 LA PRIMAVERA	Público	SUCU		1.166,19	0 €	82 €	0,00 €	95.764,02 €	0,00 €	0,00 €	95.764,02 €	
ELAJ	12.9.4	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU		189,65	0 €	82 €	0,00 €	15.573,49 €	0,00 €	0,00 €	15.573,49 €	
ELAJ	12.22	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU		579,99	0 €	82 €	0,00 €	47.627,04 €	0,00 €	0,00 €	47.627,04 €	
ELAJ	12.23	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU		348,32	0 €	82 €	0,00 €	28.602,99 €	0,00 €	0,00 €	28.602,99 €	
ELAJ	12.24	Áreas Libres de Uso Público		Privada	SUCU		5.982,52	238 €	82 €	1.421.446,75 €	491.266,59 €	0,00 €	0,00 €	1.912.713,35 €	
ELAP	12.10.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	249,59	238 €	147 €	59.302,58 €	36.783,33 €	0,00 €	0,00 €	96.085,91 €	
ELAP	12.25	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	508,11	238 €	147 €	120.726,94 €	74.882,71 €	0,00 €	0,00 €	195.609,65 €	
ELAP	12.26	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	283,72	238 €	147 €	67.411,87 €	41.813,24 €	0,00 €	0,00 €	109.225,11 €		
DO.A12	12.19	Dotacional Indefinido	Público	SUCU		869,72									
ELAP	13.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	A-13 EL PUERTITO	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	60,39	238 €	147 €	14.348,66 €	8.899,98 €	0,00 €	0,00 €	23.248,64 €	
ELAP	13.6.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	130,09	238 €	147 €	30.909,38 €	19.172,01 €	0,00 €	0,00 €	50.081,40 €	
ELAP	13.15	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	66,80	238 €	147 €	15.871,68 €	9.844,65 €	0,00 €	0,00 €	25.716,33 €	
ELAP	13.16	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	231,62	238 €	147 €	55.032,91 €	34.135,00 €	0,00 €	0,00 €	89.167,91 €	
ELAJ	14.6.2	Áreas Libres de Uso Público	A-14 LOS NARANJOS	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	34,68	238 €	82 €	8.239,97 €	2.847,82 €	0,00 €	0,00 €	11.087,79 €	
ELAJ	14.10	Áreas Libres de Uso Público		Público	SUCU		9.037,58	0 €	82 €	0,00 €	742.138,96 €	0,00 €	0,00 €	742.138,96 €	
ELAP	14.8.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	206,76	238 €	147 €	49.126,18 €	30.471,26 €	0,00 €	0,00 €	79.597,43 €	
ELAP	14.8.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	Público	SUCU		399,86	0 €	147 €	0,00 €	58.929,37 €	0,00 €	0,00 €	58.929,37 €		
ELAP	16.2.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)	A-16 CANCELILLAS	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	172,25	238 €	147 €	40.926,60 €	25.385,34 €	0,00 €	0,00 €	66.311,94 €	
ELAP	16.2.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	110,39	238 €	147 €	26.228,66 €	16.268,73 €	0,00 €	0,00 €	42.497,39 €	
ELAP	16.4.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	275,51	238 €	147 €	65.461,18 €	40.603,29 €	0,00 €	0,00 €	106.064,46 €	
ELAP	16.13.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	129,93	238 €	147 €	30.871,37 €	19.148,43 €	0,00 €	0,00 €	50.019,80 €	
ELAP	16.13.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	92,24	238 €	147 €	21.916,22 €	13.593,87 €	0,00 €	0,00 €	35.510,09 €	
ELAP	16.13.6	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		91,77	0 €	147 €	0,00 €	13.524,60 €	0,00 €	0,00 €	13.524,60 €	
ELAP	16.16	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		294,44	0 €	147 €	0,00 €	43.393,10 €	0,00 €	0,00 €	43.393,10 €	
ELAJ	17.53.2	Áreas Libres de Uso Público	A-17 RAVELO	Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	489,04	238 €	82 €	116.195,90 €	40.158,50 €	0,00 €	0,00 €	156.354,40 €	
ELAP	17.13.1	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	110,71	238 €	147 €	26.304,70 €	16.315,89 €	0,00 €	0,00 €	42.620,58 €	
ELAP	17.13.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	95,75	238 €	147 €	22.750,20 €	14.111,16 €	0,00 €	0,00 €	36.861,36 €	
ELAP	17.37.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	192,86	238 €	147 €	45.823,54 €	28.422,74 €	0,00 €	0,00 €	74.246,28 €	
ELAP	17.38.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	86,52	238 €	147 €	20.557,15 €	12.750,89 €	0,00 €	0,00 €	33.308,04 €	
ELAP	17.38.5	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	104,34	238 €	147 €	24.791,18 €	15.377,11 €	0,00 €	0,00 €	40.168,29 €	
ELAP	17.4.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		268,11	0 €	147 €	0,00 €	39.512,71 €	0,00 €	0,00 €	39.512,71 €	
ELAP	17.45.3	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	157,77	238 €	147 €	37.486,15 €	23.251,35 €	0,00 €	0,00 €	60.737,51 €	
ELAP	17.5.2	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	114,36	238 €	147 €	27.171,94 €	16.853,81 €	0,00 €	0,00 €	44.025,74 €	
ELAP	17.54	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público+Privado	SUCU	EXPROPIACIÓN	1.011,70	238 €	147 €	240.379,92 €	149.099,29 €	0,00 €	0,00 €	389.479,21 €	
ELAP	17.57	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		525,66	0 €	147 €	0,00 €	77.469,14 €	0,00 €	0,00 €	77.469,14 €	

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS														
CÓDIGO	MANZANA	USO	DESIGNACIÓN /UBICACIÓN	TITULARIDAD	SUELO			MODULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)				COSTE
					CLASE SUELO	ADQUISICION SUELO	SUPERFICIE SUELO	COSTE SUELO	COSTE EJECUCION	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		TOTAL
										SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	
ELAP	17.58	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Público	SUCU		249,91	0 €	147 €	0,00 €	36.830,49 €	0,00 €	0,00 €	36.830,49 €
ELAP	17.59	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	192,00	238 €	147 €	45.619,20 €	28.296,00 €	0,00 €	0,00 €	73.915,20 €
ELAP	17.60	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	222,16	238 €	147 €	52.785,22 €	32.740,83 €	0,00 €	0,00 €	85.526,05 €
ELAP	17.8.4	Áreas Libres de Uso Público (Peatonal)		Privada	SUCU	EXPROPIACIÓN	296,17	238 €	147 €	70.369,99 €	43.648,05 €	0,00 €	0,00 €	114.018,05 €
DO.I	17.12.2	Dotación Indefinida		Público	SUCU		687,78							
SUBTOTAL							96.333,57			6.837.057,37 €	9.712.561,08 €	0,00 €	96.029,11 €	16.645.647,56 €
TOTAL A CARGO DEL AYUNTAMIENTO										16.549.618,45 €	96.029,11 €	16.645.647,56 €		

PROGRAMACIÓN: ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS																
CÓDIGO	MANZANA	USO	SUELO				PLAZOS	MÓDULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)				COSTE TOTAL	FINANCIACIÓN Ayuntamiento	
			CLASE SUELO	TITULARIDAD	SISTEMA OBTENCIÓN	SUPERFICIE TOTAL		COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO				
						SUELO				EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	SUELO			EJECUCIÓN
AUA-1.1	1.11	EL AJ de Uso Público	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	499,57	604,47	5	238 €	82 €	118.698 €	41.023 €	0 €	0 €	159.721,34 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		Red Viaria				104,90			238 €	29 €	24.924 €	3.076 €	0 €	0 €	28.000,69 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-1.2		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	598,11		5	238 €	29 €	0 €	0 €	142.111 €	17.541 €	159.652,01 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-1.3		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	125,68		5	238 €	29 €	0 €	0 €	29.862 €	3.686 €	33.547,45 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-2.1		Red Viaria	SUCU	PUBLICA		679,39		2	0 €	123 €	0 €	0 €	0 €	83.684 €	83.684,20 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-4.1	4.18.1	Dotación Cultural	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	812,82	1.064,50	5	238 €	675 €	193.126 €	548.274 €	0 €	0 €	741.399,54 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		Red Viaria				251,68			238 €	29 €	59.799 €	7.381 €	0 €	0 €	67.180,31 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-4.2		Red Viaria	SUCU	PUBLICA/PRIVADA	EXPROIACIÓN	3.053,29		5	238 €	29 €	0 €	0 €	725.462 €	89.545 €	815.007,07 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-4.3		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	536,10		5	238 €	29 €	0 €	0 €	127.377 €	15.722 €	143.099,83 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-4.4		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	1.820,16		5	238 €	29 €	0 €	0 €	432.470 €	53.381 €	485.850,76 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-4.5		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	564,61		5	238 €	29 €	0 €	0 €	134.151 €	16.559 €	150.709,94 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-5.1	5.32	Red Viaria	SUCU	PUBLICO/PRIVADA	EXPROIACIÓN	952,26	1.147,79	5	238 €	29 €	226.257 €	27.927 €	0 €	0 €	254.184,38 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		EL AP de Uso Público				195,53			238 €	147 €	46.458 €	28.816 €	0 €	0 €	75.274,16 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-5.2	5.30	Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACION	2.346,04	2.582,04	5	238 €	29 €	557.419 €	68.803 €	0 €	0 €	626.222,59 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		EL AP de Uso Público				236,00			238 €	147 €	56.074 €	34.781 €	0 €	0 €	90.854,10 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-6.1	2.7	ELAJ de Uso Público	SRAR	PRIVADA	EXPROIACIÓN	4.925,91		5	12 €	82 €	59.111 €	404.501 €	0 €	0 €	463.611,87 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-7.1		Red Viaria	SUCU-SRPH	PRIVADA	EXPROIACIÓN	1.496,94		8	238 €	29 €	0 €	0 €	355.673 €	43.902 €	399.574,45 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-7.2	7.3.3	Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	1.059,03	1.570,57	8	238 €	29 €	251.626 €	31.059 €	0 €	0 €	282.684,23 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		EL AJ de Uso Público				259,25			238 €	82 €	61.599 €	21.289 €	0 €	0 €	82.887,59 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		Red Viaria				SRPH			PUBLICA		252,29	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €
AUA-12.1		Red Viaria	SUCU	PUBLICA		136,61		5	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	4.006 €	4.006,43 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-12.2		Red Viaria	SUCU	PUBLICA		420,89		5	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	12.344 €	12.343,65 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-13.1	13.18-13.19	ELAP de Uso Público	SUCU	PUBLICA		829,43	975,66	5	0 €	147 €	0 €	122.237 €	0 €	0 €	122.237,25 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
	13.20	ELAJ de Uso Público				146,23			0 €	147 €	0 €	21.551 €	0 €	0 €	21.550,65 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-13.2		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACION	1.177,28		5	238 €	29 €	0 €	0 €	279.722 €	34.527 €	314.248,41 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-14.1		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	189,80		5	238 €	29 €	0 €	0 €	45.096 €	5.566 €	50.662,84 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-15.1	15.11.1-15.12.1	Red Viaria	SUCU	PUBLICO		4.759,74	6.162,76	8	238 €	29 €	1.130.914 €	139.591 €	0 €	0 €	1.270.505,50 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
		EL AJ de Uso Público				1.403,02			238 €	82 €	333.358 €	115.212 €	0 €	0 €	448.569,35 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-16.1		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	229,60		5	238 €	29 €	0 €	0 €	54.553 €	6.734 €	61.286,55 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-16.2		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROIACIÓN	1.236,27		8	238 €	29 €	0 €	0 €	293.738 €	36.257 €	329.994,46 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)

PROGRAMACIÓN: ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS																
CÓDIGO	MANZANA	USO	SUELO				PLAZOS	MÓDULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)				COSTE TOTAL	FINANCIACIÓN Ayuntamiento	
			CLASE SUELO	TITULARIDAD	SISTEMA OBTENCIÓN	SUPERFICIE TOTAL		COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO				
										SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN			
															Ordinarias)	
AUA-16.3		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.120,99		8	238 €	29 €	0 €	0 €	266.347 €	32.876 €	299.223,06 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.1		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.778,48		5	238 €	29 €	0 €	0 €	422.567 €	52.158 €	474.725,22 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.2		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	576,34		5	238 €	29 €	0 €	0 €	136.938 €	16.903 €	153.841,00 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.3		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	244,59		5	238 €	29 €	0 €	0 €	58.115 €	7.173 €	65.287,80 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.4	17.3.9	ELAJ de Uso Público	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	7.841,55		8	238 €	82 €	1.863.152 €	643.925 €	0 €	0 €	2.507.076,84 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.5		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	828,50		5	238 €	29 €	0 €	0 €	196.852 €	24.298 €	221.149,43 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.6		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.256,70		5	238 €	29 €	0 €	0 €	298.592 €	36.856 €	335.447,79 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.7		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	2.947,93		5	238 €	123 €	700.428 €	363.113 €	0 €	0 €	1.063.540,92 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
AUA-17.8		Red Viaria	SUCU	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.062,96		5	238 €	29 €	252.559 €	31.174 €	0 €	0 €	283.733,26 €	Ayuntamiento (Obras Públicas Ordinarias)
SUBTOT AL						48.956,47					5.935.502 €	2.653.733 €	3.999.625 €	601.116 €	13.189.975,94 €	
										TOTAL A CARGO DEL AYUNTAMIENTO		8.589.235 €	4.600.741 €	13.189.975,94 €		

PROGRAMACION: SISTEMAS GENERALES																	
CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN	UBICACIÓN	CLASE SUELO	TITULARIDAD	ADQUISICION SUELO	SUPERFICIE (m ²)			MODULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)					FINANCIACIÓN
							PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL	COSTE SUELO	COSTE EJECUCION	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		TOTAL	
												SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN		
SGPU-1	EL de USO PÚBLICO (Parque Urbano)	Parque Urbano "Los Lavaderos"	A1-Samoga-Los Lavaderos	SUCU	Publica		4.354,72		4.354,72								EJECUTADO
SGPU-2	EL de USO PÚBLICO (Parque Urbano)	Parque Urbano "La Primavera"	Sector 7-Parque Colón	SUSNO	Privada	Inscrito en sector 7	0,00	40.517,72	40.517,72	0 €	147 €	0 €	5.971.299 €	0 €	0 €	5.971.298,99 €	Excmo. Cabildo/ Ayuntamiento
SGPU-3	EL de USO PÚBLICO (Parque Urbano)	Parque Urbano "El Calvario"	Sector 4-El Calvario	SUSO	Privada	Inscrito en sector 4		11.758,01	11.758,01	0 €	147 €	0 €	1.732.837 €	0 €	0 €	1.732.836,72 €	Excmo. Cabildo/ Ayuntamiento
SGPU-5	EL de USO PÚBLICO (Parque Urbano)	Parque Urbano "El Palmeral"	Sector 3-El Palmeral	SUCU/SUSNO	Publica/Privada	Inscrito en sector 3	3.464,31	5.035,31	8.499,62	0 €	147 €	0 €	1.252.631 €	0 €	0 €	1.252.631,50 €	Excmo. Cabildo/ Gobierno de Canarias
SGEL-1	EL de USO PÚBLICO	Plaza Iglesia	A5-Casco	SUCU	Publica		5.517,74		5.517,74								EJECUTADO
SUBTOTAL							13.336,77	57.311,04	70.647,81			0 €	8.956.767 €	0 €	0 €	8.956.767,21 €	
									70.647,81				8.956.767 €		0 €	8.956.767,21 €	

SGDEP-1	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario	SUCU	Publica		7.663,55		7.663,55								EJECUTADO
SGDEP-2	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo El Calvario	A 4-El Calvario	SUCU	Publica/Privada	Adscrito al sector 2	2.823,15	9.044,38	11.867,53	0 €	117 €	0 €	1.392.180 €	0 €	0 €	1.392.179,94 €	Excmo. Cabildo/ Ayuntamiento/ Gobierno de Canarias
SGDEP-3	EL (Parque Deportivo)	Campo de Fútbol El Calvario	Sector 4-El Calvario	SUSO	Privada	Inscrito en sector 4	0,00	6.970,68	6.970,68	0 €	117 €	0 €	817.730 €	0 €	0 €	817.730,47 €	Ayuntamiento
SGDEP-5	EL (Parque Deportivo)	Complejo Deportivo de Ravelo	A17-Ravelo	SUCU	Publica		11.966,07		11.966,07								EJECUTADO
SGEC-1	Equipo Comunitario: servicios Urbanos	Ayuntamiento-Auditorio	A5-Casco	SUCU	Publica		2.067,89		2.067,89								EJECUTADO
SGEC-3	Equipo Comunitario: servicios Urbanos	Centro Cultural	A5-Casco	SUCU	Publica		1.036,39		1.036,39								EJECUTADO
SGSU-1	Equipo Comunitario: servicios Urbanos	Perrera Municipal	AT-Ravelo	SRPAT-3	Publica		8.151,24		8.151,24								EJECUTADO
SGIA-1	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Los Naranjos	A15-Puntillo del Sol	SUCU	Publica		199,35		199,35								EJECUTADO
SGIA-2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Herrera I	A4-El Calvario	SUCU	Publica		171,72		171,72								EJECUTADO
SGIA-3	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Herrera II	AT-Casco	SRPAI	Publica		292,85		292,85								EJECUTADO
SGIA-4	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Leandro I	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica		807,96		807,96								EJECUTADO
SGIA-5	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Leandro II	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica		955,46		955,46								EJECUTADO
SGIA-6	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Valle Forestal	AT-Ravelo	SRPAT-1	Publica		347,23		347,23								EJECUTADO
SGIA-7	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito La Montañeta	AR 9-Cruz de Leandro	SRAR	Publica		1.819,60		1.819,60								EJECUTADO
SGIA-8	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Hoya de La Viuda	A17_Ravelo	SUCU	Publica		155,43		155,43								EJECUTADO
SGIA-9	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Depósito Cruz de Ravelo	AR16-Lomo de Piedras II	SUCU	Publica		790,21		790,21								EJECUTADO
SGIA-10	SERVICIOS	Depósito Monte	AT-Ravelo	SRPN	Publica		1.470,50		1.470,50								EJECUTADO

PROGRAMACION: SISTEMAS GENERALES																						
CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN	UBICACIÓN	CLASE SUELO	TITULARIDAD	ADQUISICION SUELO	SUPERFICIE (m ²)			MODULOS		EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)					FINANCIACIÓN					
							PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL	COSTE SUELO	COSTE EJECUCION	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		TOTAL						
												SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN							
	INFRAESTRUCTURAS	Ravelo																				
SGIA-11	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	Canal del Norte			Publica		23.131,18		23.131,18								EJECUTADO					
SGRV-1	COMUNICACIÓN	Autopista del Norte (TF-1)		SRPI	Publica		153.767,64		153.767,64								EJECUTADO					
SGRV-2	COMUNICACIÓN	Rambla de Las Breñas-Enlace Tacoronte	AT Costa-Casco		Privada	Inscrito en sector 3		2.907,04	54.617,70	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	85.256 €	85.256,22 €	Ayuntamiento					
						Inscrito en sector 7		6.137,64		0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	180.002 €	180.001,64 €	Ayuntamiento					
						Inscrito en sector 8		7.983,86		0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	234.147 €	234.146,65 €	Ayuntamiento					
								753,29		238 €	29 €	178.982 €	0 €	0 €	0 €	22.092 €	201.073,82 €	Ayuntamiento				
								38,28		0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.123 €	1.122,66 €	Ayuntamiento				
								26.358,18		0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		10.439,41	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	306.162 €	306.161,80 €	Ayuntamiento						
SGRV-3	COMUNICACIÓN	Carretera del Norte TF-152-Via servicio Sauzal-La Matanza	AT Costa-Casco		Privada	Inscrito en sector 6		6.402,51	54.530,78	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	0 €	187.770 €	187.769,61 €	Ayuntamiento				
						Inscrito en sector 7		3.673,98		0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	107.749 €	107.748,65 €	Ayuntamiento			
								29.213,88														EJECUTADO
								15.240,41		0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	446.963 €	446.963,12 €	Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua			
SGRV-4	COMUNICACIÓN	Carretera Local TF-172	AT Casco	SUCU	Publica		23.297,33		23.297,33								EJECUTADO					
SGRV-5	COMUNICACIÓN	ºEnlace Costa Acentejo	AT Costa	SRPT	Privado	Expropiacion	6.730,48	12.229,81	18.960,29	12 €	29 €	0 €	0 €	146.758 €	556.058 €	702.815,62 €	Direccion General de Costas					
SGRV-6	COMUNICACIÓN	Enlace Parque Colón-Rambla Las Breñas	AT Costa	SRPT	Privado	Expropiacion		6.218,58	6.218,58	12 €	29 €	0 €	0 €	74.623 €	182.375 €	256.998,36 €	Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua					
SGRV-7	COMUNICACIÓN	Conexión entre Tacoronte-La Matanza. Anillo Ravelo	AT Ravelo	SRPI	Publica		68.629,59		68.629,59								EJECUTADO					
SGRV-8	COMUNICACIÓN	Carretera Local TF-215	AT Ravelo	SRPI	Publica		17.165,12		17.165,12	0 €	29 €	0 €	0 €	0 €	503.410 €	503.410,06 €	Excmo. Cabildo					
SUBTOTAL							414.730,10	62.321,77	459.886,75					178.982 €	2.209.910 €	221.381 €	2.309.696 €	4.919.968,57 €				
							477.051,87								2.388.892 €	2.531.076 €		4.919.968,57 €				
TOTAL							428.066,87	119.632,81	530.534,56					178.982 €	11.166.678 €	221.381 €	2.309.696 €	13.876.735,77				

TOTAL A CARGO DEL AYUNTAMIENTO	178.982 €	2.636.994 €	0 €	1.124.299 €	3.940.274,64 €
--------------------------------	-----------	-------------	-----	-------------	----------------

RESUMEN EJECUCION PUBLICA										
CÓDIGO	USO	DESIGNACIÓN/UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)			EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN (€)				
			PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		TOTAL
						SUELO	EJECUCIÓN	SUELO	EJECUCIÓN	
UNIDADES DE ACTUACION Y SECTORES			49.214,47	120.446,58	169.661,06	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ESPACIOS LIBRES-DOTACIONES			68.313,22	28.120,35	96.433,57	6.837.057,37 €	9.727.261,58 €	0,00 €	96.029,11 €	16.660.385,06 €
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS			6.545,19	42.411,28	48.956,47	5.935.501,60 €	2.653.732,97 €	3.999.625,34 €	601.116,03 €	13.189.975,94 €
SIST GENERALES DE EJECUCIÓN PÚBLICA			13.336,77	57.311,04	70.647,81	178.981,70 €	2.636.993,60 €	0,00 €	1.124.299,33 €	3.940.274,64 €
PLANES ESPECIALES INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS							20.000,00 €			
PLANES ESPECIALES EDIFICACIONES NO AMPARADAS							20.000,00 €			
REVISION DEL CATALOGO DE PROTECCION							20.000,00 €			
TOTAL A CARGO DEL AYUNTAMIENTO			137.409,65	248.289,26	385.698,91	12.951.540,68 €	15.078.025,15 €	3.999.625,34 €	1.821.444,47 €	33.850.635,64 €

CAPÍTULO SÉPTIMO: ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DE LA POBLACIÓN DE EL SAUZAL.

La población del municipio de El Sauzal.

José-León García Rodríguez

Profesor titular de Geografía Humana.

Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna

() Datos actualizados por GESPLAN S.A.U.*

7.1. Situación actual y perspectivas de futuro

Los análisis de población de carácter aplicado tienen una larga tradición en Demografía como herramienta básica de la planificación socioeconómica y del planeamiento urbanístico, por lo que a lo largo de las últimas décadas se han acumulado en la bibliografía especializada numerosos trabajos sobre la metodología de dichos estudios territoriales, y se han desarrollado numerosos instrumentos analíticos para conocer las pautas de comportamiento demográfico de una población, en el momento presente, con la finalidad de establecer a partir de éstas y con criterios científicos, las correspondientes proyecciones de población y trazar los posibles escenarios futuros de la misma. Esta labor probabilística de atisbar el porvenir poblacional de un lugar se basa, en parte, en la inercia demográfica y en la dependencia general de muchos de los fenómenos demográficos y socioeconómicos que inciden sobre la dinámica de la población, especialmente en las entidades grandes.

Pero en la tarea de pronosticar el futuro de una población para adecuar los parámetros del planeamiento y las infraestructuras territoriales al tamaño de la misma, han sido también abundantes los errores o desaciertos cometidos por los expertos, a causa de la complejidad que encierra la evolución de una población, determinada, como es sabido, por el comportamiento de tres variables independientes, la natalidad, la mortalidad y las migraciones, que dependen en buena medida de la historia demográfica de cada lugar, pero también de la evolución de los factores económicos propios y generales, en un mundo cada día más interdependiente y globalizado.

En el caso del municipio de El Sauzal, situado en el área de influencia territorial de la capital insular, el análisis demográfico del momento presente no reviste mayores problemas que los derivados de la escasa desagregación de algunas fuentes estadísticas y de la notable «multiregistrabilidad» de la población del término, que inscribe frecuentemente sus acontecimientos vitales en lugar distinto del de su residencia oficial, por lo que muchos indicadores municipales, como la mortalidad, resultan poco creíbles por su exiguo valor en la etapa reciente, que se sitúa entre el 4,6 y el 5,9 por mil en el dilatado periodo comprendido entre 1966 y 1995.

Pero la tarea de realizar las proyecciones de población del municipio presenta una dificultad añadida, con respecto a otros lugares, como es la escasa dimensión demográfica del mismo, que se cifra oficialmente en 8.006 habitantes, según la rectificación del Padrón de Habitantes de 2002, la última de las realizadas por el Instituto Nacional de Estadística, mediante el procedimiento del padrón continuo. Este documento estadístico eleva el cómputo de población municipal en 317 habitantes con respecto a los datos del Censo de 2001, lo que indudablemente puede condicionar desde el punto de partida el pronóstico demográfico que se realice a partir del mismo. El problema técnico inherente a la escasa dimensión demográfica es la causa explicativa de la exclusión de los municipios menores de 10.000 habitantes de las proyecciones de población regional realizadas por el Instituto Canario de Estadística para el periodo 1996-2011, utilizando para su elaboración, como estructura de partida, la población facilitada por el controvertido Padrón de Habitantes de 1996 a causa de su demostrada inflación demográfica, en la mayor parte de los municipios.

Por otra parte, el principal elemento impulsor de la mayor parte de las poblaciones, el crecimiento vegetativo, se ha convertido en un factor de escasa incidencia en el caso del municipio de El Sauzal, sobre todo en los últimos años, puesto que los nacimientos registrados apenas superan al número de defunciones, a causa de la caída de la natalidad y del envejecimiento de la población que eleva las tasas de mortalidad, con lo que el crecimiento demográfico final del término municipal norteño, el incremento o el descenso de la población de los próximos años, parece que va a depender casi exclusivamente de la dinámica de las migraciones, y como es de sobra sabido, éstas resultan difíciles de cuantificar y poco previsibles en su comportamiento, aunque se trate, como es el

caso, de migraciones interiores, vinculadas a la función residencial y a la oferta de suelo urbano del municipio de las medianías, en el contexto insular, que es limitada, y no debidas a la oferta laboral del mismo, que es notablemente reducida.

Años	Población de El Sauzal (derecho)	Tasa de variación de la población			% / población de Tenerife
		El Sauzal	Tenerife	Canarias	
1950	3.225	100	100	100	1,00
1960	3.655	113	122	119	0,92
1970	4.812	149	149	141	1,01
1981	5.071	157	175	172	0,91
1991	6.258	194	193	188	1,00
2001 C	7.689	239	219	214	1,09
2002 P	8.006	248	243	229	1,02
2003 P	8.267	256	248	235	1,03
2004 P	8.178	254	252	237	1,01
2005 P	8.317	258	261	245	0,99
2006 P	8.514	264	265	247	1,00
2007 P	8.826	274	269	251	1,02
2008 P	8.947	277	275	257	1,01
2009 P	8.996	279	279	260	1,00

Fuente: INE, Censos de población. C = Censo de Población. P = Padrón de Población

Años	El Sauzal	Tenerife	Canarias
1950	3.225	319.987	802.591
1960	3.655	394.466	966.177
1970	4.812	473.971	1.125.442
1981	5.071	557.191	1.367.646
1991	6.258	623.823	1.493.784
1996	7.034	665.611	1.606.549
2001 C	7.689	701.034	1.694.477
2002 P	8.006	778.071	1.843.755
2003 P	8.267	799.889	1.894.868
2004 P	8.178	812.839	1.915.540
2005 P	8.317	838.877	1.968.280
2006 P	8.514	852.945	1.995.833
2007 P	8.826	865.070	2.025.951
2008 P	8.947	886.033	2.075.968
2009 P	8.996	899.833	2.103.992

Fuentes: Población de derecho. Censos población y Padrón de habitantes de 2002

	El Sauzal	Tenerife	Canarias Occidentales	Islas Canarias	España
1901-1910	0,88	2,71	2,22	2,16	0,71
1911-1920	1,25	-0,18	-0,01	0,30	0,67
1921-1930	2,02	2,14	1,93	1,94	1,02
1931-1940	2,21	1,80	1,69	2,05	0,94
1941-1950	0,88	1,95	1,51	1,54	0,78
1951-1960	1,25	2,01	1,59	1,69	0,85
1961-1970	2,78	2,58	1,26	1,69	0,97
1971-1980	0,52	1,65	1,61	2,17	1,03
1981-1990	2,12	1,34	1,58	0,98	0,31
1991-2000	2,08	1,17	1,06	1,26	0,49

Fuentes: Censos de población

Cuadro IV. Evolución de las últimas tasas de crecimiento en %			
	1981-1990	1991-1995	1996-2000
El Sauzal	2,12	2,36	2,62
Tenerife	1,34	1,30	3,17
Canarias Occidentales	1,58	1,26	2,93
Islas Canarias	0,98	1,46	2,79
España	0,31	0,40	0,53

Fuentes: Censos de población y Padrones de población

Cuadro V. Los factores del Crecimiento de El Sauzal					
	Crecimiento Vegetativo	Tasa C V% 0	Crecimiento Real	Saldo Migratorio	S. M. % 0
1941-1950	317	10,1	272	-45	-1,4
1951-1960	621	18,1	430	-191	-5,6
1961-1970	858	20,5	1.157	299	7,1
1971-1980	660	13,4	259	-401	-8,1
1981-1990	494	8,8	1.187	693	12,3
1991-2000	302	4,3	1.465	1.163	16,7

Fuentes: Registro Civil, Censos de Población, INE

7.2. La evolución de la población

El término municipal de El Sauzal, con sus 7.689 habitantes, según el Censo del 1 de noviembre de 2001, y 8.996 habitantes, según el Padrón correspondiente al 1 de enero de 2009, ocupa el vigésimo lugar entre los municipios de Tenerife por su población, lo que representa el 1 por ciento de la carga demográfica de la isla, sobre una superficie de 18,31 km², que supone el 0,9 por ciento del territorio insular, y una densidad de 491 habitantes por km², en función de la fuente utilizada, que supera en ambos casos la media tinerfeña (442 habitantes por km²) y casi duplica el promedio regional (283 habitantes por km²).

Se trata, por tanto, de una pequeña demarcación administrativa, la tercera más pequeña de la isla de Tenerife, pero con cierta relevancia poblacional. Además, el peso demográfico del municipio en el conjunto insular se ha mantenido casi constante a lo largo del siglo XX, fluctuando entre el 0,9 por ciento y el 1,1 por ciento, lo que significa que las tasas de crecimiento de la población de El Sauzal han seguido una evolución similar a la de Tenerife (tasas de 1,66 y 1,65 por ciento anual acumulado, respectivamente), situándose globalmente por encima de la media del Archipiélago (tasa de 1,56 por ciento anual acumulado).

Como consecuencia de ello, la población del término norteño ha aumentado su participación en la demografía regional del 0,41 al 0,45 por ciento en el siglo pasado, puesto que ha multiplicado sus efectivos por 5,2 en dicho periodo, mientras que la del Archipiélago lo ha hecho por 4,72 y Tenerife por 5,13. Sin embargo, el crecimiento demográfico regional ha sido ligeramente más destacado, en términos relativos, en la primera mitad del siglo XX que en la segunda; al contrario de lo que ha ocurrido en el municipio de El Sauzal, que ha crecido a un ritmo más elevado en la etapa reciente, sobre todo en las dos últimas décadas, debido al desarrollo específico de su función residencial, en el ámbito de influencia del área metropolitana de la capital insular, que se ha intensificado como consecuencia de las promociones urbanísticas recientes, debido a su posición geográfica privilegiada y a su clima benigno.

El menor crecimiento demográfico del pasado menos cercano se debe a la repercusión del fenómeno de la emigración americana, a Cuba primero y a Venezuela después, y en menor medida a la capital insular, al igual que ha ocurrido en la mayoría de los municipios norteños de la isla de Tenerife; pero las consecuencias demográficas de las salidas de población sólo repercuten estadísticamente en la caída de las tasas en algunos periodos concretos, como son las dos primeras décadas del siglo XX, y los años cuarenta y cincuenta, en los que los saldos migratorios son negativos (tasas de -1,4 y -5,6 por mil, respectivamente), aunque curiosamente el indicador de los años 1911-1920 (1,25 por ciento) supera al correspondiente a la primera década del siglo (0,88 por ciento), a pesar de la quiebra que representó la Primera Guerra Mundial para la economía de exportación agraria y el tráfico marítimo de la isla, que pierde incluso habitantes en el cómputo general del decenio (tasa de crecimiento negativa, de -0,18 por ciento), lo que indica la escasa o nula vinculación del municipio con dicho sector agroexportador. El otro periodo histórico de modestas tasas de crecimiento, el de los años de autarquía económica de la posguerra, refleja la incidencia de

los importantes flujos de salida de emigrantes a la República venezolana, pero también la caída de la natalidad, que registra sus niveles más bajos a finales de los años treinta, coincidiendo con el término de la etapa bélica.

La recuperación económica y también demográfica del municipio se registra estadísticamente en los años sesenta, cuando la tasa de crecimiento anual alcanza el valor más elevado de toda la centuria, el 2,78 por ciento, mientras que muchos pagos de las medianías, tanto del Norte como del Sur de Tenerife, e incluso islas enteras, como las periféricas occidentales, pierden población a favor de la capital insular y de los emergentes núcleos del sotavento tinerfeño vinculados al desarrollo agrícola y al turismo. Esta diferenciación del comportamiento demográfico de El Sauzal, con respecto a los restantes términos rurales de la fachada de barlovento de Tenerife, refleja con claridad el cambio de la función territorial del pequeño municipio de Acentejo en el contexto insular, la conversión progresiva de municipio agrícola de las medianías en espacio residencial vinculado al área metropolitana, en el que tiene además una notable importancia el fenómeno de la autoconstrucción como fórmula de crecimiento urbano, sobre todo en la zona de medianías (Ravelo y Baboseras), que conserva una cierta agricultura.

Pero han sido asimismo de gran crecimiento demográfico para el término sauzalero los años veinte y treinta, con tasas superiores al 2 por ciento anual, al igual que las décadas de los ochenta y noventa, aunque por motivos muy diferentes: en el primer caso, como consecuencia del desarrollo de la agricultura de regadío, en la limitada zona baja del término, en la que existen manantiales históricos; y en el segundo, a causa de la expansión residencial, ligada al nacimiento de algunas urbanizaciones próximas a la costa pero situadas a una cierta altura sobre el nivel del mar a causa de la orografía y de la inclinación del terreno, como El Puertito y Los Naranjos; al entorno del casco municipal y a la ladera comprendida entre el mismo y la carretera general, como Los Ángeles y La Baranda; y finalmente, a la autoconstrucción de la zona de las medianías, como Ravelo y Baboseras.

Cuadro VI. Origen geográfico de la población de El Sauzal				
Origen	1991	%	2001	%
El Sauzal	3.986	63,7	4.897	50,7
Resto Canarias Occidentales	1.707	27,3	2.098	35,7
Canarias Orientales	68	1,1	84	1,3
Península	116	1,9	146	4,1
Extranjero	381	6,1	469	8,3
TOTAL	6.610	100	7.689	100

Fuente: Censos de Población del INE

El citado proceso urbanizador ha impulsado el crecimiento de la población de El Sauzal en la etapa actual, merced a la inmigración residencial procedente del entorno metropolitano e insular, y lo hace en parte sobre antiguas tierras de cultivo abandonadas, tanto en la zona más baja del término, sobre un potente acantilado, como en la medianía, entre los viñedos y los cultivos de papas. Como consecuencia de ello, las tasas de crecimiento poblacional se han situado por encima del 2 por ciento en los dos últimos decenios, a una considerable distancia numérica de la media insular y sobre todo regional, después de la inexplicable caída de los años setenta (tasa de 0,52 por ciento anual), en los que Canarias registra el índice más elevado de toda su historia demográfica (tasa de 2,17 por ciento anual).

Dicha inmigración residencial procedente del ámbito insular y del extranjero comunitario es la responsable del 70 por ciento del crecimiento de la población municipal en las dos últimas décadas, en un contexto general de caída del saldo vegetativo, especialmente en los años noventa, en los que éste no representa más que la quinta parte del incremento demográfico global del término norteño. El destacado flujo de grupos familiares y de parejas de jubilados, en términos relativos, que vienen a residir al municipio ha modificado la composición de la población por origen, sexo y edad en los últimos decenios, aunque sólo ha frenado en parte la moderada tendencia general al envejecimiento que se ha acentuado desde los años sesenta, y especialmente a partir de la década de los ochenta con la caída de la fecundidad.

Como consecuencia de ello, el peso de la población de origen foráneo que reside en el término se ha incrementado en un 13 por ciento entre 1991 y 2001, correspondiendo la mayor proporción a los naturales de la propia isla de Tenerife; le sigue en importancia el grupo de los nacidos en el extranjero, especialmente alemanes, vinculados a las urbanizaciones residenciales del sector más occidental del municipio.

Pero el mantenimiento de esta corriente inmigratoria como principal fórmula de preservación

del crecimiento demográfico del término resulta problemática cara al futuro, debido a la «colmatación» del territorio, al menos en la zona más baja, lo que implica a medio plazo una reducción de su atractivo paisajístico y residencial.

Cuadro VII. Evolución del crecimiento natural de El Sauzal en tantos por mil			
	Natalidad	Mortalidad	Saldo Vegetativo
1941-1945	21,6	10,5	11,1
1946-1950	16,5	7,5	9,0
1951-1955	21,7	6,2	15,6
1956-1960	25,4	5,2	20,2
1961-1965	29,1	6,2	22,9
1966-1970	22,3	4,6	17,7
1971-1975	18,8	5,5	13,3
1976-1980	19,3	5,9	13,4
1981-1985	16,2	5,7	10,6
1986-1990	12,4	5,4	7,0
1991-1995	10,7	5,7	5,0
1996-2000	10,8	7,2	3,6

Fuente: Registros Civiles, Censos de Población e INE

7.2.1. Dinámica natural y envejecimiento de la población

La dinámica natural de la población de El Sauzal en los últimos sesenta años del siglo XX se caracteriza globalmente por presentar unas contenidas tasas brutas de natalidad, aunque la evolución de los índices dista de ser homogénea en toda su trayectoria, y unas bajas tasas de mortalidad, con lo que el saldo vegetativo resulta modesto en la mayor parte del periodo señalado. En cuanto a la evolución concreta del primero de los indicadores, la natalidad, registra tasas moderadas en el contexto regional, salvo en el primer quinquenio de los sesenta (tasa del 29,1 por mil), hasta la década de los ochenta; pero a partir de dicho decenio los índices son cada vez más bajos, situándose incluso por debajo de la media insular en el último tramo de su recorrido (en torno al 10,8 por mil, en los años noventa). Por el contrario, la variable mortalidad se destaca por sus tasas excesivamente bajas, en comparación con las de Canarias, a lo largo de todo el periodo analizado, probablemente debido a la existencia de un cierto déficit registral de una porción de los acontecimientos vitales de la población, en relación con el número de habitantes residentes en el término, y no como consecuencia de una mayor juventud o de una menor morbilidad del municipio norteño, lo que carece de fundamento demográfico, socioeconómico o sanitario, tanto en el pasado reciente como en el presente. Por tanto, las tasas de mortalidad, y quizá también las de natalidad, probablemente estén infravaloradas en algunos periodos, incluso en la etapa reciente; sin embargo, la trayectoria de ambas variables sigue un trazado similar al del conjunto regional, pues los factores sociodemográficos condicionantes son similares en ambos casos.

La presencia de un determinado subregistro de las defunciones como factor explicativo de la baja mortalidad de El Sauzal parece clara incluso al analizar el zigzagueante trazado de los índices quinquenales, a partir de los años cincuenta, con la contraposición temporal de pequeñas elevaciones y descensos, sin causa local alguna que lo justifique aparentemente. Sin embargo, el déficit del Registro Civil en el cómputo de los acontecimientos vitales de la población se circunscribe en Canarias a la etapa anterior a los años cuarenta, según los estudios comparativos llevados a cabo hace ya algunos años por el profesor Burriel de Orueta, por lo que dicha deficiencia de las fuentes demográficas debería haber desaparecido también del término norteño.

La combinación estadística entre ambas variables demográficas, la natalidad y la mortalidad, da lugar a unos saldos vegetativos modestos a lo largo de todo el periodo considerado, salvo en el decenio de 1956 a 1965, en el que las tasas de crecimiento vegetativo superan el 20 por mil, fundamentalmente en relación con el aumento de la natalidad municipal en dicho lapso de tiempo, incremento que por otra parte apenas es perceptible en el conjunto de la región, aunque en todos los casos supone la antesala del definitivo descenso reciente de la natalidad. Como consecuencia de dichos saldos, el impulso demográfico del municipio ha sido también moderado, salvo en algunos decenios, como ya se ha señalado, en los que la inmigración ha contribuido a elevar el crecimiento real de la demarcación, como ha ocurrido en los dos últimos decenios, en los que, además, el crecimiento natural tiende a cero.

Sin embargo, en el periodo de 1996-2000, la tasa bruta de natalidad de El Sauzal se eleva

ligeramente con respecto a la del quinquenio anterior (pasa del 10,7 por mil al 10,8 por mil), a pesar de la tendencia al envejecimiento que arrastra la demografía del término (la tasa bruta de mortalidad pasa del 5,7 por mil al 7,2 por mil, en el mismo decenio), a causa de la caída de la natalidad posterior a los años sesenta. Esta leve recuperación de la natalidad, que coincide con un moderado aumento de los nacimientos, es quizá un efecto temporal de la instalación de algunas familias jóvenes en las urbanizaciones de nueva construcción, por lo que probablemente no tendrá continuidad en el futuro, pues el número medio de hijos por mujer lejos de aumentar sigue disminuyendo lentamente en la región (1,2 hijos por mujer) y la inmigración residencial tiene sus límites territoriales, como se ha apuntado anteriormente. Por todo ello, el reemplazo generacional de la población constituye una incertidumbre en la actualidad, tanto en el municipio norteño como en el conjunto de la región. En consecuencia, el futuro demográfico parece que estará más relacionado con la dinámica migratoria exterior que con el aporte vegetativo, ya que éste pierde fuelle día a día.

Por otra parte, los datos estructurales de la población del municipio también son concluyentes en este sentido. Entre 1991 y 2001 se produce un apreciable descenso del porcentaje de jóvenes, superior al de la isla de Tenerife, y por lo tanto, de los índices de juventud, que pasan del 23,6 al 17,4 por ciento. Por el contrario, aumenta el porcentaje de personas de 65 y más años desde el 9,7 al 13,6 por ciento, por encima de las medias insular y regional. Dicha dinámica ha modificado también la relación entre viejos y jóvenes a favor de los primeros, en el último periodo intercensal, pasando de 41 a 78 viejos por cada 100 jóvenes entre 1991 y 2001. Sin embargo, no se han visto afectados en este decenio los índices de dependencia de la población municipal por el refuerzo del grupo intermedio (el 15 a 64 años), debido al efecto de la inmigración residencial, fundamentalmente adulta y que trabaja fuera del término. Dentro de este grupo de inmigrados se observan tasas de dependencia inferiores a las que ofrece la población de El Sauzal en su conjunto, así como un menor grado de envejecimiento, tanto en el colectivo de origen insular como en el de los foráneos, salvo en el caso de los jubilados y pensionistas europeos.

Cuadro VIII. Indicadores estructurales recientes						
	El Sauzal		Tenerife		Canarias	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Porcentaje de jóvenes	23,6	17,4	22,1	17,4	22,4	16,5
Porcentaje de viejos	9,7	13,6	9,8	12,65	9,4	12,03
Índice de vejez	0,41	0,78	0,44	0,72	0,42	0,73

Fuente: Censos de Población de 1991 y 2001, INE.

Cuadro IX. Estructura de la Población de El Sauzal en 2001				
	Varones	%	Mujeres	%
0-4	227	29,5	220	28,6
5-9	215	28,0	207	26,9
10-14	240	31,2	231	30,0
14-19	282	36,7	249	32,4
20-24	305	39,7	286	37,2
25-29	282	36,7	323	42,0
30-34	323	42,0	342	44,5
35-39	354	46,0	372	48,4
40-44	322	41,9	310	40,3
45-49	257	33,4	224	29,1
50-54	207	26,9	184	23,9
55-59	170	22,1	178	23,1
60-64	155	20,2	178	23,1
65-69	150	19,5	172	22,4
70-74	141	18,3	142	18,5
75-79	100	13,0	112	14,6
80-84	51	6,6	67	8,7
85-89	26	3,4	50	6,5
90-94	8	1,0	17	2,2
95-99	2	0,3	8	1,0
100 y más	0	0	0	0
Totales	3817		3872	

Fuente: Censo de población de 2001

El perfil de la recortada pirámide de población de El Sauzal correspondiente al año 2001

refleja la dinámica demográfica del municipio en el último siglo, marcándose especialmente en el lado femenino el efecto de la emigración anterior a los años sesenta, momento a partir del cual se produce una notable caída de la fecundidad que se aprecia en el recorte progresivo de los histogramas de la base. La sex ratio de la población municipal, o indicador que mide el número de varones por cada 100 mujeres, es de 98, lo que revela la existencia de un equilibrio general entre los efectivos de ambos sexos, aunque por tramos de edad aparecen los característicos desequilibrios debidos, en primer lugar, a los efectos de la Biología en el momento de la concepción y en la mortalidad diferencial, en la parte baja y alta de la pirámide, respectivamente; y en segundo lugar, a la dinámica migratoria, que no afecta por igual a los dos sexos. De todos modos, estos desequilibrios intergeneracionales son en todos los casos moderados.

La pérdida de habitantes en el pasado se muestra en el rápido retranqueo de los histogramas a partir de los 40 años, mientras que el peso creciente del envejecimiento repercute, por el contrario, en el ensanchamiento relativo de la cúspide de la pirámide, sobre todo en el sector de las mujeres por la mayor esperanza de vida de las mismas. En cambio, el llamativo estrechamiento de la base revela la disminución de la natalidad posterior al quinquenio natalista de 1961-1965, cuyos componentes constituyen el histograma más largo de la pirámide, tanto del lado masculino como femenino, el correspondiente al grupo de 35-39 años, el de máxima actividad laboral. Por otra parte, la llegada de algunas parejas jóvenes para residir en el municipio, con un comportamiento reproductor más activo a causa de la edad, es la causa explicativa de la mayor dimensión de las cohortes de 0 a 4 años de ambos sexos, con respecto a las que le siguen, y no como consecuencia de un repentino incremento de la fecundidad, que no se aprecia en ningún otro indicador local.

La continuidad de este fenómeno inmigratorio selectivo podría llegar a equilibrar con el tiempo la actual estructura demográfica del municipio de El Sauzal, marcada en la actualidad por la huella del envejecimiento, y asegurar de camino el recambio generacional, aunque ya se han apuntado algunas de las dificultades inherentes a este proceso, así como los costes ambientales del mismo. En este sentido, será preciso determinar en un futuro no lejano la «capacidad de carga demográfica» del municipio, en función de los recursos del territorio y del modelo de desarrollo elegido por las fuerzas sociales y políticas.

Otro rasgo llamativo de la estructura demográfica municipal correspondiente al año 2001 es el destacado despunte de las cohortes intermedias de la pirámide, de edades comprendidas entre los 15 y los 64 años, es decir, el grupo de los habitantes potencialmente activos, que constituyen nada menos que el 69 por ciento de la población. Este fenómeno demográfico de gran trascendencia laboral y económica para las sociedades es, sin embargo, transitorio y se debe sobre todo a la reducción de la natalidad, que a partir de un momento dado, ocasiona cohortes cada vez más pequeñas, las cuales dejan en resalte las anteriores.

Por el contrario, la llegada de las generaciones más voluminosas a la zona alta de la pirámide acelera el proceso de envejecimiento demográfico, con todas sus consecuencias, si con anterioridad no se ha logrado dinamizar la base de la misma. Este es un problema pendiente de resolver en el municipio de El Sauzal, al igual que en otros términos de la isla de Tenerife.

7.2.2. El futuro demográfico de El Sauzal

En una población de modestas dimensiones cuantitativas como es la de El Sauzal, que en el mejor de los casos no supera los 9.000 habitantes, según el Padrón de 1 de enero de 2009, cualquier fenómeno coyuntural que se produzca en la economía insular, el modelo de desarrollo territorial que finalmente se elija, el diseño del propio Plan General de Ordenación, ciertas decisiones políticas locales relativas a la administración y al empleo públicos, e incluso determinadas decisiones personales de los miembros de una generación, pueden hacer variar de manera significativa los factores que inciden en la evolución de la población municipal, por lo cual resulta extremadamente difícil realizar predicciones sobre el futuro demográfico del término. La dimensión demográfica de éste resulta insuficiente para generar en la dinámica de la población la inercia necesaria para sustentar las proyecciones demográficas municipales en unos basamentos estadísticos mínimamente sólidos, diferenciados y cuantificables con respecto a los de otras zonas. Además, los factores que rigen la dinámica de la población de El Sauzal en la actualidad, tienden a hacerla depender cada vez más de la inmigración residencial, tal y como se expone a continuación:

- Balance vegetativo escaso y decreciente.
- Fecundidad muy baja, en tono a 1,2 hijos por mujer, y probablemente todavía en

descenso en la actualidad.

- Cohortes reproductoras femeninas más pequeñas que las inmediatamente anteriores, a causa de la caída de la fecundidad.
- Importancia del crecimiento reciente relacionado con la inmigración residencial.

La reducción reciente del saldo vegetativo del municipio relaciona el incremento de la población casi exclusivamente con la inmigración, como han demostrado los datos de dos últimos censos de población. Pero la capacidad inmigratoria del área de Acentejo en el contexto del área metropolitana de Tenerife es limitada incluso desde el punto de vista físico. Ésta depende, en buena medida, de factores coyunturales relacionados con la evolución de la función residencial del mismo, con la oferta de suelo en otros municipios vecinos y con la promoción general de viviendas. Esto convierte dicho flujo de llegadas en poco sostenible cara al futuro, si no se producen cambios significativos en la base económica local, que no se vislumbran en el horizonte cercano. En consecuencia, la evolución próxima de la población de El Sauzal parece más abocada a moderar sus índices de crecimiento, tal y como pronosticaba el Instituto Canario de Estadística en las Proyecciones elaboradas para el periodo 1991-2011, que a continuar con las actuales tasas de crecimiento, situadas por encima del 2 por ciento anual. Sin embargo, la primera predicción del ISTAC para el 2001 no se ha cumplido, ha sido ampliamente superada por la realidad, pues la población de El Sauzal para dicho año, según el Censo de Población, es superior incluso a la prevista por el Instituto para el 2011 (6.796 habitantes).

7.2.3. Las previsiones sobre el futuro demográfico de El Sauzal

Las previsiones de crecimiento de la población de El Sauzal realizadas por el ISTAC para los próximos años se pueden calificar de conservadoras, teniendo en cuenta que los resultados de los últimos recuentos demográficos han superado ampliamente los primeros pronósticos. En términos generales, las perspectivas de las mismas parecen muy influidas por la reducción del saldo vegetativo que ha experimentado la población del municipio en la etapa reciente, arrastrada por la caída de la fecundidad y en menor medida por el envejecimiento demográfico, hasta situarse en valores reducidos en los últimos años. Sin embargo, apenas tienen en cuenta las posibles repercusiones de la inmigración residencial en el crecimiento futuro de la población, a pesar de la realización de proyecciones abiertas, probablemente a causa de la difícil previsión de su futuro.

La previsión demográfica que vamos a analizar corresponde a la realizada por el ISTAC para un periodo de 20 años, que arranca de 1991, y alcanza el año 2011, que es el horizonte de la estimación. Se trata de una proyección abierta, con un solo escenario, que no considera los flujos migratorios propios del municipio en el cálculo de la evolución de población, sino los saldos proporcionales de la región, a pesar de la importancia numérica que éstos poseen para el término de las medianías en los dos últimos decenios, puesto que el saldo migratorio correspondiente al periodo de 1981-2000 contabiliza nada menos que 1.856 entradas netas sobre una población media de unos 7.000 habitantes. Este balance inmigratorio resulta llamativo, en relación con el saldo negativo de los decenios anteriores y revela la mejora general de la economía insular y sobre todo la transformación del municipio sauzalero en un espacio residencial del entorno capitalino, aunque de modesta dimensión espacial y urbana.

El punto de partida de la citada proyección es el Censo de población de 1991, según el cual el número de efectivos demográficos del municipio era de 6.258 habitantes de derecho. La población esperada para 2001 era de 6.585 habitantes, lo que suponía un incremento decenal de 327 personas, similar al saldo vegetativo existente, y una tasa de crecimiento acumulado del 0,51 por ciento anual, que es sólo la cuarta parte del crecimiento realmente observado. La previsión municipal para 2011 es de 6.796 habitantes que ya ha sido ampliamente superada por la realidad demográfica, según los datos del último recuento censal que contabilizó una población de 7.689 habitantes, y más aún si tenemos en cuenta la población oficial del municipio, que es de 8.996 habitantes, según el Padrón del 1 de enero de 2009.

Por todo lo anterior, el modesto crecimiento de la población municipal, previsto en las proyecciones «oficiales», elaboradas por el ISTAC a lo largo de los años noventa, no parece un pronóstico acertado para el futuro demográfico de El Sauzal, a pesar del escaso saldo vegetativo que presenta el término norteño desde mediados de los años noventa. Como es obvio, dichas proyecciones no son las deseadas por los responsables municipales, pero afortunadamente tampoco parecen las más probables en el contexto socioeconómico actual, por lo que sólo las valoramos en el

presente análisis como una muestra de lo que ocurriría en los próximos años en la población sauzalera sin el recurso de la inmigración. Por esta razón se hace necesario considerar el fenómeno de la inmigración residencial como un factor condicionante del desarrollo municipal, por lo que resultaría conveniente su planificación y su estímulo, en la medida de lo posible, por parte de la Administración, en función de los intereses generales del municipio, y no como un mero soporte urbanístico.

En consecuencia, la proyección de población que resulta más probable en su pronóstico para la próxima década es la que plantea la continuidad del actual modelo demográfico, sustentado en la función residencial, y complementariamente en el sector primario, con aportación de un moderado flujo inmigratorio de origen insular y foráneo, que podemos considerar como la proyección más previsible, aunque sustentada en tasas de crecimiento probablemente más bajas que las actuales, dadas las circunstancias socioeconómicas del presente.

Pero también son posibles en los próximos años algunos cambios en el actual modelo económico de la isla que provoquen un mejor reparto territorial de la actividad productiva, e impulsen la demanda de la agricultura de medianías, de la artesanía y el turismo rural, con el consiguiente incremento de la dinámica inmigratoria de dichas zonas, lo que redundaría a su vez en la recuperación de fecundidad, en la reducción del actual índice de vejez y en un mayor crecimiento de la población municipal. Esta proyección sería sin duda la más deseable desde el punto de vista socioeconómico y demográfico, aunque probablemente sea también la menos probable.

7.2.4. Estimación de la población previsible

A efectos del cálculo de la población previsible del municipio en el **horizonte del Plan (2017)**, se divide el territorio de El Sauzal en tres núcleos urbanos que denominamos La Costa que comprende la zona de Las Breñas-Los Ángeles; El Sauzal que integra el casco y el barrio anexo de El Calvario; El Montillo o zona de los Barrios de La Carretera; y Ravelo, en la zona alta del Municipio.

A partir de los datos de población oficiales de los últimos 25 años se confeccionan a continuación unas tablas para cada núcleo y conjunto del municipio, donde se determinan los crecimientos demográficos y las tasas medias interanuales, que comprende en cada caso los componentes vegetativo y el migratorio.

Para cada núcleo y para el conjunto del municipio se asume una hipótesis de evolución por referencia al crecimiento reciente del municipio, la comarca o la isla, que se explicita mediante la aplicación de un coeficiente o tasa de crecimiento.

En cada hipótesis diferenciada se calcula la población año a año para un período de diez años, para cada núcleo y para el conjunto del municipio. Como resultado de tales proyecciones se determina el crecimiento absoluto y la tasa de crecimiento interanual media.

De las distintas hipótesis se obtiene para cada núcleo y para el conjunto del municipio el intervalo de población previsible a diez años.

Se acompañan a continuación las tablas confeccionadas al efecto:

NÚCLEO: EL SAUZAL					
HIPÓTESIS (1): Tasa crecimiento utilizada la media entre 1986-2009;					
Año	Pob. inicial	Crec.Tot.	Tasa Crec.	Pob.Final	Año
1986	1.441	144	1,92%	1.585	1991
1991	1.585	196	2,36%	1.781	1996
1996	1.781	130	1,78%	1.911	2000
2000	1.417	60	4,23%	1.477	2001
2001	1.477	192	13,00%	1.669	2002
2002	1.669	92	5,51%	1.761	2003
2003	1.761	24	1,36%	1.785	2004
2004	1.785	-5	-0,28%	1.780	2005
2005	1.780	89	5,00%	1.869	2006
2006	1.869	-9	-0,48%	1.860	2007
2007	1.860	37	1,99%	1.897	2008
2008	1.897	19	1,00%	1.916	2009
2009	1.916	---	---	---	---
TASA 1986-2009			1,18%		
2010	1.939	65	1,18%	1.961	2011
2011	1.961	66	1,18%	1.985	2012
2012	1.985	68	1,18%	2.008	2013
2013	2.008	70	1,18%	2.032	2014
2014	2.032	72	1,18%	2.056	2015
2015	2.056	74	1,18%	2.080	2016
2016	2.080	76	1,18%	2.104	2017
2017	2.104	76	1,18%	2.129	2018
2018	2.129	76	1,18%	2.154	2019
2019	2.154	76	1,18%	2.180	2020
2020	2.180	76	1,18%	2.205	2021
2021	2.205	76	1,18%	2.231	2022
2022	2.231	76	1,18%	2.258	2023
2023	2.258	76	1,18%	2.284	2024
2024	2.284	76	1,18%	2.311	2025
2025	2.311	---	---	---	---

NÚCLEO URBANO: LA COSTA					
HIPÓTESIS (1): Tasa de crecimiento obtenida con la media entre 1986-2009					
Año	Pob.Inicial	Crec.Tot.	Tasa Crec.	Pob.Final	Año
1986	1.187	118	1,91%	1.305	1991
1991	1.305	162	2,37%	1.467	1996
1996	1.467	177	2,89%	1.644	2000
2000	1.644	43	2,62%	1.687	2001
2001	1.687	131	7,77%	1.818	2002
2002	1.818	86	4,73%	1.904	2003
2003	1.904	-129	-6,78%	1.775	2004
2004	1.775	95	5,35%	1.870	2005
2005	1.870	7	0,37%	1.877	2006
2006	1.877	47	2,50%	1.924	2007
2007	1.924	44	2,29%	1.968	2008
2008	1.968	-13	-0,66%	1.955	2009
2009	1.955	---	---	---	---
TASA 1986-2009					
2010	1.995	41	2,04%	2.035	2011
2011	2.035	41	2,04%	2.077	2012
2012	2.077	42	2,04%	2.119	2013
2013	2.119	43	2,04%	2.162	2014
2014	2.162	44	2,04%	2.206	2015
2015	2.206	45	2,04%	2.251	2016
2016	2.251	46	2,04%	2.297	2017
2017	2.297	47	2,04%	2.344	2018
2018	2.344	48	2,04%	2.392	2019
2019	2.392	49	2,04%	2.440	2020
2020	2.440	50	2,04%	2.490	2021
2021	2.490	51	2,04%	2.541	2022
2022	2.541	52	2,04%	2.593	2023
2023	2.593	53	2,04%	2.645	2024
2024	2.645	54	2,04%	2.699	2025
2025	2.699	---	---	---	---

NÚCLEO: EI MONTILLO					
HIPÓTESIS (1): Tasa crecimiento utilizada la media entre 1986-2009					
Año	Pob. Inicial	Crec. Tot.	Tasa Crec.	Pob. Final	Año
1986	354	35	1,90%	389	1991
1991	389	48	2,35%	437	1996
1996	437	57	15,64%	998	2000
2000	998	8	0,50%	1.003	2001
2001	1.003	14	2,79%	1.031	2002
2002	1.031	28	5,53%	1.088	2003
2003	1.088	39	3,58%	1.127	2004
2004	1.127	60	5,32%	1.187	2005
2005	1.187	51	4,30%	1.238	2006
2006	1.238	239	19,31%	1.477	2007
2007	1.477	44	2,98%	1.521	2008
2008	1.521	-1	-0,07%	1.520	2009
2009	1.520	---	---	---	---
TASA 1986-2009					
2010	1.599	83	5,18%	1.682	2011
2011	1.682	87	5,18%	1.769	2012
2012	1.769	92	5,18%	1.861	2013
2013	1.861	96	5,18%	1.957	2014
2014	1.957	101	5,18%	2.059	2015
2015	2.059	107	5,18%	2.165	2016
2016	2.165	112	5,18%	2.278	2017
2017	2.278	118	5,18%	2.396	2018
2018	2.396	124	5,18%	2.520	2019
2019	2.520	131	5,18%	2.651	2020
2020	2.651	137	5,18%	2.788	2021
2021	2.788	145	5,18%	2.933	2022
2022	2.933	152	5,18%	3.085	2023
2023	3.085	160	5,18%	3.245	2024
2024	3.245	168	5,18%	3.413	2025
2025	3.413	---	---	---	---

NÚCLEO: RAVELO					
HIPÓTESIS (1): Tasa crecimiento utilizada la media insular					
Año	Pob.Inicial	Crec.Tot.	Tasa Crec.	Pob.Final	Año
1986	2.710	270	1,92%	2.980	1991
1991	2.980	369	2,36%	3.349	1996
1996	3.349	45	0,33%	3.394	2000
2000	3.394	0	0,00%	3.394	2001
2001	3.394	94	2,77%	3.488	2002
2002	3.488	26	0,75%	3.514	2003
2003	3.514	-23	-0,65%	3.491	2004
2004	3.491	-11	-0,32%	3.480	2005
2005	3.480	50	1,44%	3.530	2006
2006	3.530	35	0,99%	3.565	2007
2007	3.565	-4	-0,11%	3.561	2008
2008	3.561	44	1,24%	3.605	2009
2009	3.605	---	---	---	---
TASA 1986-2009					
2010	3.662	58	1,59%	3.721	2011
2011	3.721	59	1,59%	3.780	2012
2012	3.780	60	1,59%	3.840	2013
2013	3.840	61	1,59%	3.902	2014
2014	3.902	62	1,59%	3.964	2015
2015	3.964	63	1,59%	4.027	2016
2016	4.027	64	1,59%	4.091	2017
2017	4.091	65	1,59%	4.156	2018
2018	4.156	66	1,59%	4.222	2019
2019	4.222	67	1,59%	4.290	2020
2020	4.290	68	1,59%	4.358	2021
2021	4.358	69	1,59%	4.427	2022
2022	4.427	71	1,59%	4.498	2023
2023	4.498	72	1,59%	4.570	2024
2024	4.570	73	1,59%	4.642	2025
2025	4.642	---	---	---	---

RESUMEN TODOS LOS NÚCLEOS					
HIPÓTESIS (1): Tasa crecimiento utilizada: la media entre 1986-2009					
Año	Pob. Inicial	Crec. Tot.	Tasa Crec.	Pob. Final	Año
1986	5.691	567	1,92%	6.258	1991
1991	6.258	776	2,37%	7.034	1996
1996	7.034	409	1,42%	7.443	2000
2000	7.443	118	1,59%	7.561	2001
2001	7.561	445	5,89%	8.006	2002
2002	8.006	261	3,26%	8.267	2003
2003	8.267	-89	-1,08%	8.178	2004
2004	8.178	139	1,70%	8.317	2005
2005	8.317	197	2,37%	8.514	2006
2006	8.514	312	3,66%	8.826	2007
2007	8.826	121	1,37%	8.947	2008
2008	8.947	49	0,55%	8.996	2009
2009	8.996	---	---	---	---
TASA 1986-2009					
2010	9.165	172	1,88%	9.337	2011
2011	9.337	175	1,88%	9.512	2012
2012	9.512	178	1,88%	9.690	2013
2013	9.690	182	1,88%	9.872	2014
2014	9.872	185	1,88%	10.057	2015
2015	10.057	189	1,88%	10.245	2016
2016	10.245	192	1,88%	10.438	2017
2017	10.438	196	1,88%	10.633	2018
2018	10.633	199	1,88%	10.833	2019
2019	10.833	203	1,88%	11.036	2020
2020	11.036	207	1,88%	11.243	2021
2021	11.243	211	1,88%	11.454	2022
2022	11.454	215	1,88%	11.668	2023
2023	11.668	219	1,88%	11.887	2024
2024	11.887	223	1,88%	12.110	2025
2025	12.110	---	---	---	---

RESUMEN TODOS LOS NÚCLEOS					
Año	Pob. Inicial	Crec. Tot.	Tasa Crec.	Pob. Final	Año
1986	5.691	567	1,92%	6.258	1991
1991	6.258	776	2,37%	7.034	1996
1996	7.034	409	1,42%	7.443	2000
2000	7.443	118	1,59%	7.561	2001
2001	7.561	445	5,89%	8.006	2002
2002	8.006	261	3,26%	8.267	2003
2003	8.267	-89	-1,08%	8.178	2004
2004	8.178	139	1,70%	8.317	2005
2005	8.317	197	2,37%	8.514	2006
2006	8.514	312	3,66%	8.826	2007
2007	8.826	121	1,37%	8.947	2008
2008	8.947	49	0,55%	8.996	2009
2009	8.996	---	---	---	---
2010	9.195	205	2,23%	9.399	2011
2011	9.399	211	2,25%	9.610	2012
2012	9.610	218	2,26%	9.828	2013
2013	9.828	225	2,28%	10.053	2014
2014	10.053	232	2,30%	10.284	2015
2015	10.284	239	2,32%	10.523	2016
2016	10.523	247	2,35%	10.770	2017
2017	10.770	255	2,37%	11.025	2018
2018	11.025	263	2,39%	11.288	2019
2019	11.288	272	2,41%	11.560	2020
2020	11.560	281	2,43%	11.842	2021
2021	11.842	291	2,46%	12.132	2022
2022	12.132	301	2,48%	12.433	2023
2023	12.433	311	2,50%	12.744	2024
2024	12.744	322	2,53%	13.066	2025
2025	13.066	---	---	---	---

Se estima como hipótesis de trabajo que la población de El Sauzal para el año 2025 será igual a la suma de la población estimada para cada uno de sus núcleos de población. Es decir, se espera que la población del municipio ascienda a 13.066 personas en 2025. Esto es 4.070 personas más que en la actualidad.

7.2.5. Cálculo del Techo Poblacional Potencial. Justificación del Crecimiento Residencial

En este sentido los cálculos que se han realizado para el techo poblacional potencial son los siguientes:

De la ordenación pormenorizada completa de los SUSO y de las previsiones para los SUSNO, se deriva el número de viviendas potenciales máximo. Este parámetro parece más preciso que la utilización de los establecidos en el artículo 36 del TRLOTENC. El número de viviendas máximo potenciales se multiplicaría por el tamaño medio del hogar.

Las viviendas potenciales en Suelos Urbanizables Sectorizados darían 1.642,7 vidas potenciales, lo que supone una población potencial (aplicando el 3,2) de 5.254 hab. Y con respecto a las Unidades de Actuación, se establecen 346,02 viviendas potenciales, que suponen 1.107 habitantes potenciales.

Lo que significa que la ordenación planteada de los nuevos suelos de desarrollo del PGO supone un crecimiento total de **6.361 habitantes**.

Si se realizan los cálculos tomando como dato las demanda de licencias de edificación, los resultados son análogos:

Año	Licencias solicitadas / Licencias concedidas
1996	218
1997	203
1998	172
1999	176
2000	158
2001	157
2002	165
2003	139
2004	136
2005	121
Media Anual	164,5
Hipótesis 1: 164,5 licencias concedidas en 2009	
Hipótesis 2: crecimiento constante de licencias solicitadas / concedidas igual a 32,9	
2009	164,5
2010	197,4
2011	230,3
2012	263,2
2013	296,1
2014	329
2015	361,9
2016	394,8
2017	427,7
2018	460,6
Total de Licencias Solicitadas / Concedidas	2.961

Estimación del número de licencias solicitadas / concedidas	Tamaño medio del hogar	Población potencial
2.961	2,4	7.106
2.961	3,2	9.475

Se aprecia una cierta diferencia entre el techo poblacional planteado de 6.361 personas adicionales a las existentes, y la estimación de población para el año 2025 que se estimó en 13.066 personas, 4.070 más de las existentes actualmente. Esto deja un exceso de techo poblacional de 2.291 habitantes más. Este diferencial se puede explicar de diferentes formas:

- 1) Cada una de las estimaciones están sujetas a hipótesis que pueden ser validadas en el tiempo, o no.
- 2) El planteamiento de un ligero exceso ejerce de colchón y de posible control del crecimiento del precio de la vivienda en el municipio.
- 3) La estimación de población no tiene en cuenta los cambios coyunturales que puedan ocurrir en un periodo de tiempo futuro determinado (como aumentos de la población inmigrante, sea de otros municipios o países de la Unión Europea).
- 4) El desarrollo del techo poblacional está sujeto a la iniciativa privada, tanto de la demanda residencial (que está a su vez en función del nivel de empleo, renta u otros indicadores económicos), como de la oferta (que responderá en función de la capacidad de la demanda residencial).

7.3. Suelo Urbano:

En la presente Memoria se desarrollan una serie de cuadros en los que para cada Área del Suelo Urbano delimitado en el presente Plan, manzana a manzana, se calcula la edificabilidad resultante en aplicación de los parámetros fijados en las fichas de ordenación, y se deduce el número de viviendas potenciales.

Para el cálculo del número de viviendas y de la población potencial se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

En tipología de edificación cerrada las características de la edificación en el término municipal tiene una singularidad que se expresa mediante la dedicación exclusiva de la planta baja a garaje (no

existen sótanos en general) y a otros usos complementarios de la vivienda (cuartos de aperos, bodega, almacén, taller, etc.). A esta característica se suma la de la terciarización de gran parte de las plantas bajas de las edificaciones de esta tipología, mediante su dedicación al comercio, oficinas, talleres, etc., y que, a su vez, la normativa urbanística sólo permite dos plantas de altura máxima (salvo algún caso excepcional).

Debe añadirse a ello la dimensión media de las parcelas de edificación cerrada que obliga al consumo de gran parte de la edificabilidad para acceso vertical (escaleras) y a la generación de elementos de iluminación y ventilación interiores (patios), aparte de la obligatoriedad en los casos que así se señala, de dejar jardines delanteros.

Por tanto para el cálculo de la edificabilidad máxima se ha tenido en cuenta el coeficiente de 1,80 para tipología cerrada y 1,20 para tipología abierta.

De todo ello, para el cálculo del número real de viviendas en el suelo urbano en esta tipología, se llega a la aplicación del coeficiente de 0,5 a la edificabilidad máxima potencial que se deduciría de aplicar a la superficie de parcela el número de plantas máximo permisible.

Por cuanto se refiere a la superficie de la vivienda, se aplica el estándar de 130 m²/vivienda como media en el municipio.

En la tipología de Ciudad Jardín se adopta el estándar de una vivienda cada quinientos metros cuadrados de parcela media.

El resultado del número de viviendas se ha obtenido para cada área en la hipótesis de un estado de consolidación plena agotando al máximo la edificabilidad que el Plan otorga.

El ratio aplicado de 2,4 habitantes por vivienda, justificado en base a los datos sobre la Evolución de la Población Canaria 1991-99 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), según los cuales el número de hijos por mujer (fecundidad) bascula de 0,9 a 1,2, lo que ha supuesto un balance vegetativo escaso y decreciente y de ello cohortes reproductoras femeninas más pequeñas que las inmediatamente anteriores, a causa de la caída de la fecundidad. Se suma a ello el elevado saldo migratorio de El Sauzal, con incrementos de población provenientes de centro Europa, generalmente en edades ya no fértiles

El resumen de todo ese análisis se expresa en la siguiente tabla:

POBLACION HORIZONTE EN SUELO URBANO									
NÚCLEO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP. RESIDENCIAL SUCO	SUP. RESIDENCIAL SUNCO	TOTAL SUP. RESIDENCIAL	VIV. POTENCIALES	VIV. TOTALES NÚCLEO	HAB. POTENCIALES	
CASCO	A-1	Samoga-Lavaderos	52.054,91	0,00	52.054,91	133,45	1.883,72	320	4521
	A-2	Sauzalito	30.251,13	1.725,03	31.976,16	127,40		306	
	A-4	El Calvario	60.229,10		60.229,10	379,71		911	
	A-5	Casco	60.952,28	0,00	60.952,28	343,88		825	
	A-6	Cementerio	60.797,58	0,00	60.797,58	235,93		566	
	A-7	San Simón	92.706,44	0,00	92.706,44	245,18		588	
	A-8	La Carretera	108.737,91	5.886,03	114.623,94	418,19		1.004	
COSTA	A-9	La Baranda-II	58.944,39	0,00	58.944,39	116,55	935,49	280	2245
	A-10	La Baranda-I	94.233,26	0,00	94.233,26	150,77		362	
	A-11	Los Ángeles	43.703,76	0,00	43.703,76	70,43		169	
	A-12	La Primavera	154.203,87	5.606,05	159.809,92	191,07		459	
	A-13	El Puertito	82.243,00	5.245,11	87.488,11	136,62		328	
	A-14	Los Naranjos	108.708,32	0,00	108.708,32	173,93		417	
	A-15	Puntillo del Sol	60.068,93	0,00	60.068,93	96,11		231	
RAVELO	A-16	Cancelillas	43.419,96	0,00	43.419,96	147,29	1.213,61	353	2913
	A-17	Ravelo	247.426,70	19.337,22	266.763,92	1.066,32		2.559	
TOTAL			1.358.681,55	37.799,44	1.396.480,99	4.032,32	4.032,32	9.678	9.679

La población total de 9.679 habitantes, está muy alejada de los datos del último padrón (8.996 en 2009).

Este desajuste es debido fundamentalmente a que la colmatación plena exige un proceso de renovación edificatoria que, en principio se estima que habrá de ser alcanzado a muy largo plazo (50 años), así como al porcentaje de viviendas desocupadas, el porcentaje de edificabilidad realmente dedicada a usos no residenciales y compatibles con éste (terciarios y dotacionales) y, por último, el posible desajuste en el parámetro utilizado como relación de metros cuadrados construidos/vivienda, así como el de m² de parcela/vivienda.

En consecuencia, la capacidad potencial máxima del suelo urbano consolidado a diez años, calculada como resultado de la suma de la población inicial (8.267) más 1/10 de (10.981), supondría unos 9.365 habitantes.

Dicha población sumada a la capacidad potencial del suelo urbano No Consolidado (402 personas), y en la hipótesis de alcanzar sólo el cincuenta por ciento de su capacidad potencial en diez años, es decir 201 nuevos habitantes, significarían un total de 9.579 habitantes para el conjunto del suelo urbano consolidado y no consolidado.

Si esta cantidad se pone en relación con la población previsible deducida según los cálculos que figuran en las tablas precedentes (11.219), existe un déficit de suelo urbanizable para soportar 1.640 habitantes.

En consecuencia, en términos cuantitativos se justifica a su vez la necesidad de la consolidación de Áreas de Ensanche (Sectores de Suelo Urbanizable) para cubrir la demanda necesaria.

7.4. Suelo Urbanizable:

En los sectores NO ORDENADOS con tipología de Ciudad Jardín (SUSNO-1^a, SUSNO-3, SUSNO-7 y SUSNO-8, una pequeña parte de la edificabilidad potencial podrá ser destinada a vivienda en tipología de Ciudad Jardín,) se obtiene el número de viviendas a partir de la superficie total edificable, y tomando una media de una vivienda por cada 500 m² de parcela, 300 m²c ya que estos sectores determinan una parcela mínima de 1.000 m² sin que ello suponga la obligación de que exista una única vivienda por parcela mínima, existiendo la posibilidad de la colonia.

En los sectores NO ORDENADOS con tipología de Edificación Cerrada (SUSNO-2, SUSNO-5 y SUSNO 11) se obtiene el número de viviendas a partir de la superficie total edificable y se calcula el número de viviendas utilizando las mismas hipótesis que en el Suelo Urbano consolidado (130 m²/vivienda), pero suponiendo sólo una utilización del 70% de la edificabilidad para el uso específico residencial y resto para elementos complementarios y actividades terciarias).

En los sectores ORDENADOS (SUSO-1A, SUSO-4, SUSO-6, SUSO-9, SUSO-10, y SUSO-12) se han tomado los mismos criterios de cálculo que para el Suelo Urbano Consolidado, a excepción del 50% de edificabilidad máxima potencial que se deduciría de aplicar a la superficie de parcela el número de plantas máximo permisible por la posibilidad de utilización a otros usos diferentes del residencial, que en el caso de los Sectores Ordenados se ha tomado en un 70%.

El estándar de número de habitantes/vivienda se fija al igual que en el apartado anterior en 2,4.

Con lo expuesto en el presente apartado se refleja la necesidad del mantenimiento de las áreas de ensanche, los sectores, delimitados por el presente Plan General debido a las previsiones de población en un plazo de diez años, con el fin de poder dar cobertura a la demanda de población previsto mediante estas superficies de suelo para crecimiento residencial.

7.5. Asentamientos Rurales:

El cálculo estimado de viviendas potenciales en cada asentamiento rural del municipio, se ha obtenido a partir de la superficie de suelo total residencial, tanto libre como sometida a algún régimen de protección, analizado en base a un estudio CATASTRAL de las parcelas incluidas, y en base a la superficie de parcela mínima establecida a efectos de edificación (300m²) y de segregación (600m²).

Una vez se obtiene la estimación de viviendas potenciales, la superficie construida total se obtiene multiplicando el número de viviendas por 300m²c, cantidad máxima permitida alcanzada por vivienda que se establece en función de la superficie construida media de las edificaciones características de los AR.

$$\text{n}^{\circ} \text{ viviendas potenciales} \times 300 = \text{Superficie construida total}$$

El número de habitantes potenciales se obtiene al multiplicar las viviendas potenciales por 2,4 (cantidad media de habitantes en el municipio del Sauzal).

$$\text{n}^{\circ} \text{ viviendas potenciales} \times 2,4 = \text{n}^{\circ} \text{ habitantes potenciales.}$$

En aquellos AR que se sitúan en terreno con pendiente >15% se congela su crecimiento, permitiéndose únicamente la adaptación al uso residencial de aquellas edificaciones con uso actual diferente.

7.6. Licencias Concedidas en los Últimos Diez Años

En la siguiente tabla se observa una relación de las licencias solicitadas y concedidas en los últimos diez años. Con estos datos se obtiene una pauta de crecimiento en el municipio, que en este caso, se trata de una media de 126 viviendas por año. Dichas licencias, no se corresponden en su totalidad con viviendas unifamiliares, sino que engloban, promociones y edificios de viviendas. En cualquier caso, se observa el crecimiento mantenido en el municipio.

AÑO	LICENCIAS SOLICITADAS	LICENCIAS CONCEDIDAS
1996	218	166
1997	203	144
1998	172	119
1999	146	117
2000	158	138
2001	157	129
2002	165	146
2003	139	112
2004	136	105
2005	163	121

Partiendo de la hipótesis que el ritmo de solicitud de licencias se mantuviese, como ha venido ocurriendo en los últimos 10 años, tendríamos un total de 1.260 nuevas licencias en los próximos diez años. Suponiendo que un 60% correspondiesen a viviendas unifamiliares y un 40% a promociones y edificaciones de una media de 3 viviendas cada una, obtendríamos que

756 viviendas unifamiliares, por 2,4 habitantes = 1.814 habitantes

504 promociones y edificaciones, por 3 viviendas= 1.512 viviendas, por 2,4 habitantes= 3.628 habitantes.

Con lo cual, observamos que, atendiendo a la pauta del número de licencias concedidas, y utilizando estos datos como referencia de futuro, el municipio, en un plazo de diez años, prácticamente agotaría la reserva de suelos de ensanche existentes, de lo que se deriva la necesidad del mantenimiento de los mismos para un adecuado crecimiento y desarrollo.

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS. (SUSNO)												
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PPAL.	SUPERFICIE		RESIDENCIAL		Em (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m ² c)	Uda	Am	VIVIENDAS POTENCIALES	HABITANTES
			TOTAL (m ²)	LIBRE (m ²)	VPP(m ²)							
SECTOR-1B	La Ermita 1.B	BIENESTAR SOCIAL	45.627,94	22.813,97			0,30	13.688,38	14.454,93	0,32	37	88
SECTOR-2	El Calvario I	RESIDENCIAL	119.245,91	59.622,96	59.622,96		0,33	39.351,15	43.042,29	0,34	175	419
SECTOR-3	El Palmeral	RESIDENCIAL	104.719,31	104.719,31			0,24	25.132,63	36.190,99	0,35	40	97
SECTOR-5	Ravelo-II	RESIDENCIAL	62.350,88	31.175,44	31.175,44		0,75	46.763,16	35.540,00	0,57	252	604
SECTOR-7	Parque Colón	RESIDENCIAL	133.097,38	0,00			0,24	31.943,37	45.998,45	0,35	51	123
SECTOR-8	Las Breñas	RESIDENCIAL	56.905,21	0,00			0,24	13.657,25	19.666,44	0,35	22	52
SECTOR-11	Cementerio II	RESIDENCIAL	13.067,88		13.067,88		0,63	8.232,76	7.244,83	0,55	44	106
TOTAL SUSNO			535.014,51	218.331,68	103.866,28			178.768,71	202.137,94		621	1.490

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS. (SUSO)												
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PPAL.	SUPERFICIE		RESIDENCIAL		Em (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m ² c)	Uda	Am	VIVIENDAS POTENCIALES	HABITANTES
			TOTAL (m ²)	LIBRE (m ²)	VPP(m ²)							
SECTOR-1A	La Ermita 1.A	RESIDENCIAL	19.509,61	5.296,32			0,25	4.837,64	6.567,84	0,34	20	49
SECTOR-4	El Calvario II	RESIDENCIAL	58.095,70	7.275,74	9862,82		0,30	17.655,97	19.056,50	0,33	95	228
SECTOR-6	Parque Atlantico	RESIDENCIAL	174.459,17				0,20	34.930,31	34.930,31	0,20	56	134
SECTOR-9	Casco	RESIDENCIAL	22.885,62	9.707,71	1.113,18		0,48	11.082,11	11.541,95	0,50	43	102
SECTOR-10	Cementerio I	RESIDENCIAL	36.446,99	10.638,98	3.818,66		0,60	21.816,22	20.762,03	0,57	117	282
SECTOR-12	Cancelillas	RESIDENCIAL	22.755,76	3.235,48	4.408,71		0,67	15.288,39	11.491,90	0,51	82	198
TOTAL SUSO			334.152,87	36.154,23	19.203,37			105.610,65	104.350,54		414	993

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

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES DELIMITADOS														
ORDENACION														
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL AR(m2)	SUP(Ha)	E.L. (m²)	VIARIO(m²)	S.G.(m²)	DOTACIONES (m²)	S. RESIDENCIAL (m²)	S.PARC.MEDIA (m²)	S.PARC.MÍN. (m²)	Nº VIV POT	S. CONSTRUIDA POTENCIAL (m²)	S. CONSTRUIDA POTENCIAL RESIDENCIAL(m²)	Nº HAB.POT
AR-1	Callejón de El Calvario	21.886,76	2,19	0,00	2.549,29	0,00	0,00	19.337,47	328,04	300,00	40,00	12.000,00	6.000,00	96
AR-2	San Nicolás	33.861,27	3,39	4.925,91	6.916,68	0,00	0,00	22.018,68	474,13	300,00	41,00	12.300,00	6.150,00	98
AR-3	La Montañeta	6.859,34	0,69	0,00	1.711,56	0,00	0,00	5.147,78	247,91	300,00	13,00	3.900,00	1.950,00	31
AR-4	Lomo Espigón	19.318,57	1,93	0,00	2.080,73	565,46	0,00	16.672,38	343,83	300,00	38,00	11.400,00	5.700,00	91
AR-5	San José	29.391,88	2,94	880,20	2.615,19	4.476,19	0,00	21.420,30	404,51	300,00	53,00	15.900,00	7.950,00	127
AR-6	Horno de la Teja	8.443,80	0,84	0,00	1.558,63	0,00	0,00	6.885,17	309,68	300,00	14,00	4.200,00	2.100,00	34
AR-7	El Hayal I	9.329,42	0,93	0,00	81,49	3.335,10	0,00	5.912,83	268,51	300,00	14,00	4.200,00	2.100,00	34
AR-8	El Hayal II	21.091,40	2,11	487,42	2.878,81	0,00	210,44	17.514,73	266,83	300,00	38,00	11.400,00	5.700,00	91
AR-9	Cuesta Los Avaless- Cruz de Leandro	34.568,87	3,46	0,00	5.084,20	3.932,22	0,00	25.552,45	318,06	300,00	58,00	17.400,00	8.700,00	139
AR-10	Lomo las Piedras I	26.570,60	2,66	0,00	4.670,91	0,00	0,00	21.899,69	333,26	300,00	51,00	15.300,00	7.650,00	122
AR-11	Corraletes	12.155,57	1,22	0,00	2.192,14	0,00	0,00	9.963,43	338,93	300,00	24,00	7.200,00	3.600,00	58
AR-12	Las Baboseras	48.204,29	4,82	0,00	11.850,69	0,00	1.420,04	34.933,56	357,12	300,00	78,00	23.400,00	11.700,00	187
AR-13	Romero	12.484,25	1,25	0,00	2.238,23	0,00	0,00	10.246,02	339,49	300,00	22,00	6.600,00	3.300,00	53
AR-14	Monasterio	19.231,27	1,92	0,00	3.897,80	0,00	0,00	15.333,47	397,57	300,00	31,00	9.300,00	4.650,00	74
AR-15	La Fuente	11.618,53	1,16	0,00	2.629,76	0,00	0,00	8.988,77	297,16	300,00	24,00	7.200,00	3.600,00	58
AR-16	Lomo las Piedras II	29.567,42	2,96	0,00	7.848,29	790,21	0,00	20.929,14	256,01	300,00	49,00	14.700,00	7.350,00	118
AR-17	Camino del Pozo	16.141,21	1,61	0,00	3.552,70	0,00	0,00	12.588,51	539,27	300,00	20,00	6.000,00	3.000,00	48
SUPERFICIE TOTAL		360.724,45	36,07	6.293,53	64.357,10	13.099,18	1.630,48	275.344,38	342,37	300,00	608,00	182.400,00	91.200,00	1.459,20

TÍTULO II: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN A LA LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS

CAPÍTULO PRIMERO: JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

La actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se rige por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución española. En su desarrollo, entre los principios generales que informan y presiden toda la actuación pública y privada en relación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, se encuentra el principio general de jerarquía del sistema de planeamiento.

Por ello, los instrumentos de ordenación regulados en el TRLOTENC desarrollan la planificación de los recursos naturales, territorial y urbanística, conforman un único sistema de planeamiento, global, integrado y jerarquizado. El alcance y contenido de cada uno de tales instrumentos, así como las relaciones que deben guardar entre sí para cumplir sus fines específicos integrados armónicamente en el sistema global de planeamiento, está regulado en el TRLOTENC, y, en su caso, a través de su desarrollo reglamentario. Las Directrices de Ordenación son los instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, y constituyen el instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio.

En consecuencia, los instrumentos de ordenación urbanística están obligados legalmente a ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio (y de los Espacios Naturales Protegidos), y, por lo tanto, a las determinaciones de las Directrices de Ordenación, porque los Planes Generales definen la ordenación urbanística para la totalidad del correspondiente término municipal, siempre dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, y recogiendo las determinaciones que hubieran establecido los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos en sus respectivos términos municipales.

Se procede en la actualidad a la adaptación a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (COTMAC) del vigente Plan General de Ordenación de El Sauzal, aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en sesión de 25 de junio de 2003. El 28 de julio de 2005 la COTMAC acuerda la publicación del acuerdo de 25 de junio de 2003 al haberse subsanado las deficiencias observadas, procediéndose a la misma mediante Resolución de 3 de octubre de 2005 de la Dirección General de Urbanismo, BOC 200/2005 de 11 de octubre.

El PGO vigente se elaboró y aprobó provisionalmente antes de la entrada en vigor de Las Directrices, por lo que se deberán adaptar a ellas, lo cual no implica que presente un incumplimiento total de las mismas.

Por lo tanto, la adaptación del Plan General de Ordenación de El Sauzal es una consecuencia exigida por el cumplimiento de la obligación legal establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

En virtud de lo ordenado por la citada Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, relativa a la adaptación de los instrumentos de planeamiento, la adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de los instrumentos de ordenación general, deberá realizarse en el plazo máximo de tres años, contado a partir del día de la entrada en vigor de la Ley 19/2003, fecha en la que deberán contar con la aprobación provisional. Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos, así como tampoco alterar las determinaciones del planeamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Será nula de pleno derecho la aprobación de cualquiera de estas alteraciones y planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.

La adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Turismo del planeamiento general deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación inicial del Plan Territorial Especial de ámbito insular, sin precisar de Avance de planeamiento previo. Deberá someterse a información pública por plazo de un mes, previo trámite de consulta a las Administraciones. La aprobación provisional deberá realizarse en un plazo no superior

a los doce meses desde la aprobación inicial del referido Plan Territorial Especial, recabando informe del Cabildo Insular al tiempo que se remite el Plan a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, para su aprobación definitiva en el plazo de dos meses. Si aún no se encontrase en vigor el Plan Territorial Especial correspondiente, la aprobación definitiva requerirá informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá producido de no ser emitido en el plazo de un mes. El Plan Territorial Especial que se apruebe definitivamente deberá integrar las determinaciones derivadas de los informes producidos expresamente o por silencio.

Los instrumentos de ordenación generales que, a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, hayan sido aprobados provisionalmente o, no precisando de aprobación provisional, se encuentren pendientes de la aprobación definitiva, podrán proseguir su tramitación y resolverse definitivamente conforme a las determinaciones legales vigentes previamente, sin perjuicio del deber de adaptación en los plazos señalados en los apartados anteriores y de la observancia de las normas de aplicación directa contenidas en ambas Directrices de Ordenación.

Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación general, se permitirán, justificadamente, las modificaciones y revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones. En este supuesto, la alteración del planeamiento quedará exceptuada del límite de un año establecido en el artículo 47.2.a) del Texto Refundido. Cumplido los plazos de adaptación señalado anteriormente, no podrá tramitarse modificación o revisión alguna del planeamiento general o insular que no tenga por objeto la plena adaptación a las determinaciones contenidas en la presente Ley.

Hasta que entre en vigor el desarrollo reglamentario del artículo 36 del TRLOTENC, será de aplicación a los instrumentos de planeamiento general lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda de dicho Texto Refundido, modificado por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

1.1. Justificación de la Adaptación a las Directrices de Ordenación General

1.1.1. Ordenación Territorial

DOG 112.3 se evitará la edificación y urbanización de los terrenos con pendientes superiores al 50%.

La normativa, en los artículos 6.1.6 y 7.1.5, recoge el contenido de esta directriz.

DOG 113.1 Los Planes Insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico señalarán, conforme a las diferentes situaciones caracterizadas en las Directrices, las áreas consideradas prioritarias para su ordenación pormenorizada, que se llevara a cabo mediante Planes Territoriales Especiales y Planes Especiales de Ordenación, dependiendo de que su ámbito abarque o no, respectivamente, a más de un municipio.

Se recogen en la memoria ambiental cuatro grandes unidades de paisaje. Unidad litoral, residencial-agrícola, agrícola-rural y forestal.

DOG 135.2 El planeamiento general deberá analizar la estructura comercial del municipio y, en su función y justificadamente, establecer determinaciones zonales para las diferentes categorías de establecimientos que estime preciso diferenciar.

El Plan General de Ordenación ya se encuentra adaptado a esta directriz en cuanto recoge los principales parámetros de la estructura comercial del municipio.

1.1.2. Suelo Rústico

Suelo Rústico de Protección Económica y Ambiental

DOG 28, 33.3 y 61.3 Los Planes Insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico acompañarán la generación de suelo para uso residencial y turístico y la autorización de la edificación a la disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos y a la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en los sistemas preexistentes.

DOG 28.2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, y a la efectiva capacidad para su tratamiento.

El suelo urbanizable del municipio se clasifica en las áreas donde, de acuerdo al modelo territorial a implantar, se entiende que debe producirse el desarrollo urbanístico. Estos suelos de ensanche mantienen la proporcionalidad entre las capacidades de suministro de agua y el crecimiento residencial.

DOG 33.3. Se aplicarán criterios extensivos para la reclasificación de suelo rústico de la categoría de protección forestal, por su directa implicación en el ciclo hidrológico, debiendo justificarse especialmente la delimitación.

DOG 61.3. El planeamiento procurará una delimitación extensiva de la categoría de suelo rústico de protección natural o paisajística con destino a la repoblación en suelos de medianías y cumbres con condiciones para ello y, eventualmente, de suelo rústico de protección forestal, en ausencia de otros valores más relevantes de carácter ambiental.

El Plan General de Ordenación vigente aplica los criterios establecidos en estas directrices respecto a la clasificación extensiva de suelos rústicos de protección hidrológica y forestal. También para los suelos rústicos de protección natural y paisajística para la repoblación en suelos de medianías y cumbres. En total, entre suelo de protección hidrológica y natural, se ha clasificado el 30,79 % de la superficie municipal.

DOG 58.2 c) y 62.1 DOG 58.2.c). Para la mejor protección de los valores y las aptitudes del suelo rústico, el planeamiento considerará los siguientes criterios: ...c) Definición de forma precisa y firme, por el planeamiento general, de los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, desarrollando un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que vite la pérdida de sus valores.

DOG 62.1. El planeamiento delimitará y preservará de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural, en relación con la población y los usos y estructuras agrarias tradicionales. Como criterio general, se buscarán las alternativas de ubicación que no afecten a los suelos de valor reconocido, estén o no en cultivo.

En la delimitación del suelo rústico de protección agraria se han tenido en cuenta el análisis de los mapas de cultivo, la calidad de los suelos dedicados a los mismos y la vinculación a los asentamientos agrícolas, haciéndose especial hincapié en las medianías y sus cultivos de vid.

Suelo Rústico de Asentamientos

DOG 54.3, 55 d), 58.2.a) y 63.1: DOG 54.3. En el nivel de los municipios, el planeamiento general definirá actuaciones de reequilibrio y centralización, que contribuyan a mantener la población del medio rural, mediante el fortalecimiento de los núcleos intermedios, fomentando la concentración de la población en los mismos y limitando el crecimiento residencial en los asentamientos rurales al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema.

DOG 55.d). La zona interior que engloba las zonas de cumbre y comarcas occidentales en las islas centrales, y las zonas más alejadas de las restantes islas, caracterizada por un nivel mínimo de transformación y modelo de ocupación del suelo de baja densidad, en la que se inducirá su crecimiento endógeno, se promoverá la consolidación y fortalecimiento de los actuales núcleos urbanos como centros de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, y el mantenimiento del carácter rural y, en su caso, productivo, de las formas tradicionales de poblamiento rural, derivando claramente la demanda residencial hacia los núcleos urbanos.

DOG 58.2.a). Potenciación y fomento de la implantación del uso residencial en los núcleos urbanos, limitando el desarrollo residencial en los asentamientos a la colmatación interior de los rurales y a supuestos excepcionales en los asentamientos agrícolas.

DOG 63.1. El planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratará los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelo urbanos o urbanizables en formación.

Se cumplen con estas directrices ya que se ha limitado el crecimiento residencial de los asentamientos rurales, fomentando su crecimiento endógeno y delimitándolos en base al perímetro

de las viviendas existentes de tal forma que sólo el 2,11 % de la superficie municipal está dedicada a estos asentamientos.

DOG 63.2 y 3 DOG 63.2.a). En aplicación de los principios anteriores, y salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, en función del modelo territorial insular específico, el planeamiento general ordenará los asentamientos rurales de acuerdo con los siguientes: a) El reconocimiento de los asentamientos se realizará de acuerdo con sus características territoriales. En ningún caso, salvo lo dispuesto expresamente en el planeamiento insular, podrán reconocerse como asentamientos los conjuntos con menos de 10 viviendas, y una densidad inferior a 5 viviendas por hectárea.

El apartado 2.a de esta directriz ha sido suprimido por el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero de Vivienda de Canarias (BOC nº 31, de 14 de febrero de 2006), por lo que los parámetros que se han de aplicar respecto al número mínimo de viviendas y densidades será el recogido en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. En cuanto a la ordenación de los asentamientos rurales, nos remitimos al apartado correspondiente de esta memoria.

La justificación del cumplimiento de la directriz 63.2.d) se expone en el punto 4.5.6 de esta memoria.

Suelo Rústico de Protección Territorial

DOG 65.3 El planeamiento no podrá delimitar bolsas de esta categoría de suelo dentro de otras categorías de suelo rústico, como reserva para futuras actuaciones de interés general, sin una debida justificación de su ausencia de valores.

En la memoria se justifica la ausencia de valores del suelo clasificado como protección territorial, tratándose de una zona al oeste (de autopista a mar) limítrofe con el término municipal de la Matanza, comprendida entre la autopista TF-5 y la carretera TF-1224 que bordea las urbanizaciones La Primavera y Los Naranjos, estando conformado por bancales abandonados que tuvieron un aprovechamiento agrícola, presentado fenómenos de erosión.

DOG 104. Deberá reservarse suelo para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones.

Se recoge esta directriz en el artículo 5.20.1.2 de la normativa.

1.1.3. Suelo Urbanizable

DOG 66.1 El nuevo PGO no clasifica nuevo suelo urbanizable respecto al que contempla el actual PGO, que tiene con esa clasificación el 5,62 % de la superficie municipal.

DOG 66.3 Excepcionalmente, y salvo determinación en contrario del planeamiento insular, el planeamiento general podrá prever la clasificación de pequeños polígonos de ámbito municipal, destinados simultáneamente a uso residencial e industrial compatible, localizados en el suelo urbano existente y justificando expresamente su dimensión.

No se prevé la clasificación de polígonos con uso industrial.

DOG 67.1 El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:

- a. El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual período para los distintos usos.
- b. La extensión y capacidad de suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual periodo de tiempo.
- c. La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.

En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m² por habitante y plaza alojativa, excluyendo de este cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.

El apartado d) de esta directriz ha sido suprimido mediante Ley 1/2000, de 30 de enero, por lo que el límite de clasificación de 250 m² de suelo urbano y urbanizable por habitante y plaza alojativa desaparece.

No se clasifica nuevos suelos urbanizables, estando justificados en cualquier caso, mediante el correspondiente estudio demográfico, los actualmente existentes que fueron clasificados por el PGO vigente: SECTOR-1 La Ermita, SECTOR-3 El Palmeral, SECTOR-4 El Calvario II, SECTOR-7 Parque Colón y SECTOR-8 Las Breñas I.

Los datos numéricos justificantes de esta Directriz se encuentran en el capítulo VII de la presente Memoria.

DOG 71.1 El planeamiento general dispondrá los nuevos sectores de suelo urbanizable como ensanches, en contigüidad y extensión de suelo urbanos existentes. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y/o agrícolas.

Se cumple con la misma ya que en cierto modo es lo mismo que contempla la TRLOTENC.

DOG 69: Compacidad, edificabilidad y densidad

Se ha analizado la dinámica edificatoria y de densidad de las tres áreas territoriales delimitadas en el municipio, resultando que en las áreas territoriales de Ravelo y del Casco en mayor medida se ha dado cumplimiento a las prescripciones de esta directriz, potenciándose la compacidad, edificabilidad y densidad, ya que la propia trama urbana y tipologías edificatorias así lo sugieren. Para ello, se ha elevado la edificabilidad del Sector SECTOR-2, SECTOR-4 y SECTOR-5, con el fin de homogeneizar los aprovechamientos entre áreas territoriales.

DOG 70 y 77 DOG 70.1. El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano.

DOG 70.2. Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzanas cerradas, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En los SECTOR 2, SECTOR 5 y SECTOR 11, el planeamiento prevé 38.390,86 m² construidos de suelo destinado a VPP que se combina con viviendas de renta libre. En los desarrollos de dichos sectores se prestará especial atención a la combinación de diversas tipologías edificatorias, con todo ello se propiciará la implantación de un modelo que promueva la complejidad e integración social en el municipio.

Respecto a la eficiencia del uso del territorio nos remitimos a la justificación de la Directriz 69.

DOG 86. Establece que para la implantación de usos en el territorio se requerirá la disponibilidad de la infraestructura que proceda.

La normativa, en el artículo 6.1.4, recoge el contenido de esta directriz.

1.2. Justificación de la Adaptación a las Directrices del Turismo de Canarias

Salvo en la modalidad de Turismo Rural, no se prevé el uso turístico en todo el Término Municipal.

TÍTULO III: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.

CAPÍTULO PRIMERO: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprobó definitivamente el 16 de octubre de 2002 mediante Decreto 150/2002, publicándose en El Boletín Oficial de Canarias número 140, de 19 de octubre de 2002. Actualmente se está procediendo a su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

1.1. EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL PIOT PARA EL MUNICIPIO.

El PIOT contiene dos niveles de descripción del Modelo de Ordenación Territorial: el insular y el comarcal. El primero se refiere al conjunto de la isla y establece el esquema general de ordenación. En el nivel comarcal se detalla dicha ordenación para ámbitos territoriales más limitados, de menor complejidad y con un cierto grado de homogeneidad interna: las comarcas. El municipio de El Sauzal se encuentra encuadrado en la Comarca de Acentejo que se describe como: *“vertiente de barlovento, entre las comarcas del Valle de la Orotava y Área Metropolitana. El borde suroeste es el límite municipal entre Santa Úrsula y La Orotava, coincidente con el escarpe de la Ladera de Santa Úrsula; el noreste, el límite municipal entre Tacoronte y La Laguna; el sureste (borde superior), el límite del Parque Natural del Paisaje Protegido de Las Lagunetas. Incluye los municipios de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza, La Victoria y Santa Úrsula, salvo sus partes altas adscritas a la comarca del macizo Central. Tiene una superficie total aproximada de 7.167 hectáreas”*

Para dicha comarca en su conjunto se asigna una función, dentro del conjunto insular, que es por un lado el soporte de áreas residenciales de las comarcas vecinas (especialmente la metropolitana) compatibilizado con el sector agrícola (como actividad productiva y como garante del mantenimiento del paisaje de la comarca), al cual se deben subordinar las operaciones residenciales, productivas y turísticas. Dentro de este modelo comarcal se distinguen distintas subunidades comarcales con criterios de ordenación específicos.

El PIOT establece el modelo de ordenación comarcal en torno a una distribución básica de usos, un sistema de núcleos urbanos, una red básica de infraestructuras y equipamientos, asignando unos criterios de actuación para la comarca.

1.1.1. Distribución básica de los usos

“1-E Esquema general: predominio mayoritario de las áreas agrícolas, delimitación de las distintas categorías de áreas de interés natural según objetivos de protección y reserva del resto del territorio para la consolidación del modelo de asentamientos”.

El PGO clasifica de manera extensiva el suelo de protección agraria en sus distintas categorías, consecuencia de la importancia que esta actividad tiene en el municipio, se delimitan asimismo suelos rústicos de protección natural, coincidente con los dos espacios naturales existentes y que equivale al 28,48% de la superficie municipal. Los suelos urbanos y urbanizables se concentran en las áreas territoriales del Casco y La Costa contempladas en el PIOT como ARH urbana y de expansión urbana y en menor medida en el núcleo de Ravelo. En los suelo de protección agraria coincidentes con las ARH de protección económica, se delimitan los asentamientos rurales en base a los criterios contenidos en el propio PIOT y en la ley de Directrices.

“2-D Áreas de protección económica: salvo algunos ámbitos de fuertes pendientes, la categoría 1 abarca desde la costa hasta los asentamientos de medianías en Santa Úrsula, La Victoria, La Matanza y hasta la autopista en los municipios de El Sauzal y Tacoronte; categoría 2

aproximadamente hasta los 900 m de altitud”.

El PIOT delimita como Área de protección económica 1 una porción triangular de terreno situada al norte, aguas abajo, de la autopista TF 5 (SGRV 1), en el sector noreste del municipio, limitando con Tacoronte. Está rodeado por ARH urbana y el PGO lo clasifica como suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva, estando dedicado en gran parte al cultivo de viña. La franja central del municipio, entre la autopista TF 5 y una cota aproximada de unos 900 metros, es recogida en el PIOT como ARH de protección económica 2, clasificando dichos terrenos el PGO como suelo rústico de protección agraria tradicional 1, 2 y 3. Se producen algunas readscripciones en la zona alta, así como en los terrenos delimitados por la autopista, el camino Cruz de Leandro y el Barranco de Las Mejías. Todos ellos se explican en detalle en el apartado correspondiente. Esta amplia franja de terreno se dedica a distintos tipos de cultivo, en la zona de más baja cota se explota la vid mientras que en los alrededores de Ravelo los cultivos de huerta son predominantes.

“3-D Áreas de protección ambiental: bosques potenciales en los terrenos altos de poco valor agrario lindantes con las áreas agrícolas de categoría 2; bosques consolidados en el borde superior de la comarca; área de costa de máxima protección a toda la franja litoral (salvo dos enclaves); el resto de áreas de interés natural coincide con la importante red de barrancos y las principales alineaciones de conos volcánicos”.

Sobre las zonas contempladas en el PIOT como ARH de protección ambiental 2 bosques potenciales el PGO se ha realizado varios ajustes mediante las oportunas readscripciones. La zona de ARH protección ambiental 1 bosque consolidado, que pertenecería al paisaje protegido de Las Lagunetas se clasifica como suelo rústico de protección natural, contemplándose asimismo los suelos rústicos de protección costera, hidrológica y paisajística cuyos regímenes coinciden con las ARH sobre las que se delimitan.

“4-D Otras áreas de regulación homogénea: el valor y vocación agrícola de la comarca descarta la delimitación de áreas de protección territorial; el resto de áreas se justifican en función del modelo de ordenación de los núcleos urbanos”.

El PIOT no delimita áreas de protección territorial por lo que el PGO, salvo pequeñas porciones de suelo limítrofes a los suelos urbanos y urbanizables de las áreas Casco y Costa que estarían sobre ARH de expansión urbana y que responden a su vocación de reserva para futuros desarrollos, no prevé grandes extensiones de esta clase de suelo.

1.1.2. Sistema de Núcleos Urbanos

El PIOT en los criterios de actuación sobre los núcleos urbanos pretende reconducir los procesos de edificación a un sistema de núcleos urbanizados compactos en los que se concentre el crecimiento y, al mismo tiempo, acotar la ocupación dispersa del territorio en determinados ámbitos, reconduciéndola a formas de orden compatibles con el modelo comarcal. Dentro de la comarca de Acentejo en el municipio de El Sauzal distingue dos tipos de núcleos:

A) *“Núcleo de El Sauzal y entorno costero: en el interior del núcleo deben propiciarse actuaciones que consoliden su estructura urbana. La expansión del casco debe ser por piezas compactas limitadas hacia el interior por el viario costero, tanto hacia el núcleo de El Prix en Tacoronte, como hacia el suroeste (sucesión de urbanizaciones unifamiliares que llegan hasta el inicio de la costa de La Matanza). Además de estos ámbitos, en el resto de la banda costera comarcal sólo se reconoce con vocación urbana el entorno de la urbanización La Quinta”.*

A este modelo responde el PGO con el reconocimiento de la zona delimitada entre la autopista TF 5 (aguas abajo) y los límites municipales de Tacoronte y La Matanza como soporte de los suelos urbanos y sus correspondientes desarrollos en operaciones de ensanches en sectores de suelo urbanizable. Se distinguen a su vez dos zonas, una situada al sureste que responde a un modelo más compacto de ocupación y otro hacia el suroeste, caracterizada por la sucesión de urbanizaciones de tipología unifamiliar, modelo heredado de anteriores planeamientos (NNSS y PGO del 2005) y que está en proceso de culminar su consolidación.

B) *“Núcleos menores de medianías altas: articulándose en base al eje de medianías altas, la ordenación de estos núcleos (Ravelo y Agua García) debe seguir los criterios generales, buscando la concentración en los puntos centrales (especialmente los cruces con los ejes transversales viarios) y limitando las opciones de crecimiento”.*

La ordenación contemplada en el PGO se dirige a la consolidación del núcleo de Ravelo a través de la concentración de los crecimientos residenciales de las medianías en sus suelos urbanos y urbanizables, ordenando de forma restrictiva los Asentamientos Rurales de la zona, de manera que en consonancia con lo prescrito en las Directrices Generales de Ordenación los mismos no sean alternativa de crecimiento. El SGRV 3 es el eje entorno al que se estructura este modelo.

1.1.3. Redes Básicas de Infraestructuras (modelo viario y de transporte)

El PIOT sólo define como infraestructuras del Modelo Insular en esta comarca las que integran el modelo de la red viaria y de transportes: *“... quedando conformada la estructura viaria de la comarca por cuatro ejes viarios que articulan longitudinalmente la banda más antropizada y que se conectan transversalmente; en la parte norte (término municipal de Tacoronte) se disponen dos elementos que cierran el modelo viario de la comarca metropolitana”.*

En el municipio de El Sauzal se distinguen los siguientes elementos de esta estructura:

a) *“Corredor Insular. viario fundamental de la comarca; las actuaciones, manteniendo sus actuales características, deben dirigirse a la protección de su carácter de autopista (supresión de accesos directos y reserva para ampliación) y reordenación de los enlaces en coherencia con el resto de elementos del modelo viario comarcal”.*

La autopista TF 5 es contemplada en el PGO como Sistema General Viario SGRV 1. La ordenación prevista por el PGO para este SGRV 1 protege la funcionalidad de la vía impidiéndose accesibilidades a la misma, tal y como el PIOT plantea, aplicándose la legislación sectorial específica en cuanto a dominio, servidumbres y línea límite de edificación.

b) *“Eje de medianías: estructurador básico de los núcleos mayores de la medianía (Tacoronte, La Matanza, La Victoria, Santa Úrsula), debe compatibilizar una alta capacidad de servicio con el carácter de eje ordenador básico de una estructura urbana expansiva. El diseño de cada tramo dependerá de los condicionantes de la ordenación urbanística; deberá intervenir en los tramos urbanos más conflictivos y resolver su continuidad desde el nudo de La Matanza hacia el área metropolitana”.*

Este eje se recoge en el PGO como SGRV 3 que atraviesa el municipio de este a oeste entre los límites del municipio con Tacoronte y La Matanza de manera paralela a la TF 5 (SGRV. 1) aguas abajo. Está conformado por la Carretera General del Norte TF 152, desde el límite municipal con Tacoronte hasta la rotonda de conexión del SRRV 1, continuando a través de la vía de servicio El Sauzal-Tacoronte que discurre por las urbanizaciones La Baranda, Parque Atlántico, Parque Colón y camino de San José hasta la rotonda de la urbanización Puntillo del Sol. El diseño de cada uno de los tramos viene predeterminado por las condiciones de los suelos por los que pasa, hay varios suelos urbanos, asegurándose en cualquier caso su continuidad y funcionalidad.

c) *“Eje de medianías altas: desde el eje anterior a la altura del casco de Santa Úrsula asciende hasta el subanillo sur en el entorno de Agua García; con carácter de eje local complementario continua por Las Lajas y El Ortigal Bajo hasta el cierre exterior del corredor insular. Su función es articular los barrios altos de la comarca (Los Altos, La Resbala, San Antonio, Ravelo) y definir el límite superior de los procesos de urbanización de la medianía Eje costero”*

El PGO reconoce este eje en el SGRV 7 que discurre de este a oeste entre los límites del municipio con Tacoronte y La Matanza, aguas arriba de la TF 5 (SGRV 1), delimitando el núcleo de Ravelo, a unos 800 metros del nivel del mar. Lo forma la unión de varias vías preexistentes:

- Camino Real Orotava: discurre entre los límites del municipio con Tacoronte y La Matanza, y conformado el borde norte del núcleo de Ravelo.
- Camino San Cristóbal que se extiende desde su conexión con el camino Real Orotava, al este de Ravelo, hasta la Matanza, actuando como límite sur del núcleo de Ravelo.
- Calle Cancelillas que une los caminos Real Orotava y San Cristóbal de norte a sur,

conformado el límite oeste del núcleo de Ravelo.

Se ha ordenado con criterios de protección de la continuidad y funcionalidad de la vía a pesar de lo heterogéneo de su composición, en base a vías preexistentes que atraviesan distintas clases de suelos, por lo que se pueden distinguir distintos tramos.

- d) *“Eje costero: viene desde La Punta del Hidalgo con el fin de articular los núcleos costeros de los municipios de la comarca (El Prix, Mesa del Mar, Guayonge, El Calvario, núcleo y urbanizaciones costeras del Sauzal, La Quinta) y servir de referencia para la ordenación urbanística de ese área; su trazado deberá aprovechar vías ya existentes, si bien resolviendo sus discontinuidades y disfuncionalidades”*

El PGO atribuye al SGRV 2 Rambla Las Breñas, la función de eje costero contemplada en el PIOT. Discurre de este a oeste entre los límites del municipio con Tacoronte y La Matanza, aprovechando el trazado de varias vías preexistentes: calle El Calvario, Avenida Inmaculada Concepción, carretera de Los Ángeles y carretera de Las Breñas hasta el límite con La Matanza. En su ordenación han prevalecido los criterios de protección de la continuidad y funcionalidad de la vía a pesar de lo heterogéneo de su composición, en base a vías preexistentes que atraviesan distintas clases de suelos, por lo que se pueden distinguir distintos tramos.

- e) *“Mallado de la estructura longitudinal: los viarios transversales que interconecten los ejes longitudinales deberán garantizar la máxima coherencia del modelo global, especialmente en los enlaces del corredor insular (debe destacarse el eje entre El Sauzal y Ravelo que en el nudo con la TF-5 deberá enlazar también con la prolongación de la carretera del norte)”*”.

El Plan General vigente contempla una vía de enlace entre los núcleos de El Sauzal y Ravelo, que va desde la vía de servicio, que parte de Tacoronte, paralela a la TF 5 por su lado sur, hasta la Cuesta de los Avaluos para dar cumplimiento a los parámetros del PIOT.

Sobre la base de lo expuesto en los informes del Cabildo Insular y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Dirección General de Infraestructura Viaria) al documento de Aprobación Inicial del PGO en trámite, en los que se solicitaba el cambio de la conexión de la vía con la TF5 y una definición detallada de la vía, se modificó y definió el trazado, teniendo en cuenta los criterios aportados en ambos informes, realizándose un estudio técnico. Este nuevo trazado se recogió en el documento de Aprobación Provisional como SGRV 5 conexión El Sauzal-Ravelo.

La inclusión de este viario generó una gran cantidad de alegaciones debido a la afección que suponía sobre una zona en la que predominan las explotaciones agrarias dedicadas al cultivo de la vid. En consecuencia se ha realizado una reflexión sobre la necesidad de definir en detalle esta vía ya que la misma está relacionada con los futuros crecimientos que se puedan suscitar en el núcleo de Ravelo y su relación con el núcleo del Sauzal y la TF 5. Se ha llegado a la conclusión que la solución no ha de adoptarse en este momento ya que no se estima que en un futuro próximo esta vía deba ejecutarse. El PGO ha definido un corredor por el que deberá transcurrir la misma, vinculado su definición al momento en que se decida el desarrollo de los sectores de Suelos Urbanizables No Sectorizados (SUNS) del Núcleo de Ravelo, de tal manera que la sectorización de los mismos estará condicionada a la definición detallada y ejecución de un sistema general que procure su conexión. Se justifica esta solución en la necesidad de que el dimensionamiento de las infraestructuras sea coherente con el modelo territorial.

Actualmente los flujos de tráfico generados entre los núcleos de Ravelo y El Sauzal se encauzan por el viario actualmente existente que de este a oeste son:

- Calle Corraletes que discurre desde la vía de servicio paralela a la autopista TF 5 (SGRV 1) en las inmediaciones del límite con Tacoronte, aguas arriba de la autopista, hasta la c/ Real Orotava antes de entrar en el núcleo de Ravelo.
- Camino Cruz de Leandro que une la TF 152, atravesando por un paso subterráneo la autopista TF 5 (SGRV 1), con Ravelo en la c/ Real Orotava, zona de Las Cancelillas.
- Calle Montañeta que conecta la rotonda de la TF 5 (SGRV 1) situada en el margen sur de la autopista, aguas arriba, con la c/ Real Orotava, núcleo de Ravelo en la zona de Las Cancelillas.

El PGO prevé tres sistemas generales que cumplen la función de mallado de la estructura longitudinal situados aguas abajo de la TF 5:

- SGRV 4, situado en la zona este del municipio, que discurre por la carretera TF 172 desde la Avenida Inmaculada Concepción hasta la conexión a la TF 5 (SGRV 1) sirviendo de acceso principal al casco del municipio.
- SGRV 5 Enlace Costa Acentejo, que daría acceso a la zona del Espacio Natural Protegido (ENP) de Costa Acentejo, en la que está previsto desarrollar varias actuaciones de equipamientos y dotaciones de tipo recreativo, discurriendo, por la zona oeste del municipio aguas debajo de la TF 5, desde una rotonda en la carretera de Las Breñas (SGRV 2) hasta un aparcamiento en lo alto del acantilado limítrofe al ENP, aprovechando el trazado del camino de Rojas.
- SGRV 6 enlace Parque Colón–Rambla de Las Breñas va desde la rotonda de la urbanización Los Naranjos, en el camino de Las Breñas, hasta el camino de San José.

1.1.4. Equipamientos

En el sistema de equipamiento el PIOT no prevé ninguno de ellos en la comarca, limitándose a indicar unas pautas para los de carácter municipal que se prevean.

“1-D No se plantea el emplazamiento de ningún Equipamiento Insular en esta comarca; la distribución de los equipamientos comarcales debe responder a una estructura descentralizada, acorde con la paridad de las cabeceras municipales que, indistintamente, pueden albergar dotaciones de carácter municipal o comarcal”.

El PGO del Sauzal contempla una red de equipamientos, dotaciones y sistemas generales distribuidos por la totalidad del término municipal que posibilitan los usos colectivos y generales y aseguran la prestación de los servicios públicos demandados por sus habitantes

1.1.5. Criterios de actuación

Se establecen unos criterios de actuación encaminados, a la implementación de los criterios generales señalados respecto a las distintas políticas sectoriales, sobre todo las agrarias (profundización en el sector vitivinícola y nuevas alternativas vinculadas a la recualificación de la producción local) y las de suelo, vivienda y equipamientos, y por otro, respecto a la política de suelo, vivienda y equipamientos dirigida hacia la compactación y concentración de los núcleos cabecera municipal y a reconducir los procesos de ocupación edificatoria hacia el modelo de orden que se propone en relación al sistema urbano y rural de asentamientos.

Respecto a la política agraria el PGO clasifica grandes extensiones del territorio municipal como suelo rústico de protección agraria en las categorías de intensiva y tradicional 1 y 2. Así mismo y como reflejo de la importancia que el sector vitivinícola tiene en el municipio, existen varias bodegas, que además de las funciones de elaboración y almacenamiento del producto, actúan, dentro de las estrategias insulares de promoción del vino, como dinamizadores de la actividad económica y cultural del municipio, desempeñando un papel de atracción de visitantes hacia el mismo.

El PGO contempla la compactación de los núcleos de El Sauzal y Ravelo como alternativas de crecimiento, congelando el sistema de asentamientos y manteniendo el modelo heredado de urbanizaciones próximo a ser completado.

CAPÍTULO SEGUNDO: LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA Y EL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL

El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar, agrupando los ámbitos resultantes de la división citada en categorías, de igual régimen básico de regulación de usos, denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH).

Existen distintos tipos de ARH, delimitando el PIOT en El Sauzal las siguientes:

2.1. Áreas de protección ambiental 1

Barrancos: hendiduras lineales del relieve originadas por la esorrentía de las aguas. Cumplen importantes funciones en el modelo de ordenación territorial: divisores y estructurantes del territorio, hitos relevantes del paisaje insular, soporte de singulares ecosistemas asociados y elementos fundamentales del sistema hidrológico. En el término municipal se localizan los barrancos de Los Mejías, Las Limeras, Cabrera, La Negra, El Molino y el de Martiño.

Laderas: se definen como terrenos extensos de fuerte pendiente, pero sin elementos individualizables del relieve; su importancia deriva de sus grandes dimensiones, pero en El Sauzal sólo aparecen unas pocas manchas minúsculas. La mayor está en la zona del Puertito dentro del Paisaje Protegido Costa de Acentejo.

2.2. Áreas de protección ambiental 2

Bosques consolidados: se caracterizan por poseer cubierta vegetal arbórea y gozan por ello de un especial valor ambiental y/o productivo, que obliga al establecimiento de medidas de ordenación para su conservación y mejora. Se localizan en la parte alta del municipio, coincidiendo con el Paisaje Protegido de Las Lagunetas.

Bosques Potenciales: son terrenos con bajo nivel de uso, sin cobertura arbórea y situados en zonas de dominio potencial de las masas forestales. Por lo general, han sufrido un proceso sucesivo de deforestación, roturación y abandono; han perdido gran parte de su valor productivo agrícola y presentan graves procesos de degradación erosiva. Por ello requieren medidas de recuperación ecológica dirigidas sobre todo hacia la reforestación, para cumplir la función que se les asigna en el Modelo de Ordenación Territorial. Se delimitan en la zona de cumbre del municipio en el límite norte del Paisaje Protegido de Las Lagunetas.

2.3. Áreas de protección ambiental 3

Costeras: franja terrestre en la que la influencia marina define directamente las características ecológicas del territorio. Ocupa toda la franja costera municipal, que se encuentra dentro del P.P. Costa de Acentejo.

2.4. Áreas de protección económica

Protección económica 1: son las de mayor aptitud productiva, que admiten el desarrollo de cultivos intensivos (normalmente de plantaciones tropicales y subtropicales); se distribuyen preferentemente en las zonas bajas de la isla, variando su altitud máxima entre las vertientes norte y sur, según las características climáticas. En El Sauzal el triángulo que queda entre la TF-5, la TF-1224 y el municipio de Tacoronte.

Protección económica 2: comprende terrenos que, pese a su menor potencial productivo, sustentan la actividad agropecuaria tradicional, de gran interés como creadora y mantenedora de gran parte de los paisajes más característicos de la isla. Comprende la franja central del municipio, entre la autopista y los bosques de la parte alta.

2.5. Áreas urbanas

Los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales de la isla. El Planeamiento incluirá aquellos núcleos que reconozca desde el estudio de la realidad municipal y los incorporará a su clasificación del suelo de acuerdo a las condiciones establecidas para la clasificación del suelo urbano y urbanizable dentro y fuera de las áreas urbanas delimitadas por el PIOT.

(Art. 2392 y 2393).

Comprende el casco y varias urbanizaciones al norte de la autopista, y el núcleo de Ravelo (con Cancelillas) en las medianías.

2.6. Áreas de expansión urbana

Se incluyen en esta categoría los ámbitos donde deben ubicarse preferentemente las operaciones de expansión de los núcleos que conforman el sistema de núcleos urbanos del Modelo de Ordenación Territorial, a partir del momento en que se hagan insuficientes las áreas urbanas delimitadas. Lo forman el resto de los suelos urbanos o urbanizables de la parte baja del municipio (de autopista TF-5) a mar.

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE USOS PREVISTOS EN EL PIOT Y EN EL PLAN GENERAL

Como ya se ha expuesto con anterioridad el PIOT, a través de las ARH, realiza una distribución de los usos en el territorio insular, condicionando por tanto las clasificaciones y categorizaciones que el PGO puede efectuar. En este apartado se analizan y relacionan los usos previstos en las distintas ARH que se delimitan en el término municipal y los previstos por este documento para las distintas categorías de suelo rústico que el PGO dispone sobre dichas ARH.

El suelo rústico en El Sauzal se categoriza de la siguiente forma:

1. Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).
2. Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1).
3. Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2).
4. Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO).
5. Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAI).
6. Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 (SRPAT-1).
7. Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 2 (SRPAT-2).
8. Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 3 (SRPAT-3).
9. Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).
10. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).
11. Asentamientos Rurales (AR).
12. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).
13. Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).

Cada una de estas categorías desarrollan una ARH del PIOT, salvo en el caso del suelo rústico de protección natural, justificándose este hecho en el apartado correspondiente, por lo que el régimen jurídico se enmarca en la matriz de usos que el PIOT contempla para cada una de sus ARH.

En el siguiente cuadro se indica sobre que ARH se ha desarrollado cada clase y categoría de suelo del PGO, siendo el régimen compatible con el que el PIOT prevé para las ARH sobre las que se delimitan:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO DEL PGO - ARH DEL PIOT	
SUELO PGO	ARH PIOT
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCO)	ARH URBANA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO)	ARH URBANA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (SUSO)	ARH EXPANSIÓN URBANA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)	ARH EXPANSIÓN URBANA
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO (SUNS-D)	ARH EXPANSIÓN URBANA
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT)	ARH EXPANSIÓN URBANA
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)	ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA y ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES CONSOLIDADOS
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1)	ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2)	ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN DE ENTORNOS (SRPE)	ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPC)	ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)	ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA (SRPAI)	ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 1
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 1 (SRPAT 1)	ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 2 (SRPAT 2)	ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 3 (SRPAT 3)	ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)	ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 1 Y 2

3.1. Plan Territorial Especial de la Actividad Ganadera de Tenerife

Mediante anuncio de 23 de mayo de 2007, se procede a la publicación del Plan Territorial Especial de la Actividad Ganadera de Tenerife, en el BOC número 110 del 4 de junio de 2007, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de julio de 2006.

Se trata de un plan territorial que en desarrollo del PIOT ordena la actividad ganadera en la isla de Tenerife.

Las ARG son aquellos ámbitos homogéneos en que se distribuye el territorio insular y para los que el PTEOAG propone el modelo de ganadería más adecuado en función de los condicionantes existentes. Asigna una correspondencia con las ARH del PIOT

Nueva ÁRH del PIOT a la que se adscribe	Nueva ARG del PTEOAE a la que se adscribe
ARH Protección Ambiental 1	Área de Regulación Ganadera 10
ARH Protección Ambiental 2: bosques consolidados	Área de Regulación Ganadera 11
ARH Protección Ambiental 2: bosques potenciales	Área de Regulación Ganadera 9
ARH Protección Económica 1, 2 y 3 ARH Protección Territorial	Área de Regulación Ganadera 1-8*
Interés Estratégico	Área de Regulación Ganadera 8**
Áreas Urbanas	Área de Regulación Ganadera 7**
Áreas de Expansión Urbana	Área de Regulación Ganadera 7**

La readscripción de un ARH lleva apareado el correspondiente cambio de ARG.

Establece seis tipos diferenciados de ganadería en base al número de UGM (Unidad ganadera mayor). Estas categorías son:

- Explotaciones para autoabastecimiento.

- Explotaciones Tipo I o Complementarias.
- Explotaciones Tipo II o Profesionales A.
- Explotaciones Tipo III o Profesionales B.
- Explotaciones Tipo IV o Industriales.
- Explotaciones de Selección.

TIPO DE EXPLOTACIONES	NÚMERO DE UNIDADES DE GANADO MAYOR ADMITIDO (Nadm)
Explotaciones para Autoabastecimiento (A las explotaciones para autoconsumo no les será de aplicación las disposiciones territoriales y urbanísticas contenidas en el presente PTEOAG.)	Nadm ≤ 1
Tipo I (Explotaciones Complementarias)	1 < Nadm ≤ 25
Tipo II (Explotaciones Profesionales A)	25 < Nadm ≤ 70
Tipo III (Explotaciones Profesionales B)	70 < Nadm ≤ 200
Tipo IV (Explotaciones Industriales)	Nadm > 200
Explotaciones de Selección	(1)

(1) equivalentes a los otros tipos de ganadería atendiendo al número de UGM que posean.

Debido a este complejo sistema el PGO ha realizado las equivalencias entre las ARH, ARG y clases y categorías de suelo que operan en el término municipal de El Sauzal, aproximadamente 18 Km² sobre los que operan 9 ARH, 6 ARG, 3 clases de suelo y 15 categorías y subcategorías, asignando a cada suelo su régimen e intensidad en el uso ganadero, que en cualquier caso se remite en cuanto al régimen de fuera de ordenación a lo contenido en el PTEOAG.

Existe una excepción en estas equivalencias ya que el PTEOAG señala un ARG 7, la asignada a ARH urbana y expansión urbana, en el área situada en el sector occidental del municipio, colindante en el norte con la TF 5 y al oeste con La Matanza, recogido por el PGO como SRPAT 1 que se delimita en ARH protección económica 2, por lo que en teoría le correspondería la ARG 3. Es por ello que en el régimen normativo, y con la finalidad de no complejizar aún más la ordenación mediante una nueva categoría de suelo, se establece una excepción al uso ganadero previsto para el SRPAT 1 mediante la aplicación de lo señalado para la ARG 7 a ese ámbito que se delimita en los planos O 1.1 y O 1.2 (Estructura General del Suelo y Usos Globales) y que se denomina Recinto de Excepción Ganadera.

CLASIFICACIÓN SUELO PGO	ARH PIOT	ARG PTEOAG	TIPO DE EXPLOTACIÓN	RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN
- SRPAT 1 - SRPAT 2 - SRPAT 3	-PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	ARG 3, salvo zona localizada entre la autopista y la TF-217 (Rafael Ramos), clasificada como SRPAT 1, que corresponderá a ARG 7 según el PTOAG.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipo III o Profesionales B, con carácter preferente. ▪ Tipo II o Profesionales A, con carácter secundario. ▪ Tipo I o Complementarias, con carácter secundario. Este tipo de explotación ganadera no se admite en aquellas zonas que se incluyan en alguno de los Ámbitos de Referencia Turísticos delimitados por el PIOT. 	A las explotaciones ganaderas existentes en situación de fuera de ordenación de cualquier tipo emplazadas en las ARG, se les aplicarán lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de la normativa del PTOAG
- SRPAGI	-PROTECCIÓN ECONÓMICA 1	ARG 5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipo II o Profesionales A (a excepción de las destinadas a porcino), con carácter preferente. ▪ Tipo I o Complementarias, con carácter secundario. Este tipo de explotación ganadera no se admite en aquellas zonas que se incluyan en ▪ alguno de los Ámbitos de Referencia Turísticos delimitados por el PIOT. 	
- SUCO - SUNCO - SUSNO - SUSO - SUNS-D - SRPT	- URBANA, -EXPANSIÓN URBANA	ARG 7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipo I o Complementarias, con carácter preferente, a excepción de las destinadas a porcino. 	
- SRPP 2	-PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUE POTENCIAL	ARG 9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No se admite el establecimiento de nuevas explotaciones ganaderas. ▪ Las ARG-9 se establecen como zonas aptas para el aprovechamiento ganadero extensivo y apícola, habida cuenta que son zonas que tradicionalmente han albergado ambos usos. En dichos sectores se podrá continuar con la actividad pecuaria extensiva siempre y cuando no suponga una afección a aquellos ámbitos insulares donde se esté realizando, o se prevea realizar, acciones de consolidación de la masa forestal. 	
- SRPP 1 - SRPH	-PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS BARRANCOS Y	ARG 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La compatibilidad con el uso ganadero extensivo o apícola en aquellos sectores que se correspondan con Espacios Naturales Protegidos será determinada por sus correspondientes Instrumentos de Ordenación. ▪ Se admite el aprovechamiento apícola de la flora emplazada dentro de estas áreas. 	
- SRPN - SRPC	-PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES CONSOLIDADOS -PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA	ARG 11	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonas no aptas para la instalación de nuevas explotaciones ganaderas. 	

3.2. Matriz de Uso Comparada: Categorías de Suelo Rústico PGO-ARH PIOT

En este apartado se pormenoriza la correspondencia ente las distintas categorías de suelo rústico que prevé el PGO con las ARH del PIOT sobre las que cada uno de dichos suelos se delimita. La metodología seguida consiste en que, partiendo de los usos que el PIOT contempla como principales, secundarios, incompatibles, remitidos o que no corresponden, el PGO desarrolla su matriz acomodándola a la prevista en el plan insular, de manera que la desarrolla sin entrar en contradicciones. Se expone a través de una tabla en la que se refleja la compatibilidad de ambos regímenes. El régimen de usos aquí expuesto se recoge en la normativa del PGO.

Los tipos de usos previstos en la matriz se representan de la siguiente manera:

USO PIOT	USO PGO	SÍMBOLO
Uso Principal	Uso Principal	Y
Uso secundario	Uso compatible y/o autorizable	■
Uso Incompatible	Uso Prohibido	X
Uso Remitido		•
No corresponde	No Corresponde	∅

Los usos no expresamente previstos por el PGO, en la normativa o en esta sección, se entenderán prohibidos.

En cuanto al **Suelo Rústico de Protección Territorial** que se delimita en El Sauzal hay que comentar que se encuentra localizado sobre ARH de expansión urbana, situándose las dos piezas de esta clase de suelo en el área Casco y en el área Costa. Están rodeados de suelos urbanos y urbanizables. Su vocación es la ser la reserva que posibilite futuros crecimientos, que hoy en día no son necesarios por lo que no se clasifican como suelos urbanizables. La matriz de usos del PIOT para la ARH expansión urbana remite la totalidad de usos, salvo los forestales y pesqueros que no proceden, a la ordenación prevista en el PGO, contemplando este un régimen restrictivo plasmado en la normativa, que responde a la reserva de estos suelos en correspondencia con lo expuesto en el TRLOTENC. Es por ello que no se considera necesaria su justificación conforme al modelo utilizado en este documento, para el resto de suelos rústicos.

3.2.1. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA y ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES CONSOLIDADOS

El Suelo Rústico de Protección Natural se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH Protección Ambiental 2 Bosques Consolidados y Protección Ambiental 3 Costera. El régimen de usos de esta categoría de suelo es coincidente con el previsto por el PIOT para estas dos ARH en cuanto a los usos principales, que es el de protección ambiental, secundarios y prohibidos. No se desarrollan los usos remitidos al PGO puesto que esta categoría de suelo corresponde a los espacios naturales protegidos del Paisaje Protegido de Las Lagunetas y Paisaje Protegido de Costa de Acentejo cuyos instrumentos de ordenación serán los encargados de ello.

Con la finalidad de evitar el exceso ordenancista nos remitimos a lo contenido en el artículo 3. 1 del Código Civil, aprobado por Real Decreto del 24 de julio de 1.889 y modificado en diversas ocasiones, de obligado cumplimiento en la totalidad del ordenamiento jurídico en cuanto al sistema de fuentes e interpretación normativa, que dice: *las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, **en relación con el contexto**, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.* Dado que los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico se ejercerán teniendo en cuenta la aptitud natural del territorio, resulta claro que habrá usos que se ejercerán en el ámbito costero y otros en la zona de bosque, por ejemplo, la pesca desde el litoral sólo se podrá ejercitar en aquellas partes del territorio colindantes con el mar y los usos forestales se limitarán a la porción del territorio en la que existen masas forestales. Al margen de esto hemos de tener en cuenta que el PGO realiza una clasificación de suelo con un régimen básico en esta zona, ya que ambas son espacios naturales protegidos y serán ordenadas pormenorizadamente por sus respectivos instrumentos de ordenación. Por todo ello resulta innecesaria la creación de una nueva categoría de suelo rústico en este plan general.

RÉGIMEN USOS	Suelo PGO	ARH PIOT	
Usos PIOT / PGO	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)	ARH Protección Ambiental 2 Bosques Consolidados	ARH Protección Ambiental 3 Costera
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)			
Conservación Medioambiental (PIOT)		Y	Y
Conservación.	Y		
El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.	■		
La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos.	■		
La corrección de los impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos.	■		
La restauración de la vegetación natural en zonas desforestadas	■		
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■	■
La investigación, catalogación de especies, regeneración y conservación de la naturaleza, conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran.	■		
La realización de inventarios o catálogos de protección	■		
La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos y la instalación de instrumentos necesarios para la experimentación.	■		
Educación Ambiental (PIOT)		■	■
Las actividades de estudio e interpretación de la naturaleza.	■		
USOS RECREATIVOS (PIOT)			
Esparcimiento en Espacios no Adaptados			
Esparcimiento Elemental		■	■
Esparcimiento Elemental	■		
Esparcimiento con Equipo Ligero		■	■
Esparcimiento en la naturaleza con equipo ligero.	■		
Esparcimiento con Vehículos de Motor		• (por viales de circulación rodada)	• (por viales de circulación rodada)
El tránsito rodado por las carreteras comarcales y locales existentes	■		
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		•	•
Esparcimiento en Espacios Adaptados		■ (sólo donde el PGO lo defina)	■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en la naturaleza elemental en espacios adaptados donde el PE del Paisaje Protegido de Costa Acentejo y el PE del Paisaje Protegido de Las Lagunetas lo defina	■		
Esparcimiento en Espacios Edificados		■ (sólo donde el PGO lo defina)	■ (sólo donde el PGO lo defina)
Usos de ocio y actividades culturales de la población cuando el PE del Paisaje Protegido de Costa Acentejo y el PE del Paisaje Protegido de Las Lagunetas lo definan.	■		
Esparcimiento en Complejos Recreativos		•	•
USOS DOTACIONALES (PIOT)			

Dotacionales Educativas		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Culturales		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Sanitarias		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Asistenciales		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Deportivos		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de Esparcimiento		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de la Administración Pública		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Otros Usos Dotacionales		•	■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Las dotaciones vinculadas a las actividades de la franja costera donde el PE del Paisaje Protegido de Costa Acentejo lo defina.	■		
USOS TERCIARIOS (PIOT)			

Comercio Minorista		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)	X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Hostelería		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)	X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Oficinas		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)	X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)			
Establecimientos Turísticos Convencionales		X	X
Complejos Turísticos		X	X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■	X
Establecimientos de Turismo Rural		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)	X
Campamentos de Turismo		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)	■
Establecimientos Turísticos Recreativos		X	■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)			
Producción Industrial		X (Salvo las naves aisladas vinculadas a la producción forestal y en ubicaciones concretas expresamente definidas por el planeamiento)	X (Salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)
Almacenes y Comercio Mayorista		X	X (Salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)
Artesanía y Oficios Artísticos		X	X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X	X
Talleres de Reparación de Vehículos		X	X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras Hidráulicas		•	•
Infraestructuras de Saneamiento		•	•
Infraestructuras de Energía		•	•

Los tendidos de redes de electricidad, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionado a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.	■		
Infraestructuras de Telecomunicación		•	•
Los tendidos de redes de telefonía y señales en general, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionado a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.	■		
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•	•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•	•
La implantación de las infraestructuras necesarias para la gestión y conservación de la masa forestal y para la interpretación del medio físico de acuerdo con las limitaciones y características generales contenidas en las Normas Urbanísticas	■		
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•	•
Infraestructuras Portuarias		∅	•
USOS PRIMARIOS (PIOT)			
Forestales		■ (En los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo y salvo las actividades encaminadas a la obtención de madera para uso industrial)	•
Los forestales, salvo actividades encaminadas a la obtención de madera para uso industrial.	■		
La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.	■		
El aprovechamiento acuífero y forestal en las condiciones establecidas en el artículo 5.10, bajo el control del Organismo competente de la Comunidad Autónoma Canaria (exceptuando el Paisaje Protegido de Las Lagunetas que se rige por lo determinado en su Plan Especial de Protección	■		
Agrícolas		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)	•

Ganaderos		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)	X
Usos agropecuarios	X (a las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTOAG)		
Minero-Extractivos		● (Sólo pueden delimitarse canteras en los ámbitos extractivos del PIOT, con dos excepciones, cuando tengan carácter artesanal y para la extracción de piedra en bloques para obras públicas de interés insular)	X (En tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el P.T.E)
Cinegéticos		●	X
Caza	● En las condiciones que prevea el PE del PP de Las Lagunetas		
Pesqueros		●	■
Peca desde el litoral	● En las condiciones que prevea el PE del PP de Costa Acentejo		
Cultivos Marinos		∅	■
Caza en el PP de Las Lagunetas y pesca en el PP de Costa Acentejo	Caza en el PP de Las Lagunetas y pesca en el PP de Costa Acentejo		
USOS RESIDENCIALES (PIOT)			
Vivienda Unifamiliar		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)	X

Vivienda Colectiva		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)	X
Residencia Comunitaria		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)	X

3.2.2. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 (SRPP-1)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS.

El Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH Protección Ambiental 1 Laderas. Se localiza en las proximidades del área Casco, estando conformado por terrenos de fuerte pendiente que constituyen un elemento caracterizador del paisaje y representando su orografía un obstáculo que limita severamente los posibles usos a desarrollar. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH en cuanto a los usos principales, la conservación medioambiental, y secundario desarrollando los que el PIOT contempla como remitidos.

RÉGIMEN USOS	Suelo PGO	ARH PIOT
Usos PIOT / PGO	Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP)	ARH Protección Ambiental 1 Laderas
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		Y
Conservación.	Y	
La restauración ambiental de grandes unidades ambientales.	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
La investigación sobre los recursos naturales	■	
La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos.	■	
Educación Ambiental (PIOT)		■
Educación Ambiental	■	
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		■
El senderismo y excursionismo por los itinerarios tradicionales	■	
Esparcimiento con Equipo Ligero		■
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
El tránsito rodado por los senderos y pistas debidamente establecidos.	■	

Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		•
Esparcimiento en Espacios Adaptados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Espacios Edificados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Complejos Recreativos		•
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		•
Dotacionales Culturales		•
Dotacionales Sanitarias		•
Dotacionales Asistenciales		•
Dotacionales Deportivos		•
Dotacionales de Esparcimiento		•
Dotacionales de la Administración Pública		•
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		•
Otros Usos Dotacionales		•
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
Hostelería		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
Oficinas		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)
Campamentos de Turismo		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)
Establecimientos Turísticos Recreativos		X
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X (Salvo las naves aisladas vinculadas a la producción forestal y en ubicaciones concretas expresamente definidas por el planeamiento)
Almacenes y Comercio Mayorista		X
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X

USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Infraestructuras Hidráulicas		•
Infraestructuras de Saneamiento		•
Infraestructuras de Energía		•
Los tendidos de redes de electricidad, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionado a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.	■	
Infraestructuras de Telecomunicación		•
Los tendidos de redes de telefonía y señales en general, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionado a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.	■	
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		■ (En los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo y salvo las actividades encaminadas a la obtención de madera para uso industrial)
Agrícolas		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)
Ganaderos		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)
Apicultura	■ (a las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTEOAG)	
Minero-Extractivos		• (Sólo pueden delimitarse canteras en los ámbitos extractivos del PIOT, con dos excepciones, cuando tengan carácter artesanal y para la extracción de piedra en bloques para obras públicas de interés insular)
Cinegéticos		•
Pesqueros		•
Cultivos Marinos		∅
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		

Vivienda Unifamiliar		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Vivienda Colectiva		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Residencia Comunitaria		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)

3.2.3. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 (SRPP-2)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES

El Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales localizándose en la zona conocida como Valle Forestal y en terrenos situados en las inmediaciones del PP de Las Lagunetas. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH en cuanto a los usos principales, la conservación medioambiental, y secundario desarrollando los que el PIOT contempla como remitidos.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP)	ARH PIOT ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		Y
Conservación.	Y	
La restauración ambiental de grandes unidades ambientales.	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
La investigación sobre los recursos naturales	■	
La realización de recolecciones de animales y plantas con fines científicos.	■	
Educación Ambiental (PIOT)		■
Educación Ambiental	■	
USOS RECREATIVOS (PIOT)		

Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		■
El senderismo y excursionismo por los itinerarios tradicionales	■	
Esparcimiento con Equipo Ligero		■
Esparcimiento con Equipo Ligero	■	
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
El tránsito rodado por los senderos y pistas debidamente establecidos.	■	
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en la naturaleza en espacios adaptados o con equipo	■ (sólo en edificación preexistente en la zona de Valle Forestal, permitiéndose la rehabilitación y adaptación de la misma)	
Esparcimiento en Espacios Edificados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en espacio edificado	■ (sólo en edificación preexistente en la zona de Valle Forestal, permitiéndose la rehabilitación y adaptación de la misma)	
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		●
Equipamientos destinados al conocimiento de la naturaleza	■ (sólo en edificación preexistente en la zona de Valle Forestal, permitiéndose la rehabilitación y adaptación de la misma)	
Dotacionales Culturales		●
Dotacionales Sanitarias		●
Dotacionales Asistenciales		●
Dotacionales Deportivos		●
Dotacionales de Esparcimiento		●
Dotacionales de la Administración Pública		●
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		●
Otros Usos Dotacionales		●
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
Hostelería		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
Oficinas		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X

Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)
Campamentos de Turismo		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)
Establecimientos Turísticos Recreativos		X
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X (Salvo las naves aisladas vinculadas a la producción forestal y en ubicaciones concretas expresamente definidas por el planeamiento)
Almacenes y Comercio Mayorista		X
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Infraestructuras Hidráulicas		•
Infraestructuras de Saneamiento		•
Infraestructuras de Energía		•
Los tendidos de redes de electricidad, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionado a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.	■	
Infraestructuras de Telecomunicación		•
Los tendidos de redes de telefonía y señales en general, siempre que se encuentren en la zona de afección y servidumbre de la red viaria consolidada, condicionando la instalación de tendidos a su enterramiento. En cualquier caso el establecimiento de estas infraestructuras quedará condicionado a su justificación, valorándose las distintas alternativas de su posible ubicación.	■	
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		■ (En los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo y salvo las actividades encaminadas a la obtención de madera para uso industrial)
Agrícolas		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)
Cultivos al aire libre preexistentes.	■	

Ganaderos		<ul style="list-style-type: none"> ■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)
Usos agropecuarios permitidos en la ARG 9 del PTEOAG: ganadería extensiva y aprovechamiento apícola preexistentes siempre que no entorpezcan las labores de reforestación que se puedan llegar a realizar.	<ul style="list-style-type: none"> ■ (a las explotaciones ganaderas preexistentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación del Capítulo III del Título I del PTOAG) 	
Minero-Extractivos		<ul style="list-style-type: none"> ● (Sólo pueden delimitarse canteras en los ámbitos extractivos del PIOT, con dos excepciones, cuando tengan carácter artesanal y para la extracción de piedra en bloques para obras públicas de interés insular)
Cinegéticos		<ul style="list-style-type: none"> ●
La caza sometida a la regulación prevista en la normativa sectorial específica.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 	
Pesqueros		<ul style="list-style-type: none"> ●
Cultivos Marinos		∅
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		
Vivienda Unifamiliar		<ul style="list-style-type: none"> X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Vivienda Colectiva		<ul style="list-style-type: none"> X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)

Residencia Comunitaria		<p style="text-align: center;">X</p> <p>(Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)</p>
-------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.2.4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS (SRPE)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA.

El Suelo Rústico de Protección de Entornos se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH Protección Ambiental 3 Costera. Se trata de una pequeña franja del litoral que se encuentra fuera del espacio natural protegido Costa de Acentejo, por lo que el plan general tiene la obligación de ordenar pormenorizadamente no existiendo, como en el caso del SRPN, otro instrumento de ordenación que lo haga. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE)	ARH PIOT ARH Protección Ambiental 3 Costera
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		Y
Conservación. Medioambiental incluyendo las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.	Y	
Los usos y actividades de mantenimiento, conservación y regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje.	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
Actividades científicas.	■	
Educación Ambiental (PIOT)		■
Actividades pedagógicas.	■	
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		■
Esparcimiento Elemental		■
Esparcimiento Pasivo	■	
Actividades recreativas y deportes relacionados con la naturaleza en áreas y senderos previamente acotados	■	
Esparcimiento con Equipo Ligero		■
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
El tránsito rodado por los viarios existentes.	■	
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Espacios Edificados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Culturales		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Sanitarias		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Asistenciales		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Deportivos		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de Esparcimiento		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de la Administración Pública		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).

Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Otros Usos Dotacionales		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Hostelería		X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Oficinas		X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		X
Establecimientos de Turismo Rural		X
Campamentos de Turismo		■
Establecimientos Turísticos Recreativos		■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X (Salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)
Almacenes y Comercio Mayorista		X (Salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Infraestructuras Hidráulicas		●
Restauración, mejora y conservación de instalaciones asociadas a explotaciones hidrológicas ya existentes, cuyo mantenimiento no sea incompatible con la conservación y recuperación del elemento natural objeto de protección.	■	
Infraestructuras de Saneamiento		●
Infraestructuras de Energía		●
Infraestructuras de Telecomunicación		●
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		●
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		●
Infraestructuras de Transporte Aéreo		●
Infraestructuras Portuarias		●
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		●
Agrícolas		●
Cultivos al aire libre, según modos de explotación tradicional y en fincas ya adecuadas al uso sin necesidad de requerir modificaciones.	■	
Ganaderos		X
Minero-Extractivos		X (En tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el P.T.E)
Cinegéticos		X
Pesqueros		■
Cultivos Marinos		■
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		
Vivienda Unifamiliar		X
Vivienda Colectiva		X
Residencia Comunitaria		X

3.2.5. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA (SRPC)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERA

El Suelo Rústico de Protección Costera está conformado por el suelo delimitado por el deslinde realizado por la Dirección General de Costas del Ministerio del Medio Ambiente, coincidiendo su ámbito con parte del SRPN, superponiéndose a este tal y como permite el artículo 55.a).5) del TRLOTENC. Se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH Protección Ambiental 3 Costera. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH, estando dentro del PP de Costa Acentejo por lo que no se desarrollan los usos.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC)	ARH PIOT ARH Protección Ambiental 3 Costera
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		Y
Mantenimiento de la protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y de sus Zonas de Servidumbre	Y	
Conservación del patrimonio natural y cultural	Y	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
Actividades científicas	■	
Educación Ambiental (PIOT)		■
Actividades pedagógicas.	■	
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		■
Esparcimiento Elemental		■
Esparcimiento Elemental	■	
Esparcimiento con Equipo Ligero		■
Esparcimiento con equipo ligero.	■	
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
El tránsito rodado por los viarios existentes.	■	
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Espacios Edificados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
Esparcimiento en Espacio Adaptado y Edificado donde el PE del Paisaje Protegido de Costa Acentejo lo defina	■	
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Culturales		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Sanitarias		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Asistenciales		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales Deportivos		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de Esparcimiento		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Dotacionales de la Administración Pública		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).

Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Otros Usos Dotacionales		■ (Vinculados a actividades de la franja costera, sólo donde el planeamiento los defina).
Las dotaciones vinculadas a las actividades de la franja costera previstas por el PE del Paisaje Protegido de Costa Acentejo en las condiciones contempladas en la legislación de costas.	■	
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Hostelería		X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Oficinas		X (Salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)
Aquellos usos terciarios que el PE Costa Acentejo prevea	■	
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		X
Establecimientos de Turismo Rural		X
Campamentos de Turismo		■
Establecimientos Turísticos Recreativos		■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X (Salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)
Almacenes y Comercio Mayorista		X (Salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Infraestructuras Hidráulicas		•
Infraestructuras de Saneamiento		•
Infraestructuras de Energía		•
Infraestructuras de Telecomunicación		•
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		•
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		•
Agrícolas		•
Ganaderos		X
Minero-Extractivos		X (En tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el P.T.E)
Cinegéticos		X
Pesqueros		■
Los productivos primarios pesqueros, de acuerdo con la regulación del PTEORN Medio Marino y de los Planes Territoriales	■	
Cultivos Marinos		■
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		

Vivienda Unifamiliar		X
Vivienda Colectiva		X
Residencia Comunitaria		X

3.2.6. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)-ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS.

El Suelo Rústico de Protección Hidrológica se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH Protección Ambiental 1 Barranco. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)	ARH PIOT ARH Protección Ambiental 1 Barrancos
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		Y
Conservación y preservación natural.	Y	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
Científicos	■	
Educación Ambiental (PIOT)		■
Educación Ambiental	■	
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		■
Esparcimiento elemental	■	
Esparcimiento con Equipo Ligero		■
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
El tránsito rodado por los viarios existentes.	■	
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Espacios Edificados		■ (sólo donde el PGO lo defina)
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		●
Dotacionales Culturales		●
Dotacionales Sanitarias		●
Dotacionales Asistenciales		●
Dotacionales Deportivos		●
Dotacionales de Esparcimiento		●
Dotacionales de la Administración Pública		●
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		●
Otros Usos Dotacionales		●
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
Hostelería		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
Oficinas		X (Salvo puestos de venta de productos agropecuarios y forestales con carácter temporal y sin instalaciones fijas, y los de hostelería Existentes)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X

Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)
Campamentos de Turismo		X (Salvo los de turismo rural y campamentos de turismo en las ARH bosques potenciales)
Establecimientos Turísticos Recreativos		X
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X (Salvo las naves aisladas vinculadas a la producción forestal y en ubicaciones concretas expresamente definidas por el planeamiento)
Almacenes y Comercio Mayorista		X
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Infraestructuras Hidráulicas		●
Las necesarias para el adecuado funcionamiento de los cauces siempre que sean previstas o autorizadas por el Consejo Insular de Aguas.	■	
Infraestructuras de Saneamiento		●
Infraestructuras de Energía		●
Infraestructuras de Telecomunicación		●
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		●
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		●
Infraestructuras de Transporte Aéreo		●
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		■ (En los ámbitos y bajo las condiciones que establezcan los respectivos planes de desarrollo y salvo las actividades encaminadas a la obtención de madera para uso industrial)
Agrícolas		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)
Ganaderos		■ (En las áreas de bosques potenciales, los agrícolas y ganaderos que se ejerzan según modos de explotación tradicional y se ubiquen en fincas ya adecuadas al uso sin requerir modificaciones)
Apicultura	■	
Minero-Extractivos		● (Sólo pueden delimitarse canteras en los ámbitos extractivos del PIOT, con dos excepciones, cuando tengan carácter artesanal y para la extracción de piedra en bloques para obras públicas de interés insular)
Cinegéticos		●
Pesqueros		●
Cultivos Marinos		∅
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		

Vivienda Unifamiliar		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Vivienda Colectiva		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Residencia Comunitaria		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)

3.2.7. EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 1

El Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH de Protección Económica 1, localizándose en el triángulo delimitado por la TF-5, la TF-1224 y el municipio de Tacoronte. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH, siendo su uso principal el agropecuario.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (SRPAI)	ARH PIOT ARH Protección Económica 1
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		■
El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.	■	
La regeneración y conservación de la naturaleza conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos	■	
La corrección de impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
La investigación y catalogación de especies conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La actividades de estudio e interpretación de la naturaleza	■	
La realización de recolección de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación	■	
Educación Ambiental (PIOT)		■
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		●
Esparcimiento con Equipo Ligero		●
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		●
Esparcimiento en Espacios Edificados		●

Uso de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones del art. 5.15 de la normativa	■	
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Las dotaciones que por sus características de uso deban implantarse en esta categoría de Suelo Rústico.	■	
Dotacionales Educativas		X
Dotacionales Culturales		X
Dotacionales Sanitarias		X
Dotacionales Asistenciales		X
Dotacionales Deportivos		X
Dotacionales de Esparcimiento		X
Dotacionales de la Administración Pública		X
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		X
Otros Usos Dotacionales		X
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X
Hostelería		X
Oficinas		X
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		■
El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.	■	
Campamentos de Turismo		■
Establecimientos Turísticos Recreativos		■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		■ (Siempre que estén vinculados a la actividad agropecuaria del ámbito)
Bodegas Artesanales e Industriales en las condiciones del art. 5.10.	■	
Almacenes y Comercio Mayorista		■ (Siempre que estén vinculados a la actividad agropecuaria del ámbito)
Edificaciones vinculadas a industrias agropecuarias primarias en las condiciones contempladas en el art. 5.10	■	
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
La ejecución de las obras públicas de infraestructura para el fomento de la actividad agraria y las instalaciones necesarias para su mantenimiento	■	
La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras de obras públicas y las instalaciones necesarias para su mantenimiento.	■	
El resto de infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de usos compatibles.	■	
Infraestructuras Hidráulicas		●
Estanques en las condiciones del art. 5.10	■	
Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las disposiciones sectoriales del Plan Insular, siempre y cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo a cultivos tradicionales sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Serán subterráneas siempre que sea técnicamente posible y no supongan mayor afección ambiental para el suelo y sus recursos. Las nuevas canalizaciones deberán ajustarse, en la medida de la posible, a las preexistentes.	■	
Infraestructuras de Saneamiento		●
Infraestructuras de Energía		●
Las infraestructuras de energía que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Telecomunicación		●
Las infraestructuras de telecomunicación que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		●

Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
La Infraestructura viaria que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Apertura de nuevos caminos rurales y pistas con las dimensiones establecidas en la normativa sectorial y que sean estrictamente necesarios para la explotación	■	
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		•
Aprovechamientos forestales en los términos del art. 5.10 de la normativa.	■	
La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.	■	
Agrícolas		Y
Agricultura intensiva de regadío, tanto al aire libre como bajo plástico, en todas sus modalidades, permitiéndose: la modificación del perfil del terreno existente sea natural o artificial, el vallado y los cuartos de aperos conforme a según lo establecido en el art. 5.10 de la normativa	Y	
Ganaderos		■
Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del plan ganadero en ARG -5	Y	
Tipo I (Explotaciones Complementarias)	■ 1 < Nadm* ≤ 25	
Tipo II (Explotaciones Profesionales A) a excepción de las dedicadas a ganado porcino	■ 25 < Nadm* ≤ 70	
Minero-Extractivos		■
Aprovechamientos acuíferos en los términos del art. 5.11 de la normativa.	■	
Cinegéticos		•
Pesqueros		∅
Cultivos Marinos		•
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		
Vivienda Unifamiliar		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Vivienda Colectiva		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Residencia Comunitaria		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)

*NÚMERO DE UNIDADES DE GANADO MAYOR ADMITIDO (Nadm)

3.2.8. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 1 (SRPAT 1)-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2

El Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH de Protección Económica 2. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH, siendo los agropecuarios los principales.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 (SRPAT 1)	ARH PIOT ARH Protección Económica 2
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		■
La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo		
El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.	■	
La regeneración y conservación de la naturaleza conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos	■	
La corrección de impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
La investigación y catalogación de especies conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La actividades de estudio e interpretación de la naturaleza	■	
La recolección de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación		
Educación Ambiental (PIOT)		■
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		●
Esparcimiento con Equipo Ligero		●
Esparcimiento en la naturaleza elemental con equipo ligero	■	
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		●
Esparcimiento en Espacios Edificados		●
Uso de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones del art. 5.15 de la normativa	■	
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		X
Dotacionales Culturales		X
Dotacionales Sanitarias		X
Dotacionales Asistenciales		X
Dotacionales Deportivos		X
Dotacionales de Esparcimiento		X
Dotacionales de la Administración Pública		X
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		X
Otros Usos Dotacionales		X
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Hostelería		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)

Oficinas		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		■
El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.	■	
Campamentos de Turismo		■
Establecimientos Turísticos Recreativos		■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X
Almacenes y Comercio Mayorista		X
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
El resto de infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de usos compatibles.	■	
Infraestructuras Hidráulicas		•
Estanques conforme al art. 5	■	
Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las disposiciones sectoriales del Plan Insular, siempre y cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo a cultivos tradicionales sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Serán subterráneas siempre que sea técnicamente posible y no supongan mayor afección ambiental para el suelo y sus recursos. Las nuevas canalizaciones deberán ajustarse, en la medida de la posible, a las preexistentes.	■	
Infraestructuras de Saneamiento		•
Infraestructuras de Energía		•
Las infraestructuras de energía que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Telecomunicación		•
Las infraestructuras de telecomunicación que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
La Infraestructura viaria que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		•
La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.	■	
Agrícolas		Y
Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con este, permitiéndose el vallado en las condiciones previstas en el art. 5.10, los nuevos bancales (siempre que mantengan la superficie y diseño de los de su entorno) y los cuartos de aperos conforme al régimen del art. 5.	Y	
Ganaderos		■
Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del plan ganadero en ARG -3	Y	
Tipo I (Explotaciones Complementarias)	■ 1 < Nadm* ≤ 25	
Tipo II (Explotaciones Profesionales A)	■ 25 < Nadm* ≤ 70	

Tipo III (Explotaciones Profesionales B)	Y 70 < Nadm* ≤ 200	
Minero-Extractivos		■
Cinegéticos		●
Pesqueros		∅
Cultivos Marinos		●
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		
Vivienda Unifamiliar		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Vivienda Colectiva		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Residencia Comunitaria		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)

*NÚMERO DE UNIDADES DE GANADO MAYOR ADMITIDO (Nadm)

3.2.9. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 2 (SRPAT 2)-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2

El Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 2 se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH de Protección Económica 2, se localiza aguas arriba de la TF 5, en las inmediaciones del núcleo de Ravelo. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH, siendo el principal el agropecuario.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 2 (SRPAT 2)	ARH PIOT ARH Protección Económica 2
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		■
La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo		
El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.	■	
La regeneración y conservación de la naturaleza conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos	■	
La corrección de impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
La investigación y catalogación de especies conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La actividades de estudio e interpretación de la naturaleza	■	
La recolección de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación		
Educación Ambiental (PIOT)		■
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		●
Esparcimiento con Equipo Ligero		●

Esparcimiento en la naturaleza elemental con equipo ligero	■	
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		●
Esparcimiento en Espacios Edificados		●
Uso de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones del art. 5.15 de la normativa	■	
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Dotacionales Educativas		X
Dotacionales Culturales		X
Dotacionales Sanitarias		X
Dotacionales Asistenciales		X
Dotacionales Deportivos		X
Dotacionales de Esparcimiento		X
Dotacionales de la Administración Pública		X
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		X
Otros Usos Dotacionales		X
Dotaciones preexistentes	■	
USOS TERCARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)
Hostelería		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)
Oficinas		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		■
El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.	■	
Campamentos de Turismo		■
Establecimientos Turísticos Recreativos		■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X
Almacenes y Comercio Mayorista		X
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
El resto de infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de usos compatibles.	■	
Infraestructuras Hidráulicas		●
Estanques conforme al art. 5	■	

Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las disposiciones sectoriales del Plan Insular, siempre y cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo a cultivos tradicionales sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Serán subterráneas siempre que sea técnicamente posible y no supongan mayor afección ambiental para el suelo y sus recursos. Las nuevas canalizaciones deberán ajustarse, en la medida de la posible, a las preexistentes.	■	
Infraestructuras de Saneamiento		•
Infraestructuras de Energía		•
Las infraestructuras de energía que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Telecomunicación		•
Las infraestructuras de telecomunicación que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
La Infraestructura viaria que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		•
La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.	■	
Agrícolas		Y
Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con este uso como bodegas domésticas preexistentes, permitiéndose el vallado en las condiciones previstas en el art. 5.10, los nuevos bancales (siempre que mantengan la superficie y diseño de los de su entorno) y los cuartos de aperos conforme al régimen del art. 5.10	Y	
Ganaderos		■
Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del plan ganadero en ARG -3	Y	
Tipo I (Explotaciones Complementarias)	Y $1 < \text{Nadm}^* \leq 25$	
Tipo II (Explotaciones Profesionales A)	■ $25 < \text{Nadm}^* \leq 70$	
Tipo III (Explotaciones Profesionales B)	■ $70 < \text{Nadm}^* \leq 200$	
Minero-Extractivos		■
Cinegéticos		•
Pesqueros		∅
Cultivos Marinos		•
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		
Vivienda Unifamiliar		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Vivienda Colectiva		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Residencia Comunitaria		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.	■	
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		

Vivienda Unifamiliar		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Vivienda Colectiva		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)
Residencia Comunitaria		X (Salvo los estrictamente necesarios para el alojamiento del personal de vigilancia y protección ambiental, en inmuebles de titularidad pública expresamente ubicados en el planeamiento; Salvo las viviendas existentes a la aprobación del PIOT, sólo en suelos adscritos a ARH bosques potenciales)

3.2.10. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL 3 (SRPAT 3)-ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2

El Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 3 se delimita en el municipio del Sauzal sobre ARH de Protección Económica 2 localizándose en una zona cercana a los bosques del Paisaje Protegido de Las Lagunetas, que ha sido acondicionada morfológicamente a las exigencias de la agricultura tradicional. El régimen de usos previsto para esta categoría de suelo es coincidente con los usos previstos por el PIOT para esta ARH, siendo el principal el agropecuario.

RÉGIMEN USOS Usos PIOT / PGO	Suelo PGO Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 3(SRPAT 3)	ARH PIOT ARH Protección Económica 2
USOS MEDIOAMBIENTALES (PIOT)		
Conservación Medioambiental (PIOT)		■
La reforestación de áreas abandonadas sin posibilidades de explotación agrícola a corto o medio plazo		
El libre tránsito del personal de control ambiental en ejercicio de sus funciones.	■	
La regeneración y conservación de la naturaleza conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	
La restauración de la vegetación natural de las áreas sometidas a procesos de degradación más o menos intensos	■	
La corrección de impactos producidos por los tendidos de infraestructura eléctrica, de abastecimiento de agua y por la apertura de pistas y cortafuegos	■	
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)		■
La investigación y catalogación de especies conforme determinen los diversos planes específicos que se elaboran	■	

La actividades de estudio e interpretación de la naturaleza	■	
La recolección de animales y plantas con fines científicos y la instalación de artefactos necesarios para la experimentación		
Educación Ambiental (PIOT)		■
USOS RECREATIVOS (PIOT)		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	
Esparcimiento en Espacios no Adaptados		
Esparcimiento Elemental		●
Esparcimiento con Equipo Ligero		●
Esparcimiento en la naturaleza elemental con equipo ligero	■	
Esparcimiento con Vehículos de Motor		● (por viales de circulación rodada)
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público		●
Esparcimiento en Espacios Adaptados		●
Esparcimiento en Espacios Edificados		●
Uso de ocio y actividades culturales de la población en las condiciones del art. 5.15 de la normativa	■	
Esparcimiento en Complejos Recreativos		●
USOS DOTACIONALES (PIOT)		
Las dotaciones que por sus características de uso deban implantarse en esta categoría de Suelo Rústico.	■	
Dotacionales Educativas		X
Dotacionales Culturales		X
Dotacionales Sanitarias		X
Dotacionales Asistenciales		X
Dotacionales Deportivos		X
Dotacionales de Esparcimiento		X
Dotacionales de la Administración Pública		X
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento		X
Otros Usos Dotacionales		X
USOS TERCIARIOS (PIOT)		
Comercio Minorista		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Hostelería		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
Oficinas		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural agrícola)
USOS TURÍSTICOS (PIOT)		
Establecimientos Turísticos Convencionales		X
Complejos Turísticos		X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza		■
Establecimientos de Turismo Rural		■
El turismo rural bajo los parámetros prescritos en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Turismo Rural, en las modalidades de casa rural y hotel rural.	■	
Campamentos de Turismo		■
Establecimientos Turísticos Recreativos		■
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO (PIOT)		
Producción Industrial		X
Almacenes y Comercio Mayorista		X
Artesanía y Oficios Artísticos		X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos		X
Talleres de Reparación de Vehículos		X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS		
Los sistemas generales definidos previamente por el planeamiento	■	

El resto de infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos o el resto de usos compatibles.	■	
Infraestructuras Hidráulicas		•
Estanques conforme al art. 5	■	
Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las disposiciones sectoriales del Plan Insular, siempre y cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo a cultivos tradicionales sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Serán subterráneas siempre que sea técnicamente posible y no supongan mayor afección ambiental para el suelo y sus recursos. Las nuevas canalizaciones deberán ajustarse, en la medida de la posible, a las preexistentes.	■	
Infraestructuras de Saneamiento		•
Infraestructuras de Energía		•
Las infraestructuras de energía que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Telecomunicación		•
Las infraestructuras de telecomunicación que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos		•
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre		•
La Infraestructura viaria que deban necesariamente implantarse en esta clase de suelo.	■	
Infraestructuras de Transporte Aéreo		•
Infraestructuras Portuarias		∅
USOS PRIMARIOS (PIOT)		
Forestales		•
La recolección de plantas medicinales a la manera tradicional y de acuerdo a las limitaciones que, de acuerdo con la capacidad de carga del ecosistema, se impongan por la Comunidad Autónoma de Canarias.	■	
Agrícolas		Y
Agricultura tradicional preexistente con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con este uso como el vallado y los cuartos de aperos en las condiciones previstas en el art. 5.10.	Y	
Ganaderos		■
Ganadería intensiva y extensiva según parámetros del plan ganadero en ARG -3	Y	
Tipo I (Explotaciones Complementarias)	Y $1 < Nadm^* \leq 25$	
Tipo II (Explotaciones Profesionales A)	■ $25 < Nadm^* \leq 70$	
Tipo III (Explotaciones Profesionales B)	■ $70 < Nadm^* \leq 200$	
Minero-Extractivos		■
Cinegéticos		•
Pesqueros		∅
Cultivos Marinos		•
USOS RESIDENCIALES (PIOT)		
Vivienda Unifamiliar		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)
Vivienda Colectiva		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)
Residencia Comunitaria		X (Salvo en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas coma asentamiento rural agrícola)

CAPÍTULO CUARTO: READSCRIPCIONES DE ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEAS

Cuando el PIOT divide el municipio entre las diferentes ARH pueden surgir divergencias entre la realidad del territorio y la zonificación prevista en el PIOT. Es por ello que se realiza el ejercicio de la readscripción, técnica consistente en que el PGO, como instrumento de ordenación que realiza un estudio con mayor nivel de detalle al del PIOT, puede cambiar, de manera justificada y sujetándose a lo que el propio plan insular prescribe al respecto, la ARH a la que una determinada porción del territorio municipal pertenece. La finalidad es que la zonificación del PIOT, que condiciona tanto la clasificación como la categorización del suelo, sea reflejo de la realidad que el territorio presenta. De esta manera, a través de esta técnica, cada zona del municipio estará ajustada a su realidad ambiental (ausencia o no de valores naturales y la importancia de estos) como jurídica (régimen de usos al que se puede someter).

4.1. Justificación de los Núcleos Urbanos

Tal y como se expuso en el capítulo primero de este título, el PIOT contempla respecto al sistema de núcleos urbanos que reconoce en el municipio el del El Sauzal como principal y el de Ravelo como núcleo menor de medianías. Para ambos prevé la compactación. El PGO recoge dicho modelo y lo desarrolla al actuar en una escala de mayor pormenorización.

4.1.1. Núcleo principal

Estaría formado por el área territorial Casco que se encuentra se encuentra situada entre el término municipal de Tacoronte, que configura su límite Este, y la línea formada por el Barranco de Las Limeras y el borde superior del suelo rústico de protección paisajística de La Baranda, desde donde desciende por el sector de Los Ángeles hasta encontrar el acantilado costero, por el Oeste. En cumplimiento del mandato del PIOT el PGO establece una ordenación tendente a la compactación de los suelos urbanos y su crecimiento con operaciones de ensanche a través de sectores de suelo urbanizable. En esta área el PGO delimita:

- Ámbitos de suelo urbano consolidado: Samoga-Lavaderos (A-1), Sauzalito (A-2), El Calvario (A-4), Casco (A-5), Cementerio (A-6), San Simón (A-7), La Carretera (A-8), La Baranda II (A-9) y La Baranda I (A-10).
- Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA- 4.1 El Calvario y UA-8.1 La Carretera.
- Sectores de suelo urbanizable: Cementerio I, Cementerio II, El Calvario I, El Calvario II y Casco.

El plan insular delimita ARH urbana, de expansión urbana y protección económica 1. El plan general, como instrumento de planeamiento que estudia a menor escala el territorio municipal realiza la clasificación y categorización del suelo ajustándola a la realidad, de modo que se producen algunas discrepancias con el plan insular en el ámbito de suelo urbano La Carretera, que proviene del PGO vigente, que se delimita sobre ARH de protección económica 1. También existe una zona que el PIO recoge como ARH de expansión urbana, en la que el PGO clasifica como SRPP 1 debido a su inadecuación topográfica para la urbanización ya que constituye un elemento paisajístico caracterizador de la zona.

Responde a un modelo de ocupación de suelo en el que se busca la eficiencia a través de la concentración de la edificación mediante tipologías de edificación cerrada, siempre dentro de las características del municipio, persiguiendo el PGO la colmatación de esta área en la que se concentran los crecimientos futuros del municipio.

4.1.2. Núcleo secundario costero

El área Costa, que se sitúa entre la anterior, que la delimita por el Este, y el límite con el término municipal de La Matanza, por el Oeste, responde a un concepto heredado de los anteriores planeamientos (NNSS y PGO 2005) consistente en una serie de urbanizaciones y suelos urbanizables cuyo modelo está próximo a su total colmatación. En esta área el PGO delimita:

- Ámbitos de suelo urbano consolidado: A-11 Los Ángeles, A-12 La Primavera, A-13 El Puertito, A- 14 Los Naranjos y A-15 Puntillo del Sol.

- Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA-13.1 El Puertito.
- Sectores de suelo urbanizable: El Palmeral, Parque Atlántico, Parque Colón, La Ermita 1A, La Ermita 1B y Las Breñas.

El PGO inscribe y adscribe a los sectores de suelo urbanizable en esta área importantes sistemas generales que prestan servicio a la totalidad del municipio. El PIOT delimita en esta área ARH urbana y de expansión urbana.

4.1.3. Núcleo secundario de medianías

El núcleo de Ravelo, que constituye la tercera área territorial del municipio, actúa como concentrador de los crecimientos de las medianías altas del municipio, de manera que los incrementos poblacionales que se generen en esta zona se ubican en sus ámbitos de suelo urbano y sectores de suelos urbanizables, dando así cumplimiento al mandato de las directrices del plan insular por las cuales los asentamientos rurales no se pueden erigir como alternativas de crecimiento debiendo centrarse el mismo en las áreas de suelo urbano y sectores urbanizables. El PGO prevé en su ordenación la colmatación de este núcleo delimitando en el mismo:

- Ámbitos de suelo urbano consolidado: A 16 Cancelillas y A 17 Ravelo.
- Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado: UA 17.1, UA 17.2 y UA 17.3.
- Sectores de suelo urbanizable: Cancelillas y Ravelo II.

Los suelos urbanos y urbanizables de Ravelo reconocidos por el PGO y provenientes del anterior planeamiento suponen una consolidación del modelo previsto en el PIOT, ampliando su potencial como núcleo del eje de medianías altas de la comarca que asegurará la preservación del suelo rústico productivo al concentrar los crecimientos residenciales, sirviendo además como centro de prestación de servicios a los asentamientos rurales limítrofes a través de sus equipamientos, dotaciones y sistemas generales.

4.2. Justificación de las readscripciones

A continuación se exponen los recintos en los que se ha realizado la readscripción, entre ARH de Protección Económica o Ambiental, no así los casos en los que la discrepancia entre PIOT y PGO afecta a un ARH Urbana o de Expansión Urbana que viene justificada en base al modelo de núcleos urbanos.

RECINTO	READSCRIPCIÓN
1	DE ARH ECONÓMICA 1 A ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS
2, 3, 4, 5	DE ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES A ARH DE PROTECCIÓN ECONÓMICA 2
6, 7	DE ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2 A ARH DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES
8	DE ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES A ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS
9, 10	DE ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS A ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES
11, 12	DE ARH PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS A ARH DE PROTECCIÓN ECONÓMICA 2.
13	DE ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2 A ARH DE PROTECCIÓN ECONÓMICA 1.

4.2.1. De ARH Protección Económica 1 a ARH Protección Ambiental 1 Barrancos

Recinto 1: se trata de dos zonas en las que existe un barranco adscribiéndose a una ARH de protección ambiental, debido a que sus condiciones físicas de hecho correspondan a esta categoría. Se localiza en la parte baja de El Sauzal, en concreto en el ángulo nororiental del territorio municipal y cerca del límite con Tacoronte.

Aunque los cauces son de dimensiones modestas, razón por la cual no son identificados por el PIOT, es de interés su adscripción a ARH protección ambiental 1 barrancos, en un área con una intensa actividad agrícola.

4.2.2. De ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales a ARH de Protección Económica 2

Recintos 2, 3, 4 y 5: Estos recintos, situados en la zona de cumbre del municipio, por encima del núcleo de Ravelo, se re adscriben a Protección Económica 2 ya que son soporte de actividad

agraria tradicional. Limitan, antes de su readscripción, con ARH Protección Económica 2. En todo caso, aún adscribiéndose a la categoría protección económica 2, se prohibirán las intervenciones de edificación de nueva planta para usos residenciales, industriales o turísticos en todas sus modalidades, tal y como se prevé en la ordenación del PGO.

Estos ámbitos pueden considerarse como una delimitación entre las áreas agrícolas y las naturales con un grado mayor de precisión que la realizada por el PIOT, que trabaja con una escala menos detallada. Los recintos re adscritos poseen aún una actividad agrícola generalizada, de tipo tradicional y vinculada al cercano núcleo de Ravelo, con el que conecta mediante pistas asfaltadas.

4.2.3. De ARH Protección Económica 2 a ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales

Recintos 6 y 7: La adscripción de un ámbito de ordenación incluido por el PIOT en un ARH protección económica 2 a ARH de protección ambiental, se hace debido a que sus condiciones físicas de hecho correspondan a la categoría de que se trate, tratándose en este caso de un zona en la que se hallan indudables valores naturales que merecen protección, habiendo cesado toda actividad agrícola.

En estos recintos se produce el caso contrario al descrito en el apartado anterior. Aunque gran parte de los terrenos han sido soporte de la agricultura, su menor accesibilidad y la pérdida de peso del sector primario en la economía han producido su progresiva naturalización y hoy en día dan soporte a formaciones boscosas de cierto desarrollo. La dinámica en estos ámbitos conduce a la consolidación de la vegetación de Monteverde propia de su franja actitudinal.

4.2.4. De ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales a ARH Protección Ambiental 1 Barrancos

Recinto 8: Los límites de los ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de "Bosques potenciales" deberán justificarse con base en la información territorial sobre el nivel de uso y los condicionantes ecológicos, según la definición de esta ARH. Se podrá adscribir un ámbito de ordenación incluido por el PIOT en ARH Bosques potenciales a ARH de protección ambiental 1 Barrancos, debido a que sus condiciones físicas de hecho correspondan a la categoría de que se trate. El caso presente lo constituye el cauce del Barranco de Las Mejías, que cumple sobradamente con los condicionantes mencionados por lo que se ha creído oportuna la readscripción hasta el límite del Paisaje Protegido de Las Lagunetas.

4.2.5. De ARH Protección Ambiental 1 Barrancos a ARH Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales

Recintos 9 y 10: Se trata de la zona conocida como Valle Forestal en el que una vez delimitado el Barranco de Las Limeras se ha comprobado que el resto del terreno conserva características naturales que ya se han perdido en su entorno y está rodeado de ARH protección económica 2 con valores dignos de conservación, que además pueden servir como soporte de actividades de educación ambiental.

Ambos recintos presentan una fuerte dinámica de recuperación de la vegetación potencial de formaciones arbóreas caracterizadas por brezos, fayas y laureles. Esto es más evidente en el recinto 10, más umbrío y escarpado, donde existen muchos ejemplares de buen porte de las especies más nobles de la laurisilva de Tenerife. El recinto 9, por su parte, presenta actualmente un mosaico de masas arbóreas de fayas y brezos o de especies exóticas, áreas de matorral en distinto estado de desarrollo y parcelas agrícolas abandonadas o con una actividad residual.

4.2.6. De ARH Protección Ambiental 1 Barrancos a ARH Protección Económica 2.

Recintos 11 y 12: Son dos pequeñas áreas lindantes con la descrita en el punto anterior, Valle Forestal, pero cuyas características coinciden con la otra ARH en la que se insertan, la de protección económica 2. En el recinto 10 se encuentran unos bancales en continuidad con los existentes hacia el Este. El recinto 11, por su parte, se caracteriza por la presencia de cierto número de castaños de buen porte asociados a cultivos de huerta, algo muy característico de esta parte de la Isla.

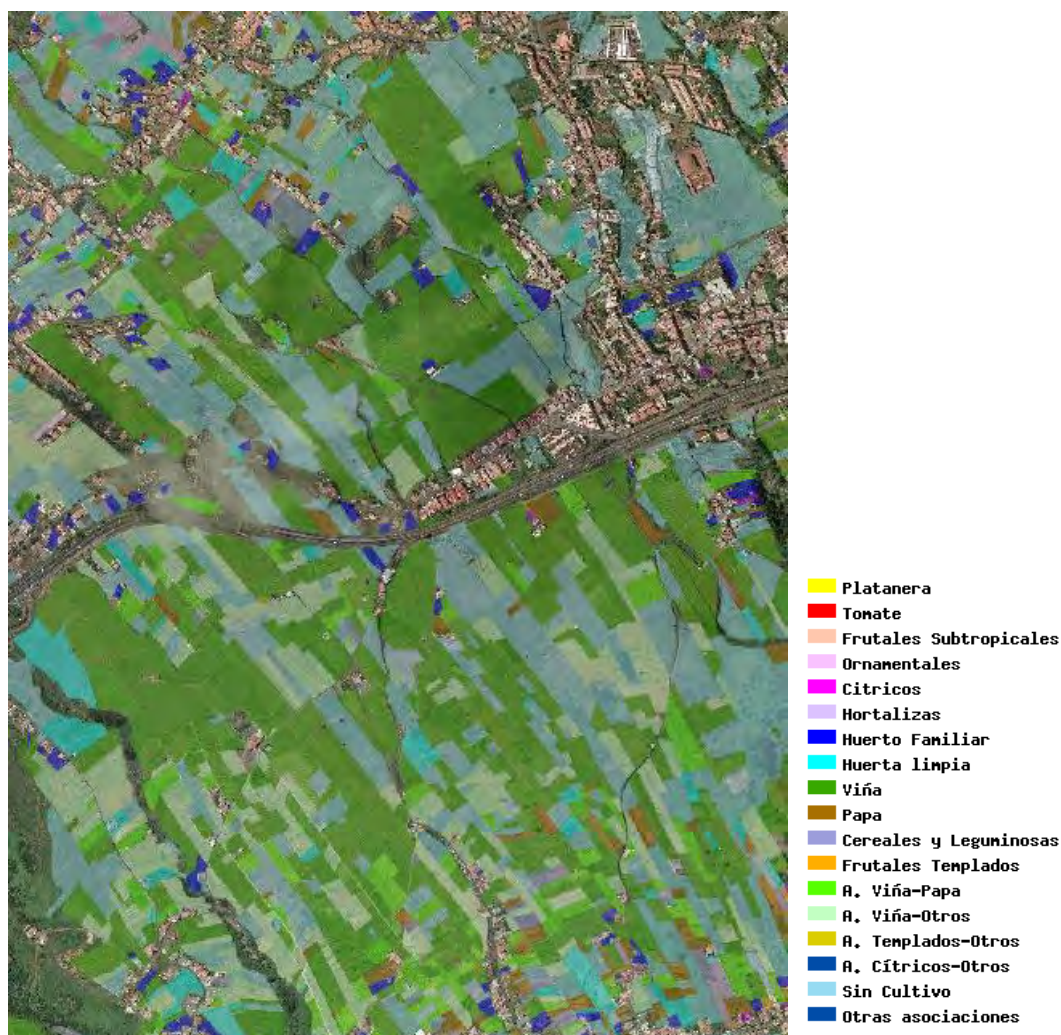
4.2.7. De ARH Protección Económica 2 a ARH Protección Económica 1.

Recinto 13: Se trata de un área delimitada por el camino Cruz de Leandro, la autopista TF-5 y el Barranco de las Mejías que, obviando la barrera que supone la autopista, supone una continuidad con el ARH de protección económica 1. Dentro de la importancia que la actividad agrícola tiene en el municipio, hecho reconocido por el Plan Insular y el PGO y que ha sido objeto de campañas de promoción por parte de distintas instituciones públicas, sin duda alguna el cultivo de la viña es el que da carácter a esta zona, encontrándose asociado a este cultivo las bodegas, que actúan como centros de transformación vinculados a la actividad agraria y polos dinamizadores del medio rural a través de diversas actividades relacionadas con la cultura del vino. Es por ello que se hace necesario, en virtud de la realidad existente, un régimen de suelo rústico de protección agraria que permita un mayor grado de intervención sobre el medio. Se precisa, por lo tanto, una readscripción de ARH protección económica 2 a ARH protección económica 1 para evitar desajustes en la ordenación.

El análisis de este recinto revela que sus características lo asimilan al que se encuentra al otro lado de la autopista no sólo respecto al dominio del principal cultivo, la viña, sino la forma que la explotación del mismo adquiere y que configura un terrazgo distinto al que se considera propio de la agricultura tradicional de medianías, tal y como se aprecia en el plano de cultivo que se adjunta a este texto.

El cultivo de la viña ha visto incrementada su superficie en el municipio en los últimos años siendo este recinto el receptor de gran parte de la nueva producción. Aquí se ha aprovechado un relieve con un perfil algo menos inclinado que en el resto del territorio lo que permite un parcelario de dimensiones sensiblemente superiores a las que existen de media en cotas más altas que la autopista.

Otra característica del recinto objeto de la readscripción es que se implanta el cultivo de la viña en solitario frente a su presencia mayoritaria en el resto del territorio en la forma de asociación viña+otros o viña+papas.



4.2.8. Planos PIOT.

Con la finalidad de clarificarse lo expuesto se adjuntan los siguientes planos en el Volumen VIII:

Plano 1: PIOT vigente.

Plano 2: Ajuste PIOT.

Plano 3: Readscripción PIOT.

4.3. Adecuación de la ordenación de los Asentamientos Rurales.

La explicación de la ordenación de los Asentamientos Rurales del Municipio se expone en el punto 4.5.6 de esta Memoria.

LISTADO DE PLANOS

VOLUMEN VI		PLANOS DE INFORMACION AMBIENTAL
Nº	ESCALA	
PL-A-001	1/10.000	PL-A-001-RELIEVE Y ALTIMETRIA
PL-A-002	1/10.000	PL-A-002-CLINOMETRICO
PL-A-003	1/10.000	PL-A-003-CLINOMETRICO SUPERIOR-50xCIENTO
PL-A-004	1/10.000	PL-A-004-HIDROLOGIA-HIDROGEOLOGIA
PL-A-005	1/10.000	PL-A-005-GEOLOGÍA
PL-A-006	1/10.000	PL-A-006-SUELOS
PL-A-007	1/10.000	PL-A-007-VEGETACIÓN
PL-A-008	1/10.000	PL-A-008-PRINCIPALES AREAS DE NIDIFICACIÓN
PL-A-009	1/10.000	PL-A-009-ARQUEOLOGÍA
PL-A-010	1/10.000	PL-A-010-ENP
PL-A-011	1/10.000	PL-A-011-PAISAJE
PL-A-012	1/10.000	PL-A-012-AREAS DE ESPECIAL VALOR NATURAL Y CULTURAL
PL-A-013	1/10.000	PL-A-013-USOS ACTUALES DEL SUELO
PL-A-014	1/10.000	PL-A-014-UNIDADES-AMBIENTALES
PL-A-015	1/10.000	PL-A-015-RIESGOS
PL-A-016	1/10.000	PL-A-016-IMPACTOS
VOLUMEN VII		PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA
PL-I-0	1/5.000	PL-I-0-PE-PP-EXISTENTES
PL-INF-01	1/10.000	PL-INF-01-USOS GLOBALES DEL SUELO
PL-INF-02	1/10.000	PL-INF-02-INFRAESTRUCTURA GRAL EXISTENTE
PL-INF-03	1/10.000	PL-INF-03-CLINOMETRICO
PL-INF-04-1	1/2.000	PL-INF-04-1-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-2	1/2.000	PL-INF-04-2-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-3	1/2.000	PL-INF-04-3-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-4	1/2.000	PL-INF-04-4-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-04-5	1/2.000	PL-INF-04-5-INFORMACION-URB-EDIFICACION-INF-GRAL
PL-INF-05	1/10.000	PL-INF-05-NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO-1995CLASIF-GRAL-SUELO
PL-INF-06	1/5.000	PL-INF-06-1-NUCLEOS
PL-INF-07	1/5.000	PL-INF-07-1-NUCLEOS
PL-INF-08	1/10.000	ABASTECIMIENTO DE AGUAS
PL-INF-09	1/10.000	ALTA TENSION-MEDIA TENSION
PL-INF-10	1/10.000	ALUMBRADO PUBLICO
VOLUMEN VIII		PLANOS DE ORDENACION
AREAS DE REGULACION HOMOGENEA		
PL-01	1/10.000	PL-01-ARH-PIOT-VIGENTE
PL-02	1/10.000	PL-02-ARH-AJUSTE
PL-03	1/10.000	PL-03-ARH-READSCRIPCIÓN
ORDENACION ESTRUCTURAL		
PL-O-0	1/10.000	PL-O-0-AREAS TERRITORIALES
PL-O-1A	1/5.000	PL-O-1A-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION GRAL DEL SUELO
PL-O-1B	1/5.000	PL-O-1B-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION GRAL DEL SUELO
PL-O-1C	1/5.000	PL-O-1C-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACION GRAL DEL SUELO
PL-O1-1	1/5.000	PL-O1-1 -ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES
PL-O1-2	1/5.000	PL-O1-2 -ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES
PL-O1-3	1/5.000	PL-O1-3 -ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES
PL-C-01	1/5.001	CATALOGO ARQUITECTONICO Y ETNOGRAFICO
ORDENACION PORMENORIZADA		
PL-O-2A	1/2.000	PL-O-2A-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2B	1/2.000	PL-O-2B-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2C	1/2.000	PL-O-2C-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2D	1/2.000	PL-O-2D-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2E	1/2.000	PL-O-2E-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2F	1/2.000	PL-O-2F-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2G	1/2.000	PL-O-2G-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
PL-O-2H	1/2.000	PL-O-2H-ORDENACION URBANISTICA GENERAL Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

ALINEACIONES Y RASANTES		
PL-O-3A	1/2.000	PL-O-3A-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3B	1/2.000	PL-O-3B-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3C	1/2.000	PL-O-3C-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3D	1/2.000	PL-O-3D-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3E	1/2.000	PL-O-3E-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3F	1/2.000	PL-O-3F-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3G	1/2.000	PL-O-3G-ALINEACIONES Y RASANTES
PL-O-3H	1/2.000	PL-O-3H-ALINEACIONES Y RASANTES

Santa Cruz de Tenerife a Julio de 2011

Equipo Técnico de Gesplan

Cristina García Bouza
Arquitecto

Jerónimo Pérez Bencomo
Jurídico

Manuel González Cossío
Geógrafo

ANEXO I. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EXPROPIACIÓN EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS (AUA) Y SISTEMAS GENERALES.

En cumplimiento de lo contenido en el Artículo 142 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, se realiza esta relación de propietarios afectados por las Actuaciones Urbanísticas Aisladas y Sistemas Generales en el término municipal de El Sauzal:

“Artículo 142.- Definición de los terrenos y propietarios afectados.

- 1. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial delimitarán el ámbito espacial de suelo afectado para la ejecución de los sistemas generales.*
- 2. Cuando los terrenos de sistemas generales se deban obtener por expropiación u ocupación directa, el instrumento de planeamiento incluirá además la relación de las fincas afectadas y de sus propietarios.*
- 3. La alteración de la delimitación del suelo afectado por la ejecución de sistemas generales se realizará de acuerdo con las reglas previstas para las unidades de actuación, incluidas las de reajustes de sus límites”.*

Esta relación se ha realizado con los datos obrantes en el catastro municipal.

La proporción de las propiedades afectadas por estas actuaciones será la necesaria para la correcta ejecución de las obras previstas en los respectivos proyectos, por lo que el hecho de que en las siguientes tablas se expongan los datos de las fincas catastrales afectadas no implica que dicha afectación sea al 100% de las mismas.

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EXPROPIACIONES
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS**

AUA 1.1 y 1.2.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
MOREAU FARIA SL 100% PROPIEDAD	C/ ADALBERTO BENITEZ TOGORES, 6, S/C DE TFE 38006	9414607CS5591S0001ZF	UR SAMOGA 61	SUELO: 84.329,13 € CONSTRUCCIÓN: 18.336,71 € CATASTRAL: 102.665,84 €	CONSTRUIDA: 134 M2 SUELO: 1.373 M2
GREIF DORIS 100% PROPIEDAD	C/ LAVADEROS, 26, EL SAUZAL 38360	9212710CS5591S0001F	UR SAMOGA 18	SUELO: 40.966,85 € CONSTRUCCIÓN: 28.212,67 € CATASTRAL: 69.179,52 €	CONSTRUIDA: 214 M2 SUELO: 667 M2
ALBRECHT MANUELA 100% PROPIEDAD	UR SAMOGA 36, EL SAUZAL 38360	9212711CS5591S0001JF	UR SAMOGA 48	SUELO: 143.906,06 € CONSTRUCCIÓN: 39.356,76 € CATASTRAL: 183.262,82 €	CONSTRUIDA: 295 M2 SUELO: 2.343 M2

AUA 1.3.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
BORDES ESTEBAN ANTONIO 100% PROPIEDAD	C/ SAMOGA 10, EL SAUZAL 38360	9512114CS5591S0001LF	UR SAMOGA 8	SUELO: 21.619,66 € CONSTRUCCIÓN: 17.138,54 € CATASTRAL: 38.758,20 €	CONSTRUIDA: 130 M2 SUELO: 352 M2
RE ANTONIO 100% PROPIEDAD	UR JARDÍN SAMOGA, 5, EL SAUZAL 38360	9413703CS5591S0001UF	UR SAMOGA 29	SUELO: 63.876,37 € CONSTRUCCIÓN: 33.383,64 € CATASTRAL: 97.260,01 €	CONSTRUIDA: 280 M2 SUELO: 1.040 M2
*DESCONOCIDO 100% PROPIEDAD	-----	9512101CS5591S0001ZF	UR SAMOGA 10	SUELO: 52.206,64 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 52.206,64 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 850 M2

*Sin datos en el Catastro

AUA 4.1.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
MEDINA GARCÍA ILDEFONSO 50 % PROPIEDAD CAIROS DELGADO AMPARO 50 % PROPIEDAD	C/ DOCTOR MARÑÓN 20, LA LAGUNA 38207	0312401CS6501S0001QD	C/ CALVARIO 34(A), EL SAUZAL, 38360	SUELO: 244.059,48 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 244.059,48 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 633 M2
MOFACU SL 100% PROPIEDAD	CM MEDIO PEDRERAS	0312410CS6501S0001OD	C/ CALVARIO 34(B), EL SAUZAL, 38360	SUELO: 461.948,14 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 461.948,14 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.163 M2

AUA 4.2.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
AFONSO CANINO CARMEN 100% PROPIEDAD	C/ HERRERA 49, EL SAUZAL 38360	9911453CS5591S0001UF	C/ HERRERA EL SAUZAL, 38360	SUELO: 92.675,60 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 92.675,60 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 705 M2
PACHECO GOYA MIGUEL ÁNGEL 100% PROPIEDAD	CR GENERAL 25, 38360 EL SAUZAL	9911407CS5591S0001RF	CR GENERAL 25 EL SAUZAL, 38360	SUELO: 87.428,99 € CONSTRUCCIÓN: 83.057,53€ CATASTRAL: 170.486,52 €	CONSTRUIDA: 283 M2 SUELO: 595 M2
RAYA HERRERO JULIO 50% PROPIEDAD GOYA DORTA ANA MARÍA 50% PROPIEDAD	CR VECINAL 27 EL SAUZAL, 38360	9911405CS5591S0001OF	CR LOCAL EL SAUZAL, 38360	SUELO: 259.771,35 € CONSTRUCCIÓN: 63.928,70 € CATASTRAL: 323.700,05 €	CONSTRUIDA: 226 M2 SUELO: 1.962 M2
MEDINA TORRES MANUEL 50% PROPIEDAD HERNÁNDEZ VERA GABRIELA MARÍA 50% PROPIEDAD	AV VENEZUELA 36, S/C DE TENERIFE, 38008	38041A003003010000HB	POLÍGONO 3, PARCELA 301 SAN NICOLÁS, EL SAUZAL	SUELO: 114.041,65 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 114.041,65 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 646 M2
GUTIERREZ CASTILLA ANTONIO 100% PROPIEDAD	C/ PÉREZ DÍAZ 76, 38380 LA VICTORIA DE ACENTEJO	9809304CS5590N0001OS	CR LOCAL SUELO EL SAUZAL, 38360	SUELO: 40.461,83 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 40.461,83 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 382 M2
CANINO CASTILLO VICTORIANO 100% PROPIEDAD	C/ HERRERA 4, 38360 EL SAUZAL	9809301CS5590N0001TS	CR LOCAL SUELO SUELO EL SAUZAL, 38360	SUELO: 128.799,97 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 128.799,97 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 912 M2
GUTIERREZ CASTILLA ANTONIO 50% PROPIEDAD ESTEVEZ MARTÍN VICTORIA ELABA 50% PROPIEDAD	C/ PÉREZ DÍAZ 76, 38380 LA VICTORIA DE ACENTEJO	9911420CS5590N0001ZS	C/ HERRERA 61, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 470.832,26 € CONSTRUCCIÓN: 4.040,77 € CATASTRAL: 474.873,03 €	CONSTRUIDA: 130 M2 SUELO: 5.790 M2
TENERGAS SL 100% PROPIEDAD	C/ TRASERA DE LAURA GROTE 7 38110 S/C DE TENERIFE	9911488CS5591S0001AF	CR LOCAL SUELO, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 84.339,62 € CONSTRUCCIÓN: 4.040,77 € CATASTRAL: 84.339,62 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 637 M2
HEREDEROS DÍAZ ÁNGEL 100% PROPIEDAD	C/ CALVARIO 27, 38360 EL SAUZAL	9911450CS5591S0001EF	CR LOCAL SUELO, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 253.813,29 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 253.813,29 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 1.917 M2
RIVERO BAUTE MATIAS 100% PROPIEDAD	LG VVDAS SOCIAL CRUZ SAMOGA 21	9911474CS5591S0001RF	CR LOCAL SUELO, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 86.193,24 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 86.193,24 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 651 M2
RIVERO BAUTE MATIAS 100% PROPIEDAD	LG VVDAS SOCIAL CRUZ SAMOGA 21	9911457CS5591S0001BFF	CR LOCAL SUELO, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 57.594,56 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 57.594,56 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 435 M2
EN INVESTIGACIÓN ART. 47 LEY 33/2003. 100% PROPIEDAD	C/ PROLONGACIÓN RAMÓN Y CAJAL 3, 38003 S/C DE TENERIFE	9911476CS5591S0001XF	CR LOCAL EL SAUZAL TF 1224 38360	SUELO: 215.767,77 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 215.767,77 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 1.638 M2
GUTIERREZ DORTA MARÍA CONCEPCIÓN (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	BO VERDELLADA 1ª FASE 2 PL 4 PT 14, 38207 LA LAGUNA	9911419CS5591S0001HF	C/ HERRERA 65, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 326.144,11 € CONSTRUCCIÓN: 7.149,67 € CATASTRAL: 333.293,78 €	CONSTRUIDA: 126 M2 SUELO: 1.270 M2

CANINO PÉREZ ROBERTP JESÚS 50% PROPIEDAD PAZ RODRÍGUEZ M VICTORIA 50% PROPIEDAD	C/ SAN NICOLÁS 73 38360 EL SAUZAL C/ SAN CRISTÓBAL 44 38360 EL SAUZAL	9911462CS5591S0001GF	CR LOCAL, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 268.112,64 € CONSTRUCCIÓN: 44.042,80 € CATASTRAL: 312.155,44 €	CONSTRUIDA: 262 M2 SUELO: 675 M2
CANINO FERNÁNDEZ JOSÉ 100% PROPIEDAD	C/ CALVARIO, 38360 EL SAUZAL.	9911452CS5591S0001ZF	CR LOCAL, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 355.497,49 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 355.497,49 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 895 M2
AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN, 3, EL SAUZAL 38360	38041A003002970000HH 9911451CS5591S0001SF	CR LOCAL, 38360 EL SAUZAL		

AUA 4.3.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
PÉREZ PÉREZ MANUEL 50% PROPIEDAD BARRIOS CANINO ROSARIO 50% PROPIEDAD	C/ CALVARIO 53, 38360 EL SAUZAL	991431CS6501S0001RD	C/ CALVARIO 53, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 216.476,12 € CONSTRUCCIÓN:38.890,99 € CATASTRAL: 255.367,11 €	CONSTRUIDA:245 M2 SUELO: 545 M2
ROMERO GARCÍA JESÚS 100% PROPIEDAD	C/ CALVARIO 9, 38360 EL SAUZAL	9914132CS6501S0001DD	C/ CALVARIO 4, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 166.031,23 € CONSTRUCCIÓN:16.974,46 € CATASTRAL: 183.005,69 €	CONSTRUIDA:109 M2 SUELO: 418 M2
FERNÁNDEZ PÉREZ DEMETRIO 100% PROPIEDAD	C/ CALVARIO 47, 38360 EL SAUZAL	9914139CS6501S0001UD	C/ CALVARIO 45, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 442.485,15 € CONSTRUCCIÓN: 28.401,96€ CATASTRAL: 470.887,11 €	CONSTRUIDA: 252 M2 SUELO: 1.114 M2

AUA 4.4.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
HERNANDEZ MARTIN ISAAC 50% PROPIEDAD LÓPEZ MARRERO MARCELA 50% PROPIEDAD	CL ERMITA-EL CALVARIO 22 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	9914162CS5591S0001KF	CL CALVARIO 22 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 21.441,65 € CONSTRUCCION:65.624,25 € CATASTRAL:87.065,90 €	CONSTRUIDA:364 m2 SUELO:1.259 m2
INVESTIGACIÓN 100% PROPIEDAD	CL CM FONTANES 10 Pl:06 Pt:A 15003 A CORUÑA (A CORUÑA)	0016768CS6501N0001GT	CL CALVARIO Ndup-0 Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 80.753,58 € CONSTRUCCION:0,00 € CATASTRAL:80.753,58 €	SUELO:416 m2
FERNANDEZ PÉREZ MARTIN 100% PROPIEDAD	C.CALVARIO 95 38000 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0016712CS6501N0001FT	TR CALVARIO Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 371.385,65 € CONSTRUCCION:0,00 € CATASTRAL:371.385,65 €	SUELO:935 m2
MARTIN HERNANDEZ FRANCISCO (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL CALVARIO 51 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0016765CS6501N0002SY	TR CALVARIO Es:1 Pl:01 Pt:01 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 71.673,23 € CONSTRUCCION:16.169,91 € CATASTRAL:87.843,14 €	CONSTRUIDA:232 m2 SUELO:240 m2
MARTIN HERNANDEZ FRANCISCO (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL CALVARIO 51 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	9914164CS5591S0001DF	TR CALVARIO Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 177.152,93 € CONSTRUCCION:0,00 € CATASTRAL:177.152,93 €	SUELO:446 m2

PÉREZ CANINO MARÍA DOLORES 50,00% PROPIEDAD PÉREZ DÍAZ JULIÁN 50,00% PROPIEDAD	CL ERMITA 10 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	9914117CS6501S0001QD	TR CALVARIO 10 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 251.430,06 € CONSTRUCCION:42.034,27 € CATASTRAL:293.464,33 €	CONSTRUIDA:226 m2 SUELO:633 m2
GOYA BAUTE PAULINA (HEREDEROS DE) 100,00% PROPIEDAD	AV. INMACULADA 88 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	9914116CS6501S0001GD	TR CALVARIO Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 130.282,87 € CONSTRUCCION:0,00 € CATASTRAL:130.282,87 €	SUELO:410 m2
PÉREZ PÉREZ RAFAEL 100,00% PROPIEDAD	CL CALVARIO 79 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0015416CS6501S0001PD	TR CALVARIO 12 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 66.597,85 € CONSTRUCCION:2.459,81 € CATASTRAL:69.057,66 €	CONSTRUIDA:45 m2 SUELO:503 m2
CANINO CANINO JUAN (HEREDEROS DE) 100,00% PROPIEDAD	CR LOCAL 114 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0015415CS6501S0001QD	TR CALVARIO 10 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 29.764,02 € CONSTRUCCION:983,92 € CATASTRAL:30.747,94 €	CONSTRUIDA:54 m2 SUELO:1.133 m2
FERNANDEZ BONILLA MANUEL ROQUE 100,00% PROPIEDAD	CL HERRERA 79 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0015414CS6501S0001GD	TR CALVARIO 8 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 54.650,76 € CONSTRUCCION:45.104,71 € CATASTRAL:99.755,47 €	CONSTRUIDA:207 m2 SUELO:161 m2
FERNANDEZ PÉREZ JUAN 100,00% PROPIEDAD	CL EL CALVARIO 47 38000 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0015410CS6501S0001WD	TR CALVARIO Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 77.647,67 € CONSTRUCCION:0,00 € CATASTRAL:77.647,67 €	SUELO:400 m2

AUA 4.5.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
ROMERO GARCÍA ELADIO 50,00% PROPIEDAD IZQUIERDO ROSA PETRA 50,00% PROPIEDAD	CL CALVARIO 83 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0116229CS6501N0001BT	CL CALVARIO 83 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 95.461,33 € CONSTRUCCION:65.004,62 € CATASTRAL:160.465,95 €	CONSTRUIDA:309 m2 SUELO:244 m2
FUENTES ARROYO WILHELMO 100,00% PROPIEDAD	AV. 25 DE JULIO 39 38004 SANTA CRUZ TENERIFE (S.C. TENERIFE)	0015402CS6501N0001ET	CL CALVARIO 81 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 487.993,37 € CONSTRUCCION:2.988,23 € CATASTRAL:490.981,60 €	CONSTRUIDA:164 m2 SUELO:18.576 m2
ROMERO GARCÍA ELADIO 100,00% PROPIEDAD	CL CALVARIO 83 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0116230CS6501N0001WT	CL CALVARIO 83(A) 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 66.465,45 € CONSTRUCCION:1.128,62 € CATASTRAL:67.594,07 €	CONSTRUIDA:39 m2 SUELO:502 m2

AUA 5.1.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
ARVELO ÁLVAREZ RAIMUNDO ROSALES GARCÍA CARMEN ROSA 100% PROPIEDAD, 50% DERECHO	C/ VICENTE FERRER, 86 ESC 1, S/C DE TFE	9310615CS5591S0001IF	C/ SAN PEDRO, 3, EL SAUZAL 38360	SUELO: 28.363,98 € CONSTRUCCIÓN: 7.020,49 € CATASTRAL: 35.384,47 €	CONSTRUIDA: 215 M2 SUELO: 926 M2
* AYUNTAMIENTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN, 3, EL SAUZAL 38360	9310616CS5591S0001JF	C/ CONSTITUCIÓN 7 EL SAUZAL	SUELO: 5.661,79 € CONSTRUCCIÓN: 26.384,37 € CATASTRAL: 32.046,16 €	CONSTRUIDA: 223 M2 SUELO: 619 M2

* AYUNTAMIENTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN, 3, EL SAUZAL 38360	9310617CS5591S0001EF	C/ SAN NICOLÁS 8 EL SAUZAL	SUELO: 13.750,99 € CONSTRUCCIÓN: 7.167,11 € CATASTRAL: 20.918,10 €	CONSTRUIDA: 284 M2 SUELO: 489 M2
--------------------------------------------	----------------------------------------	----------------------	-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

*Sin datos en el Catastro

AUA 5.2.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
RIVERO GUTIÉRREZ IRMA JOSÉ 100% PROPIEDAD	C/ SAN NICOLAS 48, 38360 EL SAUZAL	9610262CS5591S0001EF	C/ SAN NICOLAS 56(B), 38360 EL SAUZAL	SUELO: 105.393,53 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 105.393,53 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 517 M2
LUNA CARNERO JUAN DE DIOS (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	PZ GRAVINA 5, 38005 S/C DE TENERIFE	960220CS5591S0000F	C/ SAN NICOLAS 56(B)	SUELO: 95.812,30 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 95.812,30 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 470 M2
LUNA CARNERO JUAN DE DIOS (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	PZ GRAVINA 5, 38005 S/C DE TENERIFE	9408621CS5590N0001OS	CR LOCAL 68 CRTA VECINAL 38360 EL SAUZAL.	SUELO: 84.906,01 € CONSTRUCCIÓN: 68.303,98 € CATASTRAL: 153.209,99 €	CONSTRUIDA:238 M2 SUELO: 1.189 M2
CASA DE ACOGIDA MADRE DE EL REDENTOR DE EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ PADRE JULIÁN ARMAS 9, 38360 EL SAUZAL	9408622CS5590N0001KS	CR LOCAL 2 38360 EL SAUZAL	SUELO: 257.622,98 € CONSTRUCCIÓN: 31.964,51 € CATASTRAL: 289.587,49 €	CONSTRUIDA:196 M2 SUELO: 1.348 M2
PÉREZ HERNÁNDEZ OSCAR SATURIO 100% PROPIEDAD	C/ MACETAS 14, 38360 EL SAUZAL	9408624CS5590N0001DS	CR LOCAL 68(D), 38360 EL SAUZAL	SUELO: 116.197,90 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 116.197,90 €	CONSTRUIDA:0 M2 SUELO: 608 M2
SANTANA PÉREZ ANDRÉS (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	C/ SIERVA DE DIOS 79, 38360 EL SAUZAL	9408645CS5590N0001PS	C/ SIERVA DE DIOS 79, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 110.948,61 € CONSTRUCCIÓN: 61.088,85 € CATASTRAL: 172.037,46 €	CONSTRUIDA:311 M2 SUELO: 926 M2
GARCÍA GARCÍA ROSA MARÍA 50% PROPIEDAD GARCÍA GARCÍA MARÍA GARCIELA 50% PROPIEDAD	C/ EL HIERRO 4 PL 2, 38140 LOS REALEJOS	9408663CS5590N0001ES	CR LOCAL 86 (A), 38360 EL SAUZAL	SUELO: 486.930,37 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 486.930,37 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 1.547 M2
CASTILLO RODRÍGUEZ DANIEL 100% PROPIEDAD	CR VECINAL 118, 38360 EL SAUZAL	9408644CS5590N0001QS	C/ SIERVA DE DIOS 85, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 195.863,79 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 195.863,79 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 1.294 M2
GARCÍA GARCÍA ROSA MARÍA 50% PROPIEDAD GARCÍA GARCÍA MARÍA GARCIELA 50% PROPIEDAD	C/ EL HIERRO 4 PL 2, 38140 LOS REALEJOS	9408629CS5590N0001SS	CR LOCAL 86, ESTACIÓN REPSOL, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 600.406,81 € CONSTRUCCIÓN:129.972,68€ CATASTRAL: 730.379,49 €	CONSTRUIDA:419 M2 SUELO: 1.309 M2
GOYA GONZÁLEZ ÁNGELA 100% PROPIEDAD	AV INMACULADA CONCEPCIÓN 54, PL 2, 38360 EL SAUZAL	9408630CS5590N0001JS	CR LOCAL 88, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 105.348,67 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 105.348,67 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 696 M2
ARVELO ÁLVAREZ JESÚS 100% PROPIEDAD	CR LOCAL EL SAUZAL, 38360 EL SAUZAL	9408654CS5590N0001KS	CR LOCAL 88, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 273.361,68 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: : 273.361,68 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 1.806 M2
PÉREZ FERNÁNDEZ JULIANA 100% PROPIEDAD	AV VENEZUELA EDF VELETA PL 3, PT A, 38008 S/C DE TFE	9408665CS5590N0001ZS	C/ SIERVA DE DIOS 67(A), 38360 EL SAUZAL	SUELO: 61.156,79 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: : 61.156,79 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 300 M2

GARCÍA TABARES CONCEPCIÓN 100% PROPIEDAD	C/ MARQUÉS DE CELADA 49, 38000 LA LAGUNA	9408664CS5590N0001SS	C/ SIERVA DE DIOS 67(B), 38360 EL SAUZAL	SUELO: 58.710,51 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: : 58.710,51 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 288 M2
CASA DE ACOGIDA MADRE DE EL REDENTOR DE EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ PADRE JULIÁN ARMAS 9, 38360 EL SAUZAL	9408607CS5590N0001YS	C/ SAN PEDRO, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 265.649,80 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: : 265.649,80 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 1.390 M2
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES MÁXIMO CHÁVEZ E HIJOS SL 100% PROPIEDAD	C/ SIERVA DE DIOS 25, 38360 EL SAUZAL	9408659CS5590N0001JS	CR LOCAL, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 141.679,90 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: : 141.679,90 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 695 M2
CANINO GOYA ARGELIA 100% PROPIEDAD	C/ PADRE JULIÁN DE ARMAS 88, 38360 EL SAUZAL	9408605CS5590N0001AS	C/ SAN PEDRO 32, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 118.797,06 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: : 118.797,06 €	CONSTRUIDA:0,00 M2 SUELO: 259 M2
PÉREZ CANINO EZEQUIEL (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	C/ SIERVA DE DIOS 63, 38360 EL SAUZAL	9408647CS5590N0001TS	C/ SIERVA DE DIOS 65, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 125.218,52 € CONSTRUCCIÓN: 15.417,19 € CATASTRAL: : 140.635,71 €	CONSTRUIDA: 99 M2 SUELO: 273 M2
PÉREZ FERNÁNDEZ NICOLASA CANDELARIA 34% PROPIEDAD PÉREZ FERNÁNDEZ ISIDORO (HEREDEROS DE) 33% PROPIEDAD PÉREZ FERNÁNDEZ JULIANA 33% PROPIEDAD	AV INMACULADA CONCEPCIÓN 3 38360 EL SAUZAL C/ MARQUES DE CELADA 49 38202 LA LAGUNA AV VENEZUELA ED VELETA PL 3, PT A 38008 S/C DE TFE	9408646CS5590N0001LS	C/ SIEVA DE DIOS 67, EL SAUZAL	SUELO: 90.817,83 € CONSTRUCCIÓN: 3.443,75 € CATASTRAL: : 94.261,58 €	CONSTRUIDA: 63 M2 SUELO: 330 M2

AUA 6.1

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
SUAREZ DÍAZ FRANCISCO 100% PROPIEDAD	C/ SALTO DEL GATO 18, EL SAUZAL, 38360	38041A003003220000HJ	POLÍGONO 3, PARCELA 322, SALTO EL GATO, EL SAUZAL	SUELO: 78,57 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 78,57 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 485 M2
PERERA VERANO MANUEL DANIEL PEDRO 100% PROPIEDAD	CR GENERAL 98, LA VICTORIA DE ACENTEJO, 38380	38041A003000350000HE	POLÍGONO 3 PARCELA 35, SALTO EL GATO, EL SAUZAL	SUELO: 2.524,62 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 2.524,62 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 15.566 M2
ADANERO SÁNCHEZ JURADO CONCEPCIÓN 100% PROPIEDAD	RB PULIDO 30, PL 4, S/C DE TENERIFE, 38004	38041A003000360000HS	POLÍGONO 3 PARCELA 36, SALTO EL GATO, EL SAUZAL	SUELO: 2.423,55 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 2.423,55 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 14.943 M2
INVERLAND CUATRO SLU 100% PROPIEDAD	C/ SAN VICENTE FERRER 89, S/C DE TENERIFE	002000800CS55B0001TU	C/ SALTO DEL GATO, EL SAUZAL, 38360	SUELO: 12.087,30 € CONSTRUCCIÓN:18.892,44 € CATASTRAL30.979,74 €	CONSTRUIDA:98 M2 SUELO: 684 M2

AUA 7.1.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
NO HAY DATOS DEL CATASTRO					

AUA 7.2

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
*TARRES FÁBREGAS JORGE 50% PROPIEDAD PÉREZ PÉREZ ANA Mª 50% PROPIEDAD	C/ S SIMÓN 22 PL BJ, PTA. 1, EL SAUZAL 38360	9504105CS5590N0001OS	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1, PL SM, PTA. 1 EL SAUZAL	SUELO: 5.144,49 € CONSTRUCCIÓN: 9.717,26 € CATASTRAL: 14.861,75 €	CONSTRUIDA: 1.066 M2 SUELO: 2.620 M2
*TARRES FÁBREGAS JORGE Y OTROS 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0001OS	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL SM PTA. 1 EL SAUZAL		
*GARCÍA CABRERA FIDEL ALBERTO 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0002PD	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL SM PTA. 2 EL SAUZAL		
*RODRÍGUEZ PÉREZ CARMEN FIDELA Y OTROS 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0003AF	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 00 PTA. 1 EL SAUZAL		
*ARVELO RODRÍGUEZ CANDELARIA 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0004SG	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 00 PTA. 2 EL SAUZAL		
*DORTA GARCÍA MARCELINO RAÚL 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0005DH	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 01 PTA. 1		
*GARCÍA ACOSTA CARMEN JULIA 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0006FJ	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 01 PTA. 2 EL SAUZAL		
*MATZKA INGRID ANTOINE 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0007GK	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 02 PTA. 1 EL SAUZAL		
*GARCÍA ASENJO JESÚS 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0008HL	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL EL SAUZAL 02 PTA. 2		
*CHEESEMAN JOHN 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0009JB	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL SM PTA. 9 EL SAUZAL		
*PÉREZ PADRÓN Mª JESÚS 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0010GK	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 00 PTA. 10 EL SAUZAL		
*SUAREZ LUTZARDO MARÍA SOCORRO 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0011HL	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 00 PTA. 11 EL SAUZAL		
*PERERA BAEZA Mª CONCEPCIÓN 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0012JB	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 00 PTA. 12 EL SAUZAL		
*PÉREZ JERÓNIMO MARÍA ELENA 100% PROPIEDAD		9504105CS5590N0013KZ	C/ SIERVA DE DIOS 170, ES 1 PL 00 PTA. 12 EL SAUZAL		

AUA 7.2

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
*RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ ZENOBIO 100% PROPIEDAD	C/ SIERVA DE DIOS 158 EL SAUZAL 38360	95041004CS5590N0001MS	C/ SIERVA DE DIOS 158 EL SAUZAL 38360	SUELO: 39.647,56 € CONSTRUCCIÓN: 4.863,38€ CATASTRAL: 44.510,94 €	CONSTRUIDA: 217 M2 SUELO: 1.400M2
*RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ GENOVEVA JUANA 100% PROPIEDAD	C/ S SIMÓN 2 EL SAUZAL 38360	9504103CS5590N0001FS	C/ SIERVA DE DIOS 156 EL SAUZAL	SUELO: 26.238,44 € CONSTRUCCIÓN: 6.679,56 € CATASTRAL: 32.918 €	CONSTRUIDA: 72 M2 SUELO: 1.131M2
**HERNÁNDEZ CANINO JUAN PEDRO 100% PROPIEDAD	C/ S SIMÓN 9 EL SAUZAL 38360	9604542CS5590N0001SS	C/ SIERVA DE DIOS 9 EL SAUZAL	SUELO: 12.002,48 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 12.002,48 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 375 M2
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0001JS	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1, PL 00 PTA. 01 EL SAUZAL	SUELO: 3.162,36 € CONSTRUCCIÓN: 852,81 € CATASTRAL: 4.015,17 €	CONSTRUIDA: 110 M2 SUELO: 630 M2
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0002KD	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1,, PL 00 PTA. 02 EL SAUZAL		
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0003LF	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1,, PL 00 PTA. 03 EL SAUZAL		
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0004BG	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1,, PL 00 PTA. 04 EL SAUZAL		
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0005ZH	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1,, PL 00 PTA. 05 EL SAUZAL		
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0006XJ	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1,, PL 00 PTA. 06 EL SAUZAL		
*TORRE GRANADO MARÍA TERESA 100% PROPIEDAD	C/ CERCADO DEL PINO 6 EL SAUZAL 38360	9604540CS5590N0007MK	C/ SIERVA DE DIOS 13, ES 1, PL 00 PTA. 07 EL SAUZAL		
*DRAEGER FRIEDA 100% PROPIEDAD	C/ S SIMÓN 25 EL SAUZAL 38360	9604538CS5590N0001ES	C/ SIERVA DE DIOS 135 EL SAUZAL	SUELO: 33.109,06 € CONSTRUCCIÓN: 21.010,58 € CATASTRAL: 54.119,64 €	CONSTRUIDA: 189 M2 SUELO: 1.108 M2
*RIPKE ECKERHARD 100% PROPIEDAD	CR LOCAL 55 EL SAUZAL 38360	9604536CS5590N0001IS	CR LOCAL 57 EL SAUZAL	SUELO: 23.786,93 € CONSTRUCCIÓN:31.726,66€ CATASTRAL: 55.513,59 €	CONSTRUIDA: 266 M2 SUELO: 1.360 M2

*Sin datos en el Catastro

AUA 13.2

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
BELGAFLOR SL 100%	C/ LOMO ROMÁN 1, 38390 SANTA	8598721CS5489N0001IK	UR PUERTO EL	SUELO: 157.246,50 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2

PROPIEDAD	URSULA		SAUZAL , 38360 EL SAUZAL	CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 157.246,50 €	SUELO: 1.432 M2
UTHE SUSANNE 100% PROPIEDAD	C/ LOS MORALES 7, 38360 EL SAUZAL	8598701CS5489N0001BK	UR PUERTO DEL SAUZAL PARCELA N 4, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 81.807,71 € CONSTRUCCIÓN: 38.103,20 € CATASTRAL: 119.910,91 €	CONSTRUIDA:159 M2 SUELO: 745 M2
RODRÍGUEZ ÁRIAS LUIS 50% PROPIEDAD PRADA NÚÑEZ JOSEFA 50% PROPIEDAD	C/ LOS PERALES 10, 38360 EL SAUZAL	8598718CS5489N0001IK	PL SAPU 6, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 158.102,93€ CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 158.102,93 €	CONSTRUIDA: 0,00 M2 SUELO: 4.663 M2

AUA 14.1.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL 38360	8299611CS5489N0001HK	UR LOS NARANJOS 81 EL SAUZAL	SUELO: 34.779,56 € CONSTRUCCIÓN. 0,00 € CATASTRAL: 34.779,56 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 578 M2
CABRERA PÉREZ JOSE CARLOS 50% PROPIEDAD GALVÁN ALONSO DELFINA 50% PROPIEDAD	CR ESPERANZA 230 LA LAGUNA 38296	8397903CS5489N0001AK	UR LOS NARANJOS 82 EL SAUZAL	SUELO: 42.301,10 € CONSTRUCCIÓN. 25.321,26 € CATASTRAL: 67.622,36 €	CONSTRUIDA: 209 M2 SUELO: 703 M2

AUA 15.1

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
INVESTIGACIÓN 100%	CL CM FONTANES 10 Pl:06 Pt:A 15003 A CORUÑA (A CORUÑA)	8092965CS5489S0001GE	AV. ROMA Suelo38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO0,00 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 0,00 €	SUELO::723 m2

AUA 16.1.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
TORRES GONZÁLEZ CIRILO 50%PROPIEDAD TORRES BAUTE CRESENCIA 50% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA 211, EL SAUZAL 38360 CM REAL 181, EL SAUZAL 38360	0492111CS5499S0001WU	C/ REAL OROTAVA, 181, EL SAUZAL	SUELO: 28.352,94€ CONSTRUCCIÓN:33.598,55 € CATASTRAL: 61.951,49 €	CONSTRUIDA: 209 M2 SUELO: 501 M2
GONZÁLEZ TORRES JUANA 1005 PROPIEDAD	-----*	0492110CS5499S0001HU	C/ REAL OROTAVA, 183, EL SAUZAL	SUELO:82.326,24 € CONSTRUCCIÓN:8.558,33 € CATASTRAL: 90.884,57€	CONSTRUIDA: 182 M2 SUELO: 1.062 M2

*Sin datos en el Catastro

AUA 16.2

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
MOLINA HERNANDEZ MARÍA PILAR100% MOLINA HERNANDEZ MARÍA PILAR	CL PINO 4 PI:1 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0490809CS6408N0001YRS	CL REAL OROTAVA 123 Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE))	SUELO22.600,68 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 22.600,68 €	CONSTRUIDA::0 m2 SUELO::283 m2
DÍAZ GOYA JUANA 100%	CL REAL OROTAVA RAVELO 189 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0492103CS5499S0002RI	CL REAL OROTAVA 139 Es:1 Pi:01 Pt:01 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO33.401,90 € CONSTRUCCIÓN25.435,78 € CATASTRAL 58.837,68 €	CONSTRUIDA::239 m2 SUELO::946 m2
MOLINA REYES SEBASTIÁN 50% PROPIEDAD HERNANDEZ MARTIN M PILAR 50% PROPIEDAD	CL CANCELILLA 27 38359 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0492104CS5499S0001SU	CL CANCELILLAS 27 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO32.144,08 € CONSTRUCCIÓN70.395,57 € CATASTRAL 102.539,65 €	CONSTRUIDA::230 m2 SUELO::227 m2
TORRES GONZÁLEZ MANUEL (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA RAVELO 207 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0492113CS5499S0001BU	CL REAL OROTAVA 177 Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO51.190,96 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 51.190,96 € 131.032,54 €	CONSTRUIDA::0 m2 SUELO::641 m2
GOYA MARTIN TEÓFILO 50% PROPIEDAD TORRES GONZÁLEZ JULIANA 50% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA 209 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0492112CS5499S0001AU	CL REAL OROTAVA 179 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO29.209,18 € CONSTRUCCIÓN34.613,23 € CATASTRAL 63.822,41 €	CONSTRUIDA::292 m2 SUELO::565 m2
TORRES GONZÁLEZ CIRILO 50% PROPIEDAD TORRES BAUTE CRESENCIA 50% PROPIEDAD	CM REAL 181 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0492111CS5499S0001WU	CL REAL OROTAVA 181 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	CONSTRUIDA::209 m2	SUELO::501 m2

TORRES GONZÁLEZ CIRILO 50% PROPIEDAD TORRES BAUTE CRESENCIA 50% PROPIEDAD	CM REAL 181 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0492111CS5499S0001WU	CL REAL OROTAVA 181 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)		
ARMAS GARCÍA CLEMENTE 100% PROPIEDAD	CL CANCELILLAS 31 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0389510CS6408N0001JR	CL CANCELILLAS 29 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO 61.173,59 € CONSTRUCCIÓN 6.911,35 € CATASTRAL 68.084,94 €	CONSTRUIDA::107 m2 SUELO::766 m2
ARMAS GARCÍA CLEMENTE 100% PROPIEDAD	C/ CANCELILLAS 31 EL SAUZAL 38360	0389510CS6408N0001JR	C/ CANCELILLAS 29 EL SAUZAL	SUELO: 12.455,33 € CONSTRUCCIÓN: 4.940,49 € CATASTRAL: 17.395,82 €	CONSTRUIDA: 107 M2 SUELO: 994 M2
RODRÍGUEZ BAUTE ESTEBAN J 100% PROPIEDAD	C/ CANCELILLAS 29 EL SAUZAL 38360	0389509CS6408N0001SR	C/ CANCELILLAS 29 EL SAUZAL	SUELO: 2.505,32 € CONSTRUCCIÓN: 10.413,73 € CATASTRAL: 12.919,05 €	CONSTRUIDA: 128 M2 SUELO: 108 M2
Goya González candelaria 100% propiedad	C/ CANCELILLAS 32 EL SAUZAL 38360	0389514CS6408N0001UR	C/ CANCELILLAS 43 (A) EL SAUZAL	SUELO: 13.664,01 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 13.664,01 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 542 M2
GONZÁLEZ WENCESLAO 100% PROPIEDAD	GONZÁLEZ C/ CANCELILLAS 151 EL SAUZAL 38360	0389503CS6408N0001RR	C/ REAL OROTAVA 151 EL SAUZAL	SUELO: 6.926 € CONSTRUCCIÓN: 12.548,66 € CATASTRAL: 19.475,24 €	CONSTRUIDA: 159 M2 SUELO: 833 M2
FAJARDO SALVADOR 100% PROPIEDAD	HERNÁNDEZ C/ REAL OROTAVA 6 EL SAUZAL 38360	0389511CS6408N000ER	C/ REAL OROTAVA 147 EL SAUZAL	SUELO: 4.032,85 € CONSTRUCCIÓN: 7.050,66 € CATASTRAL: 11.083,51 €	CONSTRUIDA: 76 M2 SUELO: 485 M2
DESCONOCIDO		0389504CS6408N0001DR	C/ CANCELILLAS 43 EL SAUZAL	SUELO: 9.409,67 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 9.409,67 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 622 M2
SUAREZ GONZÁLEZ ANDRÉS 100% PROPIEDAD	C7 CANCELILLAS EL SAUZAL 38360	0389507CS6408N0001JR	C/CANCELILLAS 35 EL SAUZAL	SUELO: 12.856,03 € CONSTRUCCIÓN: 5.537,04 € CATASTRAL: 18.393,07 €	CONSTRUIDA: 84 M2 SUELO: 711 M2
ARMAS SUAREZ ÁLVARO 50% PROPIEDAD DORTA RODRÍGUEZ MARÍA DEL ROSARIO 50% PROPIEDAD	C7 SEGUNDO PASAJE DE ÁLVAREZ 15 S/C DE TENERIFE 38007	0389508CS6408N0001ER	C/ CANCELILLAS 74 EL SAUZAL	SUELO: 1.663,85 € CONSTRUCCIÓN: 5.281,11 € CATASTRAL: 6.944,96 €	CONSTRUIDA: 50 M2 SUELO: 66 M2

AUA 16.3

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
TORRES GOYA ENELIDA100%	CL EL PINO 15 38359 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0490809CS6408N0001YRS	CL REAL OROTAVA 123 Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE))	SUELO22.600,68 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 22.600,68 €	CONSTRUIDA::0 m2 SUELO::283 m2
DÍAZ GOYA JUANA 100% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA RAVELO 189 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0591506CS5499S0001PU	CL REAL OROTAVA 125 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO16.072,03 € CONSTRUCCIÓN26.518,88 € CATASTRAL 42.590,91 €	CONSTRUIDA::115 m2 SUELO::265 m2
DÍAZ GOYA MARÍA VICTORIA 100% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA RAVELO 191 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0490807CS6408N0001AR	CL REAL OROTAVA 127 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO32.144,08 € CONSTRUCCIÓN70.395,57 € CATASTRAL 102.539,65 €	CONSTRUIDA::230 m2 SUELO::227 m2
GOYA NODA CANDELARIA 100% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA PINO 11 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0490811CS6408N0001BR	CL REAL OROTAVA 161 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO125.302,06 € CONSTRUCCIÓN5.730,48 € CATASTRAL 131.032,54 €	CONSTRUIDA::74 m2 SUELO::1.569 m2
TORRES GOYA ENELIDA 100% PROPIEDAD	CL EL PINO 15 38359 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0591508CS5499S0001TU	CL REAL OROTAVA 163 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO38.992,18 € CONSTRUCCIÓN62.640,92 € CATASTRAL 101.633,10 €	CONSTRUIDA::279 m2 SUELO::594 m2
TORRES GOYA ENELIDA 100% PROPIEDAD	CL EL PINO 15 38359 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0490816CS6408N0001LR	CL REAL OROTAVA 165 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	V SUELO57.999,11 € CONSTRUCCIÓN83.517,85 € CATASTRAL 141.516,96 €	CONSTRUIDA::415 m2 SUELO::835 m2
CASTILLO GOYA RAMIRO100% PROPIEDAD	CL EL PINO 17 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0490816CS6408N0001LR	CJ RAVELO 17 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO68.201,38 € CONSTRUCCIÓN115.527,19 € CATASTRAL 183.728,57 €	CONSTRUIDA::488 m2 SUELO::763 m2
CASTILLO GOYAS ARGELIA100% PROPIEDAD	CL EL PINO 19 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	000601900CS64G0001FH	CJ RAVELO 19 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO39.551,20 € CONSTRUCCIÓN63.887,38 € CATASTRAL 103.438,58 €	CONSTRUIDA::283 m2 SUELO::673 m2
GOYAS NODA MANUELA (HEREDEROS DE) 100,00% de Propiedad	CL REAL OROTAVA RAVELO 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	38041A013000020000HU	Polígono 13 Parcela 2 HOYA LA VIUDA. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO31,67 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 31,67 €	SUELO31,67 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 31,67 €
GOYA NODA AGUSTIN100,00% de Propiedad	CL REAL OROTAVA 193 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0591505CS5499S0001QU	CL REAL OROTAVA 129 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO8.664,92 € CONSTRUCCIÓN9.050,28 € CATASTRAL 17.715,20 €	CONSTRUIDA::62 m2 SUELO::197 m2
TORRES DÍAZ RAIMUNDO 100,00% de Propiedad	MN SAUZAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE))	38041A013000010000HZ	Polígono 13 Parcela 1 HOYA LA VIUDA. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO34.180,55 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 34.180,55 €	VIUDA. SAUZAL (S.C. TENERIFE) SUELO::428 m2

AUA 17.1

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
CASTILLO GONZÁLEZ TOMAS 100% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA RAVELO 155 EL SAUZAL 38360	1088155CS6408N0001IR	C/ SAN CRISTÓBAL EL SAUZAL	SUELO: 20.115,30 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 20.115,30 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.890 M2
CASTILLO ESTÉVEZ EMERINDA 100% PROPIEDAD	CR REAL OROTAVA 154 EL SAUZAL 38360	1088156CS6408N0001JR	C/ SAN CRISTÓBAL EL SAUZAL	SUELO: 22.796,17 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 22.796,17 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.660 M2
CASTILLO ESTÉVEZ JACINTO 100% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA RAVELO 151 EL SAUZAL 38360	1088153CS6409S0001DY	C/ HOYA LA VIUDA EL SAUZAL	SUELO: 14.294,28 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 14.294,28 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 567 M2
GIL DÍAZ RAFAEL 100% PROPIEDAD	C7 REAL OROTAVA 91 EL SAUZAL 38360	1088106CS6409S0001QY	C/ REAL OROTAVA 89	SUELO: 42.370,74 € CONSTRUCCIÓN: 6.427,24 € CATASTRAL: 48.797,98 €	CONSTRUIDA: 191 M2 SUELO: 5.093 M2
DÍAZ BRITO RAFAEL 100% PROPIEDAD	C/ CORREGIDORES 17 LA LAGUNA 38207 S/C DE TFE	1088104CS6409S0001YY	C/ REAL OROTAVA 95 EL SAUZAL	SUELO: 20.840,33 € CONSTRUCCIÓN: 5.920,47 € CATASTRAL: 26.760,80 €	CONSTRUIDA: 80 M2 SUELO: 1.403 M2

AUA 17.2.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
ÁVILA GONZÁLEZ BERNARDINO 100% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA 85 EL SAUZAL 38360	1088108CS6409S0001LY	C/ REAL OROTAVA 85 EL SAUZAL	SUELO: 13.437,09 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 13.437,09 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 533 M2

AUA 17.3.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
HEREDEROS DE DÍAZ BRITO VITALIANO. 100% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA, EL SAUZAL, 38360	38041A003840000HF	POLÍGONO 4, PARCELA 384, CORROCHO, EL SAUZAL	SUELO: 17.325,72 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 17.325,72 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 298 M2
HEREDEROS DE DÍAZ BRITO VITALIANO. 100% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA, EL SAUZAL, 38360	1391915CS6419S0001JP	C/ REAL OROTAVA 74, EL SAUZAL, 38360	SUELO: 78.527,76 € CONSTRUCCIÓN: 21.591,36 € CATASTRAL: 100.119,12 €	CONSTRUIDA: 112 M2 SUELO: 1.013 M2

AUA 17.4.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
NODA GOYA ONÉSIMO 100% PROPIEDAD	SAN CRISTÓBAL, EL SAUZAL, 38360	38041A012000560000HZ	POLÍGONO 12, PARCELA 56, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 36.337,50 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 36.337,50 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 500 M2
DOMÍNGUEZ SUAREZ EUSEBIO 100% PROPIEDAD	C/ SAN CRISTÓBAL 188, EL SAUZAL 38360	38041A012000570000HU	POLÍGONO 12, PARCELA 57, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 332.778,82 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL:332.778,82 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 4.579 M2
MONJE CANDELARIA 100% PROPIEDAD	MN SAUZAL, 38360	38041A012000580000HH	POLÍGONO 12, PARCELA 58, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 83.576,25 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 83.576,25 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.150 M2
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL, 38360	38041A012000650000HY	POLÍGONO 12, PARCELA 65, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 105.669,45 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 105.669,45 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.454 M2
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL, 38360	38041A012000620000HW	POLÍGONO 12, PARCELA 62, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 177.472,35 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 177.472,35 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO:2.442 M2
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL, 38360	38041A012000630000HA	POLÍGONO 12, PARCELA 63, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 242.225,77 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 242.225,77 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO:3.333 M2
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL, 38360	38041A012000640000HB	POLÍGONO 12, PARCELA 64, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 124.056,22 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 124.056,22 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.707 M2
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL, 38360	38041A012000660000HG	POLÍGONO 12, PARCELA 66, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 95.640,30 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 95.640,30 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.316 M2

AUA 17.5.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
ESTÉVEZ RODRÍGUEZ MARÍA NATIVIDAD 100% PROPIEDAD	C/ CRUZ DE LEANDRO 80, EL SAUZAL, 38360	38041A012001100000HK	POLÍGONO 12, PARCELA 110, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 64.341,60 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 64.341,60 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 830 M2
ESTÉVEZ RODRÍGUEZ ARSENIA 100% PROPIEDAD	C/ CRUZ DE LEANDRO 46, EL SAUZAL, 38360	38041A012000760000HO	POLÍGONO 12, PARCELA 76, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 71.550,96 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 71.550,96 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 923 M2
TORRES ESTÉVEZ EVA MARÍA 100% PROPIEDAD	C7 CRUZ DE LEANDRO 48, EL SAUZAL 38360	38041A012000750000HM	POLÍGONO 12, PARCELA 75, ROMERO, EL SAUZAL	SUELO: 69.113,92 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL:69.113,92 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 951 M2

AUA 17.6.

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
EN INVESTIGACIÓN ART. 47 LEY 33/2003 100 % PROPIEDAD	S/C DE TENERIFE	1088165CS6408N0001WR	C/ LOMO PIEDRAS, EL SAUZAL	SUELO: 16.173,96 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 16.173,96 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 281 M2
DOMÍNGUEZ NODA ANTONIA 100% PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA 92, EL SAUZAL, 38360	1088114CS6418N000MI	C/ LOMO PIEDRAS 120, EL SAUZAL	SUELO: 66.450,53 € CONSTRUCCIÓN:33.591,91 € CATASTRAL: 100.042,44 €	CONSTRUIDA: 123 M2 SUELO: 653 M2
NODA DÍAZ HERACLIA 1005 PROPIEDAD	C/ REAL OROTAVA, RAVELO 92, EL SAUZAL 38360	1088115CS6418N0001OI	C/ LOMO PIEDRAS 120 (A), EL SAUZAL	SUELO: 278.744,09 € CONSTRUCCIÓN:33.591,91 € CATASTRAL: 278.744,09 €	CONSTRUIDA: 0M2 SUELO: 2.110 M2
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL, 38360	1088163CS6408N0001UR	C7 REAL OROTAVA, EL SAUZAL	SUELO: 84.666,37 € CONSTRUCCIÓN: 33.591,91 € CATASTRAL: 84.666,37 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.165M2
EN INVESTIGACIÓN ART. 47 LEY 33/2003 100 % PROPIEDAD	S/C DE TENERIFE	1088164CS6408N001HR	C/ LOMO PIEDRAS, EL SAUZAL	SUELO: 6.131,04 € CONSTRUCCIÓN: 6.131,04 € CATASTRAL: 6.131,04 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 329 M2

AUA 17.7

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
HERNANDEZ MONJE MARÍA CARMEN 100%	CL ALCALDE JOSE E GARC 5 Es: A Pl:4 Pt:7 38005 SANTA CRUZ TENERIFE (S.C. TENERIFE)	38041A012000900000HS	Polígono 12 Parcela 90 RISCO BLANCO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO213,70 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 213,70 €	SUELO::3.930 m2
EXPÓSITO CASTILLA IGNACIO 100% PROPIEDAD	CL S CRISTOBAL RAVELO A 7 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	38041A012000610000HH	Polígono 12 Parcela 61 ROMERO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO216.748,02 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 216.748,02 €	CONSTRUIDA::137 m2 SUELO: 1.656 m2
MARTIN MARICHAL EULALIA 100% PROPIEDAD	MN SAUZAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785743CS6408N0001TR	CL SAN CRISTÓBAL "A" 13 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO29.309,01 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 29.309,01 €	SUELO::2.895 m2
MONJE CANDELARIA 100% PROPIEDAD	MN SAUZAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	38041A012000580000HH	Polígono 12 Parcela 58 ROMERO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 28.430,55 € CONSTRUCCIÓN:18.892,44 € CATASTRAL 28.430,55 €	CONSTRUIDA:98 M2 SUELO356 m2
DÍAZ DÍAZ MARÍA CANDELARIA 100% PROPIEDAD	CL SAN CRISTÓBAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785701CS6408N0001AR	CL SAN CRISTÓBAL SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO86.100,24 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 86.100,24 €	CONSTRUIDA::118 m2 SUELO::502 m2
ARVELO DOMÍNGUEZ MODESTO SERVANDO (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785703CS6408S0001YS	CL SAN CRISTÓBAL Es:1 Pl:00 Pt:01 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO38.013,88 € CONSTRUCCIÓN16.077,30 € CATASTRAL 54.091,18 €	SUELO::1.150 m2
DOMÍNGUEZ SUAREZ EUSEBIO100% PROPIEDAD	CL SAN CRISTÓBAL 188 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	38041A012000570000HU	Polígono 12 Parcela 57 ROMERO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO342.828,73 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 342.828,73 €	SUELO::4.579 m2
NODA GOYA ONESIMO100% PROPIEDAD	CL SAN CRISTÓBAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	38041A012000560000HZ	Polígono 12 Parcela 56 ROMERO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO37.434,89 €CONSTRUCCIÓN0,00 CATASTRAL 37.434,89 €	SUELO::500 m2
GARCÍA ESTÉVEZ EUSEBIO 50,00% de Propiedad PEÑA NODA CANDELARIA 50,00% de Propiedad	CL CRUZ DE LEANDRO 38 38359 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0885109CS6408N0001TR	CL SAN CRISTÓBAL 122(B) Suelo38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO50.232,63 €CONSTRUCCIÓN0,00 €CATASTRAL 50.232,63 €	CONSTRUIDA::0 m2 SUELO::629 m2
GONZÁLEZ RODRÍGUEZ JUAN 100,00% de Propiedad	CL SAN CRISTÓBAL 120 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0885107CS6408N0001PR	CL SAN CRISTÓBAL 120 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO16.211,80 € CONSTRUCCIÓN30.640,30 € CATASTRAL 46.852,10 €	CONSTRUIDA::116 m2 SUELO::534 m2
EN INVESTIGACIÓN 100,00% de Propiedad	CL CM FONTANES 10 Pl:06 Pt:A 15003 A CORUÑA (A CORUÑA)	38041A012000830000HX	Polígono 12 Parcela 83 RISCO BLANCO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO44.342,86 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 44.342,86 €	SUELO::549 m2

AUA 17.8

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
DÍAZ DÍAZ COLUMBINO 50% PROPIEDAD NODA RODRÍGUEZ M CARMEN 50%	CL RISCO BLANCO 42 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785726CS6408N0001ZR	CL SAN CRISTÓBAL "A" 17 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 25.994,78 € CONSTRUCCIÓN: 49.728,16 € CATASTRAL: 75.722,94 €	CONSTRUIDA::186 m2 SUELO: 485 M2
DÍAZ DÍAZ ELIBERTO (HEREDEROS DE)100% PROPIEDAD	CL S CRISTOBAL RAVELO A 7 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785743CS6408N0001TR	CL SAN CRISTÓBAL "A" 7 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 132.249,98 € CONSTRUCCIÓN. 25.848,03 € CATASTRAL: 158.098,01 €	CONSTRUIDA::137 m2 SUELO: 1.656 m2
MARTIN MARICHAL EULALIA 100% PROPIEDAD	CL REAL 34 38350 TACORONTE (S.C. TENERIFE)	0785743CS6408N0001TR	CL SAN CRISTÓBAL "A" 13 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO29.309,01 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 29.309,01 €	CONSTRUIDA::0 M2 SUELO: 367 m2
DÍAZ DÍAZ ELIBERTO (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL S CRISTOBAL RAVELO A 7 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785740CS6408N0001QR	CL SAN CRISTÓBAL "A" 7(F) Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO: 28.430,55 € CONSTRUCCIÓN:18.892,44 € CATASTRAL 28.430,55 €	CONSTRUIDA:98 M2 SUELO356 m2
DÍAZ DÍAZ MARÍA CANDELARIA 100% PROPIEDAD	CL SAN CRISTÓBAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785701CS6408N0001AR	CL SAN CRISTÓBAL SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO16.491,31 € CONSTRUCCIÓN13.123,61 € CATASTRAL 29.614,92 €	CONSTRUIDA::118 m2 SUELO::502 m2
ARVELO DOMÍNGUEZ MODESTO SERVANDO (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL REAL OROTAVA 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785703CS6408S0001YS	CL SAN CRISTÓBAL Es:1 PL:00 Pt:01 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO38.013,88 € CONSTRUCCIÓN16.077,30 € CATASTRAL 54.091,18 €	CONSTRUIDA::150 m2 SUELO::952 m2
ARVELO DOMÍNGUEZ POLICARPO (HEREDEROS DE) 100% PROPIEDAD	CL S CRISTOBAL RAVELO 118 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0785702CS6408S0001BS	CL SAN CRISTÓBAL 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO13.696,17 € CONSTRUCCIÓN14.986,49 € CATASTRAL 28.682,66 €	CONSTRUIDA::98 m2 SUELO::309 m2
EN INVESTIGACIÓN 100% PROPIEDAD	CL CM FONTANES 10 Pl:06 Pt :A 15003 A CORUÑA (A CORUÑA)	0885108CS6408N0001LR	CL SAN CRISTÓBAL 122(A) Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO43.045,12 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 43.045,12 €	CONSTRUIDA::0 m2 SUELO::539 m2
GARCÍA ESTÉVEZ EUSEBIO 50,00% de Propiedad PEÑA NODA CANDELARIA 50,00% de Propiedad	CL CRUZ DE LEANDRO 38 38359 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0885109CS6408N0001TR	CL SAN CRISTÓBAL 122(B) Suelo 38360 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO50.232,63 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 50.232,63 €	CONSTRUIDA::0 m2 SUELO::629 m2
GONZÁLEZ RODRÍGUEZ JUAN 100,00% de Propiedad	CL SAN CRISTÓBAL 120 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	0885107CS6408N0001PR	CL SAN CRISTÓBAL 120 SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO16.211,80 € CONSTRUCCIÓN30.640,30 € CATASTRAL 46.852,10 €	CONSTRUIDA::116 m2 SUELO::534 m2
EN INVESTIGACIÓN 100,00% de Propiedad	CL CM FONTANES 10 Pl:06 Pt : A 15003 A CORUÑA (A CORUÑA)	38041A012000830000HX	Polígono 12 Parcela 83 RISCO BLANCO. SAUZAL (S.C. TENERIFE)	SUELO44.342,86 € CONSTRUCCIÓN0,00 € CATASTRAL 44.342,86 €	SUELO::549 m2

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EXPROPIACIONES
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 11

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
AYTO EL SAUZAL 100% PROPIEDAD	C/ CONSTITUCIÓN 3 EL SAUZAL 38360	9911460CS5591S0001BF	CR LOCAL 41 (A) EL SAUZAL	SUELO: 17.149,07 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 17.149,07 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.386M2
GUTIERREZ CASTILLA ANTONIO 100% PROPIEDAD	C/ PÉREZ DÍAZ 40 EL SAUZAL 38360	9911420CS5590N0001ZS	C/ HERRERA 61 EL SAUZAL	SUELO: 78.171,90 € CONSTRUCCIÓN: 2.375,69 € CATASTRAL: 80.547,59 €	CONSTRUIDA: 130 M2 SUELO: 5.790 M2

**RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EXPROPIACIONES
SISTEMAS GENERALES**
SISTEMA GENERAL VIARIO 2

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR ATAISTRAL	SUPERFICIE
BAUTE DORTA MARÍA REGINA 100% PROPIEDAD	C/ MAYA 46, 38202 LA LAGUNA, CP 38202	9712821CS5591S0001ZF	C/ INMACUKADA CONCEPCIÓN 49, CP 38360 EL SAUZAL	SUELO: 272.747,30 € CONSTRUCCIÓN: 5.302,30€ CATASTRAL: 278.049,60 €	CONSTRUIDA:97 M2 SUELO: 1.391M2
AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL 100% PROPIEDAD		9712828CS5591S0001GF 9814210CS5591N0001LY 9814203CS5591N0001YY		SUELO € CONSTRUCCIÓN: € CATASTRAL: €	CONSTRUIDA: SUELO: M2
HEREDEROS DE MARTÍN DÍAZ JOSÉ 100% PROPIEDAD	C/ CALVARIO 21, 38360 EL SAUZAL	9712824CS5591S0001WF	C/ INMACULADA CONCEPCIÓN 31, 38360 EL SAUZAL.	SUELO: 46.863,11 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 46.863,11 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 239 M2
BARRIOS CANINO MANUEL 50% PROIEDAD HERNÁNDEZS LÓPEZ ISABEL 50% PROPIEDAD	AV INMACULADA 67, 38360 EL SAUZAL	9712820CS5591S0001SF	C/ INMACULADA CONCEPCIÓN 51, 38360 EL SAUZAL	SUELO: 110.262,32 € CONSTRUCCIÓN: 37.396,31 € CATASTRAL: 147.658,63 €	CONSTRUIDA:241 M2 SUELO: 545 M2
PACHECO GOYA ANTONIO 50% PROPIEDAD MARTÍN DORTA LINA MERCEDES 50% PROPIEDAD	C/ INMACULADA CONCEPCIÓN 31, 38360 EL SAUZAL	9712826CS5591S0001BF	C/ INMACULADA CONCEPCIÓN 31, 38360 EL SAUZAL	SUELO 64.052,80 € CONSTRUCCIÓN: 25.795,30 € CATASTRAL: 89.848,10 €	CONSTRUIDA:140 M2 SUELO: 342 M2

SISTEMA GENERAL VIARIO 5

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR CATASTRAL	SUPERFICIE
FINCA LA SABINA SL 100 % PROPIEDAD	C/ SANTO DOMINGO Nº 26, LA VICTORIA DE ACENTEJO, CP. 38380	8194701CS5489S0001OE	PL SAPU 6 38360 EL SAUZAL	SUELO: 1.279.174,80 € CONSTRUCCIÓN: 11.519,26 € CATASTRAL: 1.290.694,06 €	CONSTRUIDA: 308 M2 SUELO: 82.252 M2

SISTEMA GENERAL VIARIO 6

TITULAR	DOMICILIO FISCAL	REF CATASTRAL INMUEBLE	SITUACIÓN	VALOR ATAISTRAL	SUPERFICIE
PERERA VERANO MANUEL DANIEL PEDRO 65,5 % PROPIEDAD PERERA PÉREZ MARÍA VERÓNICA 5,75% PROPIEDAD PERERA PÉREZ CARMEN MARÍA 5,75% PROPIEDAD PERERA PÉREZ OLAGA MARÍA 5,75% PROPIEDAD PERERA PÉREZ MARGARITA CRISTO 5,75% PROPIEDAD PERERA PÉREZ ALICIA ROSA 5,75% PROPIEDAD	CR GENERAL 98 LA VICTORIA DE ACENTEJO, CP. 38380 URB LA PRIMAVERA 2 EL SAUZAL. 38360 C/ EL CALVARIO NARANJEROS 263 EL SAUZAL. 38360 C/ EL CALVARIO 243, PT A 38350 TACORONTE C/ SANTIAGO BEYRO 38007 S/C DE TENERIFE C/ ERNESTO CASTRO FARIÑA 131 38358 TACORONTE	38041*002000290000HU	VARIOS EL SAUZAL	SUELO: 19.437,28 € CONSTRUCCIÓN: 0,00 € CATASTRAL: 19.437,28 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 46.130 M2

PERERA PÉREZ GLADYS 5,75% PROPIEDAD	AV. COSTA BLANCA 22, ES: 2F PL 11 PT E 03540 ALICANTE				
GONZÁLEZ DÍAZ MARÍA 100% PROPIEDAD	MN SAUZAL. EL SAUZAL. 38360	38041A002000580000HE	C/ RAFAEL RAMOS EL SAUZAL	SUELO 250,74 € CONSTRUCCIÓN:250,74 € CATASTRAL: 100.042,44 €	CONSTRUIDA: SUELO: 4.609 M2
REY REAL MARIANO 1005 PROPIEDAD	MN SAUZAL RAVELO 92, EL SAUZAL 38360	38041A002000380000HG	C/ RAFAEL RAMOS EL SAUZAL	SUELO: 912,67 € CONSTRUCCIÓN:0 € CATASTRAL: 912,67 €	CONSTRUIDA: 0M2 SUELO: 16.770 M2
BASTARRICA RIVERO JULIO 100% PROPIEDAD	MN SAUZAL EL SAUZAL, 38360	38041A002002000500000HM	C/ RAFAEL RAMOS EL SAUZAL	SUELO: 415,89 € CONSTRUCCIÓN: 0 € CATASTRAL: 415,89 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 7.643 M2
BASTARRICA RIVERO JULIO 100 % PROPIEDAD	MN SAUZAL EL SAUZAL, 38360	3841A002000510000HO	C/ RAFAEL RAMOS EL SAUZAL	SUELO 304,67 € CONSTRUCCIÓN: 0 € CATASTRAL: 304,67 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 5.600 M2
BASTARRICA RIVERO JULIO 100 % PROPIEDAD	MN SAUZAL EL SAUZAL, 38360	38041A002000520000HK	C/ RAFAEL RAMOS EL SAUZAL	SUELO 104,43 € CONSTRUCCIÓN: 0 € CATASTRAL: 104,43 €	CONSTRUIDA: 0 M2 SUELO: 1.921 M2

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN EXONERACIÓN TRÁMITE DE AVANCE.



Mediante decreto de esta Alcaldía de fecha 26 de junio de 2006, se ha incoado expediente administrativo al objeto de la exoneración del trámite de Avance del Plan General de Ordenación de El Sauzal, documento de adaptación a La Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, por lo que en virtud del presente y a efectos de lo dispuesto en el apartado b) de la disposición transitoria cuarta del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento, se solicita la emisión del informe preceptivo a emitir por ese Cabildo Insular, a cuyo efecto se adjunta la siguiente documentación:

- 1.- Copia del Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha tres de julio de 2006.
- 2.- Copia del Informe emitido por La Secretaría General de fecha cuatro de julio de 2006.
- 3.- CD con documento denominado "Documentación para la exoneración del trámite de avance del Plan General de Ordenación de El Sauzal".

En La Villa de El Sauzal, a cuatro de julio de 2006.

EL ALCALDE-PRESIDENTE.
Edo: Pío Rivera Baute.

AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
 Calle Constitución, 3 • 38360 El Sauzal • Tenerife
 Teléfono 57 00 00 - 57 00 24 • Fax 57 09 73

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

3 P.G.O. DE EL SAUZAL, TENERIFE. EXONERACIÓN DE LA FASE DE AVANCE.

PRIMERO. INFORMAR con carácter **FAVORABLE** la solicitud formulada por el Ayuntamiento de El Sauzal, sobre innecesariedad del tramitar Avance en la adaptación del Plan General de Ordenación de El Sauzal a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.-

SEGUNDO. La Memoria del documento de planeamiento general en que resulte acreditada la innecesariedad de tramitar Avance, contendrá un apartado específico en el que se justificará el cumplimiento de los trámites señalados en los apartados a), b) y c) de la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 55/2006.

TERCERO. El presente acuerdo será debidamente notificado al Cabildo Insular de Tenerife y al Ayuntamiento de el Sauzal.

Contra el presente acto, por ser de trámite, no cabe recurso alguno, pudiendo, no obstante, interponer el que considere más oportuno a su derecho si entendiese que se dan algunos de los supuestos excepcionales establecidos en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Santa Cruz de Tenerife, 25 de julio de 2006

**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS
P.A. JEFE DE SERVICIO DE ORGANOS COLEGIADOS OCCIDENTAL.**

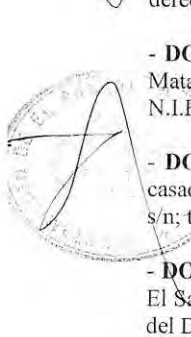


Diego Hernández Domínguez
Diego Hernández Domínguez

ANEXO III. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Convenio Manzanas 7.7.1 y 8.4.2




AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

CONVENIO URBANISTICO

CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL, D. FELIX FAUSTINO GUTIÉRREZ FEBLES Y OTROS EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL, DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO.

En La Villa de El Sauzal, a 01 de febrero de 2007.

COMPARECEN

De una parte, **DON PAULINO RIVERO BAUTE**, Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de El Sauzal, titular del D.N.I. 42.003.307-V, con domicilio en Calle Constitución nº 3, 38360, El Sauzal.

De otra parte, **DON FELIX FAUSTINO GUTIERREZ FEBLES**, mayor de edad, titular del D.N.I. 41.894.610, vecino de El Sauzal, con domicilio en Tf-152, nº 154, quien actúa en su propio nombre y representación y como parte integrante de la Comunidad Hereditaria de su esposa D. Zoraida Pérez Batista, fallecida el día 2 de abril de 2006.

De otra parte, como miembros de la referida comunidad hereditaria, los hijos de D. Zoraida Pérez Batista.

- **DOÑA ELENA ZORAIDA GUTIERREZ PEREZ**, mayor de edad, casada, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en la calle Eduardo Zamacois, número 9, 1º derecha; titular del D.N.I./N.I.F. número 42006536-A

- **DON FELIX LEON GUTIERREZ PEREZ**, mayor de edad, casado, vecino de La Matanza de Acentejo, con domicilio en la calle Limeras, número 45; titular de D.N.I. y N.I.F. 43.794.232-R

- **DOÑA CANDELARIA DEL CARMEN GUTIERREZ PEREZ**, mayor de edad, casada, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en la calle Isla de la Gomera, s/n; titular del D.N.I./N.I.F. número 43.617.763-B.

- **DON MIGUEL ANGEL GUTIERREZ PEREZ**, mayor de edad, soltero, vecino de El Sauzal, con domicilio en Carretera General, número 154, código postal 38360; titular del D.N.I./N.I.F. número 43608711-K.


AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
Calle Constitución, 3 • 38360 El Sauzal • Tenerife
Teléfono 57 00 00 - 57 00 24 • Fax 57 09 73

1




- y **DOÑA MARIA DEL MAR GUTIERREZ PEREZ**, mayor de edad, soltera, vecina de El Sauzal, con domicilio en Carretera General, número 154, código postal 38360; titular del D.N.I./N.I.F. número 45436640-W.

INTERVIENEN



Intervienen el primero en nombre y representación del Ilustre Ayuntamiento de El Sauzal, en calidad de Alcalde-Presidente, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 21.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y en concreto para este acto en ejecución del acuerdo del Pleno de fecha 29 de enero de 2007.




A estos efectos, la documentación correspondiente podrá ser examinada en La Oficina Técnica Municipal, localizada en la Sede de esta Entidad, Calle Constitución nº 3, 38.360, El Sauzal, en horario de mañana, de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes y en horario de tarde, de 17:00 a 19:00 horas, los lunes y martes.

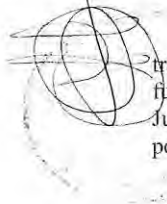
Los segundos intervienen en su propio nombre y representación.

Reconociéndose las partes capacidad y representación con que actúan

EXPONEN



Primero.- Que Félix Faustino Gutiérrez Febles y la Comunidad Hereditaria de D. Zoraida Dominga Pérez Batista, son propietarios de dos fincas localizadas en el Término Municipal de El Sauzal, cuyos datos identificativos son los siguientes:



Finca A: Trozo en el sitio conocido por San Nicolás y Las Tosquillas, que mide treinta y tres áreas, dieciocho centiáreas(3.318 mts²) y linda al Norte con propiedad que fue de D. José Bello hoy D. Josefa Palenzuela y D. Francisco Canino; al sur con D. Julio Torres y al Naciente Camino de las Tosquillas, hoy Calle San Nicolás y al poniente de Julio Torres.

La superficie tras reciente medición es de 2.536,87mts².

Título de Adquisición: El Sr. Gutiérrez Feblez adquirió, para su matrimonio con D. Zoraida Pérez Batista, la finca de referencia, mediante escritura de compraventa suscrita el día 27 de junio de 1959, ante el Notario d. Juan Antonio Cruz Auñón, nº 949 de sus protocolo.



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

Datos Registrales: Inscrita en el Tomo 640, libro 33, folio 135, finca 2706 de el Sauzal, Registro de La Propiedad de Tacoronte.

Datos catastrales: 1568 mts2 forman la catastral 00300029 y el resto parte de la catastral colindante 00300028.

Finca B: Trozo de terreno en el Término Municipal de El Sauzal, en el sitio conocido como San Nicolás y Hoyerías, que mide dos hectáreas, treinta y seis áreas, cuarenta y nueve centiáreas, dentro de la cual existe una casa que ocupa ochenta metros cuadrados y otras dependencias y linda al norte, con d. María Afonso y D. Pedro Afonso, que le separa de la finca 2705, al sur, en parte con el camino de los Abades y en parte con carretera General del Norte; al Naciente, con camino de las Tosquillas; y al Poniente, con los herederos de D. Anselmo Rodríguez..

Título de adquisición: El Sr. Gutiérrez Feblez adquirió, para su matrimonio con D. Zoraida Pérez Batista, la finca de referencia, mediante escritura de compraventa suscrita el día 27 de junio de 1959, ante el Notario d. Juan Antonio Cruz Auñón, nº 949 de sus protocolo.

Datos Registrales: Inscrita en el Tomo 640, libro 33, folio 131, finca 2704 de el Sauzal, Registro de La Propiedad de Tacoronte.

Datos catastrales: Finca catastral 9907315CS5590N001JS y finca catastral 38041a003000240000HN.

Segundo: La finca A se encuentra en su mayor parte clasificada por el Plan General de Ordenación de El Sauzal como suelo rústico de protección agraria, incluyéndose parte de la misma en la manzana 7.7 del Área A.7 San Simón, pero teniendo condiciones suficientes para la inclusión de la totalidad de la finca en la referida manzana por contar con acceso por dos de sus laterales a vía pública, en concreto hacia La Calle San Nicolás y vía perpendicular a la Tf-172.

Tercero: Es objetivo del Ayuntamiento de El Sauzal obtener en esa zona terrenos para la ejecución de una promoción de viviendas de protección oficial y de la propiedad ceder los terrenos para la ejecución de las mismas, lo que conlleva la necesidad de modificar la delimitación del límite de la manzana 7.7 del área A.7 San Simón. De esta forma se garantiza la ejecución en una única parcela de la promoción, con agilización del proceso de obtención de suelo, que resulta complejo en las otras zonas delimitadas a estos fines por el Plan General, en la medida en que se aprecia un fraccionamiento importante de la propiedad del suelo y precisando además de procesos de equidistribución y urbanización previos.

Al mismo tiempo, teniendo en cuenta que los cedentes son propietarios, así mismo, de la finca descrita en la letra B, que reúne en su lindero con la Calle San Nicolás, los requisitos precisos para su incorporación a la trama urbana, se propone la modificación de los límites de la manzana b.4 del Área A: 8 la Carretera.



Cuarto: De acuerdo a lo establecido en el artículo 236, apartado 1 del Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, los Municipios podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación del Texto Refundido.



Según el apartado 3.b) del mismo artículo, los convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.



En estos supuestos, el Convenio sólo tiene el efecto de vincular a las partes del mismo para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del Convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.



Que las partes, haciendo suyas las manifestaciones anteriormente referenciadas, y reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad y representación con que actúan, han acordado formalizar el presente CONVENIO URBANISTICO con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES



PRIMERA.- El presente Convenio Urbanístico, en los términos que a tal efecto se refleja en el artículo 236 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2000, pretende, la modificación de delimitación del suelo urbano del Area A. 7 San Simón, incluyendo los terrenos constitutivo de la finca registral 2706 en el ámbito de la manzana 7.7 del área indicada, y la cesión al Ayuntamiento de El Sauzal de terreno preciso para la ejecución de un promoción de vivienda de protección oficial.

Así mismo, la modificación de los límites de la manzana b.4 del Área A: 8 la Carretera, incluyendo parte de la finca registral 2704 en la manzana b.4 del Área A.8 La Carretera.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de El Sauzal, con la cautela necesaria para lograr un planeamiento equilibrado capaz de dar satisfacción a las demandas que pretendan explotar las potencialidades de su territorio de acuerdo con las nuevas tendencias socioeconómicas, incluirá en el trámite de aprobación del documento de Adaptación a las Directrices de Ordenación y del Turismo del Plan General de El Sauzal, las determinaciones y documentos precisos para la inclusión de la finca inscrita en el Tomo 640, libro 33, folio 135, finca 2706 de El Sauzal, Registro de La Propiedad de



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

[Firmas manuscritas verticales]

Tacoronte, en el ámbito del área A.7 San Simón , manzana 7.7, según plano de que se adjunta como anexo nº1, con destino a la construcción de viviendas de protección pública.

Así mismo, El Ayuntamiento se compromete a incluir en el referido documento las determinaciones necesarias para la incorporación de parte de la finca registral 2704 dentro de los límites de la manzana b.4 del Area A: 8 la Carretera, conforme consta en el plano anexo nº 1 al presente.

TERCERA.- El Sr. Gutiérrez Febles y los demás miembros de la Comunidad Hereditaria de D. Zoraida Pérez Batista, cederán al Ayuntamiento de El Sauzal la totalidad de la finca inscrita en el Tomo 640, libro 33, folio 135, finca 2706 de El Sauzal, Registro de La Propiedad de Tacoronte.

El destino de la parcela a ceder al Ayuntamiento será la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula segunda, la cesión se formalizará en un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan General adaptado a directrices y tal determinación se hará constar como requisito específico en el documento del Plan General

CUARTA.- La parte cedente manifiesta que, si bien en la estipulación primera del presente documento se hace referencia a que, según reciente medición la finca registral 2706, tiene un superficie de 2.536,84 ms2, según el título de propiedad y los datos que constan en el Registro de la Propiedad de Tacoronte, la superficie es de treinta y tres áreas dieciocho centiáreas, esto es, tres mil trescientos dieciocho metros cuadrados (3.318 mts2).

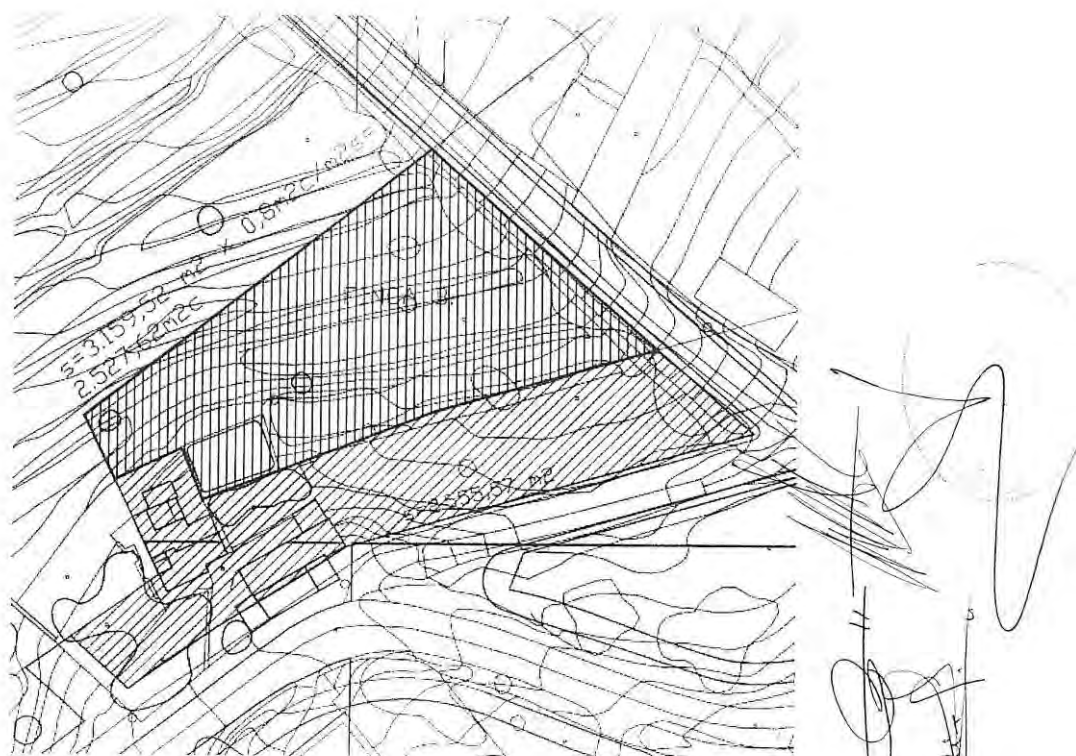
QUINTA.- El presente convenio tiene carácter administrativo, siendo suscrito al amparo de lo establecido en el artículo 236.3.b) del R.D.L. 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

SEXTA .- El presente convenio será sometido a información pública términos dispuestos en el artículo 237.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos, con carácter previo a su aprobación definitiva y a expensas de lo que pueda resultar del indicado trámite.

SÉPTIMA.- Las controversias que se pudieran plantear como consecuencia de la aplicación del presente convenio serán resueltas por la Jurisdicción Contencioso Administrativa en los términos dispuestos en la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

Y en prueba de conformidad firman el presente por triplicado ejemplar ya un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados, de lo que yo la Secretaria doy fe.

AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
Calle Constitución, 3 • 38360 El Sauzal • Tenerife
Teléfono 57 00 00 • 57 00 24 • Fax 57 00 73



PARCELA CLASIFICADA COMO URBANA ACTUALMENTE: 2.555,57M2

FINCA B) AMPLIACION PROPUESTA EN CONVENIO: 3.159,52M2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUCCO)

USO: _____ CO

Principal:

Residencial > Vivienda colectiva

Prohibido:

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

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

Terciano > Oficinas > Categoría 3ª, Categoría 4ª

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

TIPO DE EDIFICACIÓN: EAe(2) 1

Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística

Superficie Mínima de Parcela: 400 m²s

Círculo Inscribible Mínimo: 15 m

Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela

Líneas de Disposición Obligatoria:

La proyección en planta de la fachada de la edificación, es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana. Se prohíben los cuerpos volados hacia la alineación de fondo. 5m al eje de los caminos agrícolas que, desde la carretera, descienden hacia la costa, para las edificaciones que colindan lateralmente con estos. 5 m en la última planta hacia la alineación de fondo, en el caso de que aparezcan mayor número de plantas hacia la alineación norte por la topografía, salvo que el exceso bajo rasante se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.

Separación Mínima a Lindero Lateral:

Mitad de la altura de la fachada considerada Con un mínimo de 5m. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitidas.

Separación mínima entre Edificios:

$(h_1+h_2)/2$ m Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas

enfrentadas es menor de 15m.

Dimensión Horizontal Máxima:

15 m Cuando se realicen promociones edificatorias en parcelas de dimensión longitudinal mayor, habrán de trocearse a fin de que en ningún caso se sobrepase la dimensión máxima autorizada, retranqueándose los distintos cuerpos entre lo determinado en la normativa particular de Edificación Abierta

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Porcentaje Máximo de Ocupación:

40 % Bajo la cota de suelo de la parcela podrá ser mayor pero sin extenderse a los retranqueos

Coefficiente de Edificabilidad:

0.8 m²c/m²s.

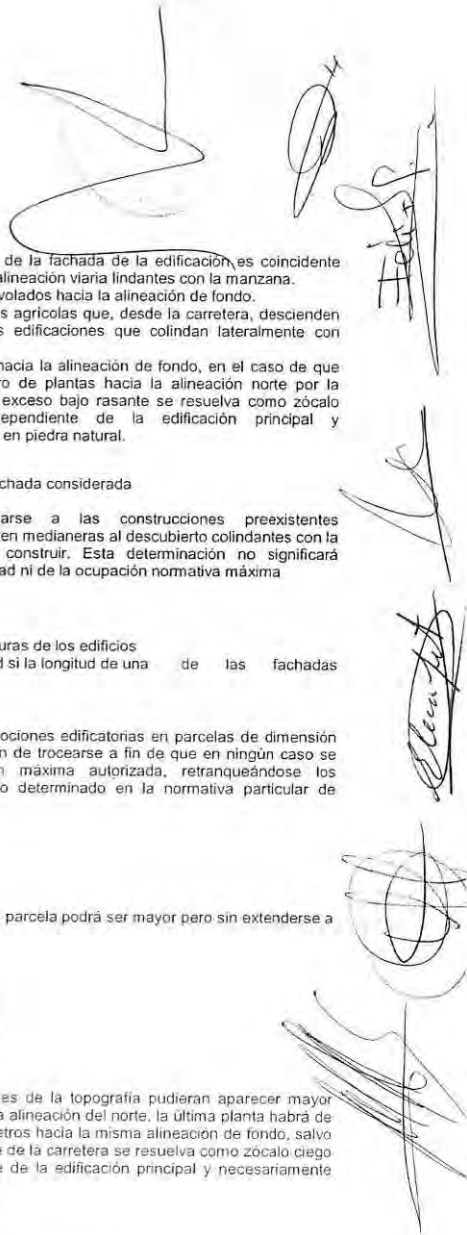
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios

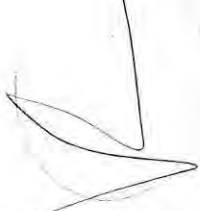




Altura máxima en número de Plantas:

2 plantas Cuando por las condiciones de la topografía pudieran aparecer mayor número de plantas hacia la alineación del norte, la última planta habrá de retranquearse cinco (5) metros hacia la misma alineación de fondo, salvo que el exceso bajo rasante de la carretera se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.

Altura de la edificación en unidades métricas:

8.44 m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4+3.8+3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas



TIPO DE EDIFICACIÓN:	<u>E Ae(2) 1</u>	
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística		
Superficie Mínima de Parcela:	400 m2s	
Círculo Inscribible Mínimo:	15 m	
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela		
Líneas de Disposición Obligatoria:	<p>La proyección en planta de la fachada de la edificación es coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana. Se prohíben los cuerpos volados hacia la alineación de fondo. 5m al eje de los caminos agrícolas que, desde la carretera, descienden hacia la costa, para las edificaciones que colindan lateralmente con estos. 5 m en la última planta hacia la alineación de fondo, en el caso de que aparezcan mayor número de plantas hacia la alineación norte por la topografía, salvo que el exceso bajo rasante se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.</p>	
Separación Mínima a Lindero Lateral:	<p>Mitad de la altura de la fachada considerada Con un mínimo de 5m. Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. Esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación normativa máxima permitidas.</p>	
Separación mínima entre Edificios:	<p>(h1+h2)/2 m Donde h1 y h2 son las alturas de los edificios Podrá reducirse a la mitad si la longitud de una de las fachadas</p>	
enfrentadas es menor de 15m.		
Dimensión Horizontal Máxima:	<p>15 m Cuando se realicen promociones edificatorias en parcelas de dimensión longitudinal mayor, habrán de trocearse a fin de que en ningún caso se sobrepase la dimensión máxima autorizada, retranqueándose los distintos cuerpos entre lo determinado en la normativa particular de Edificación Abierta</p>	
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación		
Porcentaje Máximo de Ocupación:	<p>40 % Bajo la cota de suelo de la parcela podrá ser mayor pero sin extenderse a los retranqueos</p>	
Coefficiente de Edificabilidad:	1 m2c/m2s.	
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios		
Altura máxima en número de Plantas:	<p>2 plantas Cuando por las condiciones de la topografía pudieran aparecer mayor número de plantas hacia la alineación del norte, la última planta habrá de retranquearse cinco (5) metros hacia la misma alineación de fondo, salvo que el exceso bajo rasante de la carretera se resuelva como zócalo ciego visualmente independiente de la edificación principal y necesariamente acabado en piedra natural.</p>	
Altura de la edificación en unidades métricas:	<p>8,44 m Obtenido con la fórmula: $H_{max} = 1.4 + 3.8 + 3.24(n-1)$ Siendo n el número máximo de plantas autorizadas</p>	

ANEXO IV. JUSTIFICACIÓN DOCUMENTAL DEL CARÁCTER URBANO CONSOLIDADO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4.1

10/2007



8J4417701

«ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONVENIO URBANÍSTICO»

NÚMERO NOVENTA Y CINCO.

En TACORONTE, mi residencia, a seis de Febrero de dos mil ocho. -----

Ante mí, **CARMEN ROSA PEREIRA REMON**, Notario de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias. -----

==== COMPARECEN ====

DON DANIEL RAVELO GONZÁLEZ, cuyas circunstancias personales no se reseñan por comparecer en el ejercicio de su cargo. -----

DON MODESTO HERNÁNDEZ ALONSO, mayor de edad, casado, vecino, a estos efectos, de La Laguna, con domicilio en Los Baldíos, Camino del Medio, número 18; titular de D.N.I./N.I.F., según me acredita, número: 43.620.169-w. -----

Los esposos en gananciales DON ILDEFONSO MANUEL MEDINA GARCÍA y DOÑA AMPARO CAIRÓS REGALADO, mayores de edad, vecinos de La Laguna, con

domicilio en Calle Doctor Marañón, número 20;
titulares respectivos de D.D.N.N.I.I./N.N.I.I.F.F.,
según me acredita, números: 41.777.489-J y
41.888.393-B. -----

==== I N T E R V I E N E N ====

1.- **DON DANIEL RAVELO GONZÁLEZ**, en nombre y
representación, como Alcalde, del Ilustre
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL, con
domicilio en El Sauzal, en la Calle Constitución
número 3. -----

Con C.I.F. Número **P3804100J**. -----

El nombramiento y sus facultades para este acto
resultan de su cargo de Teniente de Alcalde, que me
consta por notoriedad, y de certificación de fecha
veintinueve de Enero de dos mil ocho, expedida por
la Secretaria Municipal Doña Carmen Inés Álvarez
Mendoza, con el Visto Bueno del Alcalde Presidente,
Don Mariano Pérez Hernández, cuyas firmas reputo
legítimas por coincidir con las que figuran en el
Protocolo a mi cargo, relativa a la Resolución del
Señor Alcalde de la misma fecha, en la que se le
facultó especialmente para este acto, y que
incorporo a esta matriz. -----

Actúa en ejecución del acuerdo del Ayuntamiento

10/2007



8J4417702

Pleno en sesión sesión extraordinaria celebrada el veintiocho de Abril de dos mil siete, y del propio convenio que se eleva a público en la presente, según resulta de Certificación expedida por la Secretaria Municipal Doña Carmen Inés Álvarez Mendoza, con el V°.B° del Alcalde Don Mariano Pérez Hernández, cuyas firmas reputo legítimas, de fecha veinticinco de Julio de dos mil siete, que incorporo a esta matriz. -----

En consecuencia de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, administrativas y de orden social, yo, La Notario, HAGO CONSTAR, que según resulta de lo anterior, el compareciente se encuentra suficientemente facultada para el presente otorgamiento **-ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONVENIO URBANÍSTICO-** como representante de la Corporación. -----

Manifiesta el señor compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin

modificar ni revocar y que no ha experimentado variación la capacidad jurídica de la Corporación a la que representa en este acto. -----

2.- DON MODESTO HERNÁNDEZ ALONSO en nombre y representación, como ADMINISTRADOR SOLIDARIO, de la entidad mercantil "**MOFACU, SOCIEDAD LIMITADA**", de nacionalidad española y duración indefinida. Constituida en escritura autorizada por el que fue Notario de La Laguna, Don Clemente Esteban Beltrán como sustituto y para el Protocolo de su compañero de residencia, Don Juan José Esteban Beltrán, el día veintiséis de Septiembre de mil novecientos noventa y cinco, bajo número 1.882 de Protocolo. Tiene su domicilio en La Laguna, Los Baldíos, Camino del Medio, número 18; su C.I.F. número: **B-38397196**. Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, Hoja TF-11.561, Folio 24, Tomo 1.267. -----

El nombramiento y facultades para este acto resultan de su expresado cargo, para el que fue nombrado por tiempo indefinido, aceptando, en los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la entidad de fecha nueve de Octubre dos mil, elevados a público en escritura autorizada

A PÚBLICO DE CONVENIO URBANÍSTICO - como representante orgánico de la Sociedad. -----

Manifiesta el señor compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha experimentado variación la capacidad jurídica de la Entidad a la que representa en este acto. -----

3.- Los esposos **DON ILDEFONSO MANUEL MEDINA GARCÍA y DOÑA AMPARO CAIRÓS REGALADO** en su propio nombre y derecho. -----

Doy fe de conocer al representante de la Corporación actuante e identifico a los otros comparecientes por sus reseñados documentos. -----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad legal y legitimación suficientes, para el presente otorgamiento, y al efecto: -----

=== E X P O N E N ===

I.- Que **EL AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL**, de un lado, y la entidad mercantil "**MOFACU, SOCIEDAD LIMITADA**", de otro, suscribieron el día veinticuatro de Julio de dos mil siete *Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la Unidad de Actuación 4.1 "EL*

8J4417704

10/2007



"CALVARIO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL, al amparo de lo establecido en los artículos 96 y siguientes del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000, de ocho de Mayo, y en los artículos 55 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de veintiuno de Diciembre. -----

Dicho convenio tenía su base en el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria, de fecha veintiocho de Abril de dos mil siete, según Certificación mencionada en la Intervención de esta escritura, firme en vía administrativa como en dicha Certificación se expone. -----

Dicho Convenio figura incluido en la Certificación mencionada en la Intervención de esta escritura, extendida en once folios de papel común mecanografiados por ambas caras, que incorporo a

esta matriz, junto con documentación anexa al convenio consistente en acta de comparecencia, seis planos firmados y sellados por el Ayuntamiento, de situación, relativos a la delimitación de la unidad reparcelable, a la ordenación pormenorizada, a la finca original, a las parcelas resultantes y a las obras de urbanización a realizar, y cinco fichas de las parcelas. -----

También incorporo por testimonio Carta de pago del Impuesto, de fecha treinta de Julio de dos mil siete. -----

II.- Dicho convenio tenía por objeto la siguiente finca, propiedad de "**MOFACU, SOCIEDAD LIMITADA**": -----

FINCA REGISTRAL 7.636 EN EL SAUZAL, TOMO 2.131, LIBRO 101, FOLIO 6. -----

URBANA.- PARCELA sita en el Término Municipal de El Sauzal, en Calle El Calvario, cuya cabida es de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, y linda: Norte, Calle El Calvario y parcela que se segregó de la misma matriz; Sur, resto de la matriz de que se segregó; Este, Callejón del Calvario y parcela segregada de la misma matriz; Oeste, Barranco Chico. -----

8J4417705

10/2007



REFERENCIA CATASTRAL: Según el propio convenio urbanístico, cuenta con la siguiente:

0312401CS6501S0001QD. -----

TÍTULO.- El de permuta, previa segregación, formalizada en escritura autorizada por el que fue Notario de La Orotava, Don Alejandro Ruiz Ayucar Seifert, el día cuatro de Febrero de dos mil cinco, bajo número 250 de Protocolo. -----

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA. -----

La finca se halla gravada con una condición resolutoria a favor de los esposos permutantes, Don Ildefonso Manuel Medina García y Doña Amparo Cairós Regalado en garantía de la entrega en plazo de la contraprestación pactada, que se valoró en DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00). -----

De nota simple informativa solicitada por esta Notaría y obtenida por medio de telefax, con fecha seis de Febrero de dos mil ocho, y que incorporo a esta matriz, resulta estar gravada únicamente con dicha condición resolutoria. Libre de otras cargas,

gravámenes, poseedores y todo género de ocupantes, y al corriente en el pago de toda clase de impuestos, advirtiéndoles de la afección a ellos conforme a la Legislación Tributaria. -----

Tiene a su favor servidumbre de paso siendo el predio sirviente la finca resto, registral 1.587, cuya servidumbre discurrirá por la pista existente en la finca gravada o predio sirviente, que tiene un largo de ochenta y ocho metros y un ancho de tres metros, ocupando en total doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados, y va en dirección Este, Callejón Calvario a Oeste, Barranco Chico, hasta llegar al predio dominante. Dicha servidumbre dará servicio únicamente al predio dominante, dado que el sirviente tiene otros accesos. La servidumbre se registrará por las ordenanzas locales, la costumbre del lugar y las disposiciones del Código Civil. -----

Yo, la Notario, advierto expresamente a los comparecientes de que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de la presente escritura. -----

III.- Que en el convenio urbanístico que se eleva a público en la presente se pactó la

8J4417706

10/2007



adjudicación libre e incondicionada de las fincas que corresponden al Ayuntamiento de El Sauzal (Parcelas de resultado "M-2", "M-3", "M-4" y resultante red viaria "RVI"), sin que afectase a las mismas la condición resolutoria que, en términos literales del propio convenio, se trasladaría a las fincas adjudicadas a la entidad mercantil "MOFACU, S.L." (parcela "M-1").

IV.- Que, expuesto cuanto antecede, los comparecientes, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y lo dispuesto en el propio Convenio, los comparecientes, según intervienen,

==== O T O R G A N ====

PRIMERO.- El Ayuntamiento de La Villa de El Sauzal, según está representado, y la entidad mercantil "MOFACU, S.L.", también a través de su representante, elevan a público el expresado Convenio, cuyo contenido declaran conocer y

aceptar.-----

SEGUNDO.- Los esposos comparecientes DON ILDEFONSO MANUEL MEDINA GARCÍA y DOÑA AMPARO CAIRÓS REGALADO, prestan expresamente su consentimiento a los particulares del expresado convenio relativos a la condición resolutoria y a la servidumbre sobre la finca de origen. -----

TERCERO.- Los gastos que se generen por la citada escritura, así como los de la inscripción registral y los actos precisos para su ejecución serán de cuenta y cargo de la entidad mercantil "MOFACU, S.L.". -----

=====OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN =====

"De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, (Legislación sobre Protección de Datos), los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y

10/2007



8J4417707

dirección del responsable son las que figuran en la
cabecera de la presente escritura". -----

Asimismo, les hago las oportunas advertencias
respecto de la presentación telemática, renunciando
expresamente a ella, una vez advertidos por mí de
las consecuencias de ello. -----

Hago el resto de las reservas y advertencias
legales y fiscales. -----

Por su elección les leo este instrumento, lo
encuentran conforme, prestan libremente su
consentimiento y la firman conmigo, la Notario, que
de que el presente otorgamiento se adecúa a la
legalidad y a la voluntad de los otorgantes
debidamente informada, y de todo lo contenido en
este instrumento público, redactado en siete folios
de papel timbrado de uso exclusivo notarial, de la
misma serie, números el del presente y los seis
anteriores en orden correlativo, yo, la Notario,

DOY FE. -----

Está la firma del compareciente. -----

8J4417708

10/2007



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

D^a CARMEN INES ALVAREZ MENDOZA, SECRETARIA DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

C E R T I F I C O : Que el Sr. Alcalde con fecha 29 de enero de 2008, ha dictado la siguiente Resolución 80/2008:

“Estando prevista la firma de unas escrituras públicas por parte de este Ayuntamiento en la Notaría de Tacoronte el día 6 de febrero de 2008, por el presente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 y 70 de la Ley 14/1990 de 26 de Julio de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias y artículo 47. párrafo 2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 20 de Noviembre de 1986

RESUELVO designar al Primer Teniente de Alcalde D. Daniel Ravelo González para que en representación de este Ayuntamiento firme las escrituras públicas previstas de formalizar el próximo 6 de febrero de 2008, en la Notaría de Tacoronte.

En La Villa de El Sauzal a 29 de enero de 2008.”

Y para que conste y surta los efectos legales oportunos, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en El Sauzal a veintinueve de enero de dos mil ocho..

V^o B^o
EL ALCALDE.,

LA SECRETARIA.,

Fdo.: Mariano Pérez Hernández.

Fdo.: Carmen Inés Álvarez Mendoza.

AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
Calle Constitución, 3 • 38360 El Sauzal • Tenerife
Teléfono 57 00 00 • 57 00 24 • Fax 57 09 73



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

D^a CARMEN INES ALVAREZ MENDOZA, SECRETARIA DEL
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL (SANTA CRUZ
DE TENERIFE)

CERTIFICO: Que en el expediente instruido a instancias de la mercantil Mofacu S.L., a efectos del desarrollo de la Unidad de Actuación U.A. 4.1 del Area A. 4 El Calvario, del Plan General de Ordenación de El Sauzal, constan los siguientes antecedentes y resoluciones:

PRIMERO: El Pleno del Ayuntamiento de El Sauzal, en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**“5.- EXPEDIENTE INSTRUIDO A INSTANCIA DE MOFACU S.L.
PARA EL DESARROLLO DE LA U.A. 4.1 DEL AREA A. 4 EL CALVARIO.-**

Seguidamente se da cuenta del expediente instruido a instancias de D. Modesto Hernández Alonso, quien actúa en nombre y representación de la mercantil MOFACU S.L. la admisión a trámite de la iniciativa para el desarrollo de la unidad de actuación UA-4.1 del área A4- EL CALVARIO, y

Resultando que de conformidad con el vigente Plan General de Ordenación de El Sauzal, aprobado por la CUMAC en sesión celebrada el 28 de julio de 2005, acuerdo de aprobación definitiva que ha sido publicado en el BOC nº 200 de 11 de octubre de 2005 y el texto en el BOP de Tenerife de fecha 20 de octubre de 2005, los terrenos objeto de proyecto se encuentran localizados en el Area 4 El Calvario, U.A-4.1, con la consideración de suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluidos en su ámbito, siendo el sistema de ejecución público por cooperación, a desarrollarse en el plazo de ocho años, de los cuales 4 años serán para presentar los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de la unidad y 4 años para la ejecución de la urbanización.

Resultando que a instancias de la mercantil promotora de la iniciativa, mediante acuerdo del Pleno de fecha 26 de mayo de 2006, publicado en el B.O.P de Santa Cruz de Tenerife, nº 85, de 12 de junio de 2006, se aprobó definitivamente la modificación del sistema de ejecución de la Unidad de Actuación de referencia pasando de un sistema de ejecución pública por cooperación a un sistema de ejecución privada, en los términos expresados en el art.55 del D.183/2004.

Resultando que en el documento de la iniciativa se desprende la propuesta de extraer de la operación reparcelatoria una pequeña porción de terreno perteneciente a otro propietario con edificación consolidada, de forma que se reajuste los límites de la unidad, quedando excluida la superficie afectada que forma parte de la finca con referencia

AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
Calle Constitución, 3 • 38360 El Sauzal • Tenerife
Teléfono 57 00 00 • 57 00 24 • Fax 57 09 73

8J4417709

10/2007

catastral n.º 0112104CS6501S, propiedad de D. Gregoria Fernández Pérez, quien ostenta la condición de interesada en el expediente y sin que la modificación en la delimitación de la unidad tenga la condición de modificación del Plan General, en los términos establecidos en el art. 23.5 del Decreto 23.7 del D. 183/2004, de 21 de diciembre.

Resultando que respecto de los proyectos aludidos se acredita en el expediente la existencia de los siguientes informes

- Emitido por la empresa gestora del servicio de abastecimiento y saneamiento de este Municipio Canaragua S.A. n.r.e. 20006-003871
- Emitido por la empresa encargada de la prestación del servicio de alumbrado público, V.V.O. Mediambiente S.L. n.r.e.2006-005452, de 18 de septiembre.
- Informe favorable del Instituto Astrofísico de Canarias a efectos de lo dispuesto en el Art. 5 de la Ley 31/1988, de 31 de octubre de Calidad Astronómica de los observatorios de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- Autorización administrativa emitida por El Consejo Insular de Aguas, en relación al cambio de ubicación de la instalación en el expediente 388-EDAR, según consta en el proyecto de urbanización, de fecha 12 de marzo de 2007, n.r.e. 2007-001710, de 15 de marzo.

Resultando que mediante decreto del Sr. Alcalde de fecha 13 de febrero de 2007, se acordó asumir la iniciativa presentada por la mercantil Mofacu S.L., CIF b-38397196, precisa para el desarrollo de la UA 4-I del Area 4 El Calvario, según determinaciones del Plan General de Ordenación de El Sauzal, incoando de forma conjunta los siguientes expedientes:

1.- Reajuste los límites de la unidad de ejecución de referencia, quedando excluida la superficie de 77,74 mts², correspondiente a parte de la finca con referencia catastral n.º 0112104CS6501S, propiedad de D. Gregoria Fernández Pérez, estableciendo el ajuste de la superficie de la unidad a los 2.755,60 mts², constitutivos de la finca registral nº 7636, inscrita en el tomo 2.131, libro 101, folio 6, inscripción primera de El Sauzal, Registro de La Propiedad de Tacoronte, propiedad de Mofacu S.L., a los efectos de lo dispuesto en el art. 23.5 del D.183/2004.

2. Establecimiento de la ejecución privada mediante el sistema de concierto, a desarrollar por propietario único y adjudicación del mismo la Mercantil MOFACU S.L. como propietaria única de los terrenos afectados.

Así mismo, se acordó aprobar inicialmente el Convenio de Gestión Concertada para el desarrollo de la unidad, formulado por La Mercantil Mofacu S.L., incluida la documentación técnica en la que se reflejan las operaciones reparcelatorias correspondientes.

Resultando que se aprueba inicialmente, en el mismo acto, el proyecto de urbanización, condicionado a que por la mercantil solicitante, se acredite la obtención de autorización administrativa a emitir por El Consejo Insular de Aguas, en relación al cambio de ubicación de la instalación en el expediente 388-EDAR, según consta en el proyecto de urbanización. A estos efectos consta en el expediente autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de fecha 12 de marzo de 2007, n.r.e. 2007-001710, de 15 de marzo.



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

Resultando que, por otro lado, se acuerda someter el expediente a información pública por periodo de un mes, a cuyo efecto se ha publicado el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife n 31 de 2 de marzo de 2007, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y en el diario el Día de fecha 06 de marzo de 2007, sin que se hubieren presentado alegaciones en plazo legal.

Se ha dado audiencia a los interesados, en concreto a D. Gregoria Fernández Pérez, n.r.s. 20007-001253, recibido con fecha 28 de marzo de 2007 y a D. Ildefonso Manuel Medina García, n.r.s. 2007-001252, recibido el día 13 de marzo de 2006, sin que hubieren formulado alegaciones en plazo.

Resultando que en el mismo acuerdo se acordó solicitar del Sr. Registrador de La Propiedad de Tacoronte, la práctica de la nota al margen de la finca afectada, en concreto La registral nº 7636, inscrita en el tomo 2.131, libro 101, folio 6, inscripción primera de El Sauzal, expresando la iniciación del procedimiento de equidistribución, mediante el sistema de concierto, con emisión de certificación de dominio y cargas.

Consta en el expediente Certificación del Registro de la Propiedad de Tacoronte, de fecha 21 de marzo de 2007, en el que se acredita la anotación en la que se hace constar la nota marginal de iniciación del procedimiento en la finca de referencia.

Resultando que consta en el expediente informe emitido por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento de fecha 17 de enero de 2007, e informes emitidos por La Secretaría General de fecha 13 de febrero de 2007 y 19 de abril de 2007.

Considerando que en atención a lo dispuesto en el art. 100 del R.D.L. 1/2000, cuando el planeamiento de ordenación urbanística haya optado por los sistemas de ejecución privado, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada, por cualesquiera de los propietarios de suelo incluidos en el sector, siguiendo para ello el trámite establecido en el art. 101 y ss del indicado Texto Normativo.

En este caso, en la medida los solicitantes acreditan ser titulares de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, una vez producido el reajuste en sus límites, deberán optar por el sistema de concierto, en los términos expresados en los artículos 107 y 108.1.e) del indicado Texto Refundido, de forma tal que la gestión de la actividad de ejecución se propone sea realizada directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados

Considerando que el art. 64 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se Aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, establece la documentación y el contenido mínimo de las iniciativas de ejecución privada.

8J4417710

10/2007



Considerando que en el art. 66 del Reglamento aludido se establece el procedimiento a seguir en la tramitación del expediente, incluyendo el sometimiento a información por periodo de un mes, a cuyo efecto se publicará el correspondiente anuncio en el Boletín correspondiente.

Considerando que en atención a lo dispuesto en el art. 23.7 del indicado texto normativo establece la posibilidad de que los instrumentos de gestión que desarrollen las unidades de actuación puedan hacer reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie delimitada por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de nuevos datos de una medición más precisa de las fincas incluidas en la unidad o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad, siempre que se agilice la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados.

Visto el dictamen favorable emitido por La Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos de fecha 24 de abril de 2007.

El Pleno con el voto a favor de los diez miembros asistentes, quórum que representa a la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en virtud del presente ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar la iniciativa presentada por la mercantil Mofacu S.L., CIF b-38397196, precisa para el desarrollo de la UA 4-1 del Area 4 El Calvario, según determinaciones del Plan General de Ordenación de El Sauzal.

SEGUNDO: Aprobar el reajuste los límites de la unidad de ejecución de referencia, quedando excluida la superficie de 77,74 mts², correspondiente a parte de la finca con referencia catastral n. 0112104CS6501S, propiedad de D. Gregoria Fernández Pérez, estableciendo el ajuste de la superficie de la unidad a los 2.755,60 mts², constitutivos de la finca registral nº 7636, inscrita en el tomo 2.131, libro 101, folio 6, inscripción primera de El Sauzal, Registro de La Propiedad de Tacoronte, propiedad de Mofacu S.L., a los efectos de lo dispuesto en el art. 23.5 del D.183/2004.

TERCERO: Aprobar el establecimiento de la ejecución privada mediante el sistema de concierto, a desarrollar por propietario único y adjudicación del mismo la Mercantil MOFACU S.L. como propietaria única de los terrenos afectados.

CUARTO: Aprobar el Convenio de Gestión Concertada para el desarrollo de la UA 4-1 del Area A-4 El Calvario, según determinaciones del Plan General de Ordenación de El Sauzal, formulado por la Mercantil Mofacu S.L. incluida la documentación técnica en la que se reflejan las operaciones reparcelatorias correspondientes.



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

QUINTO: Aprobar el proyecto de urbanización compuesto por los siguientes documentos:

1.- Proyecto de Urbanización visado con nº 66619 de fecha 5 de abril de 2005, redactado por la Arquitecta D. Eva González Ponsjonan; plano modificado nº16 visado con fecha 13 de junio de 2006; plano modificados 9-A, 10-A, visados con fecha 9 de mayo de 2006; plano modificado nº 17 y presupuesto visados de fecha 27 de noviembre de 2006.

2.- Estudio de Seguridad y Salud redactado por el Arquitecto Técnico Nemesio González Hernández, de agosto de 2004.

3 - Proyecto de Baja Tensión y de Alumbrado Público, redactado por el Ingeniero Industrial D. José Jesús Flores Afonso, Visado Nº 055297, de 29 de junio de 2006.

4.- Proyecto para la ejecución de depuradora por oxidación prolongada y pozo absorbente, redactado por el Ingeniero Industrial D. Domingo Luis García, n. de visado 46.291, de 28 de julio de 2004, según autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de fecha 12 de marzo de 2007, exp-388/EDAR.

SEXTO: Notificar el presente acuerdo a la mercantil MOFACU S.L., requiriéndole a fin de que en el plazo de quince días hábiles siguientes a la recepción de la notificación del presente acuerdo proceda a la constitución de garantía para asegurar la gestión y ejecución por importe de treinta y siete mil trescientos ochenta y un euros con sesenta y cinco céntimos (37.381,65 euros), en los términos expresados en el art. 81.3 del D 183/2004.

SEPTIMO: Efectuar cuantas actuaciones sean precisas para la efectividad del presente acuerdo e inscripción registral de las operación de desarrollo de la unidad de referencia, incluida la publicación de los anuncio que legalmente procedan.

OCTAVO: Notificar el presente acuerdo a los demás interesados en el expediente así como a los Servicios Técnicos Municipales y al Servicio de Intervención de Fondos."

SEGUNDO: El acuerdo del Pleno antedicho ha sido notificado a los interesados en el expediente, en concreto, a los siguientes:

- Los esposos D. Ildelfonso Manuel Medina Gracia, titular del D.N.I. 41.77.489-J y D. Amparo Cairós Regalado, titular del D.N.I. 41.888.393-B, con domicilio en C/ Doctor Marañón, nº 20, La Laguna, mediante escrito n.r.s. 20007-002548 recibido el día 11 de mayo de 2007.

8J4417711

10/2007

- D. Gregoria Fernández Perez, titular del D.N.I. 78.344. 544 N. con domicilio en Calle El Calvario nº 34, El Sauzal, mediante escrito n.r.s. 2007-002545 recibido el día 09 de mayo de 2007.
- D. Modesto Hernández Alonso, en representación de Mofacu S.L., mediante escrito n.r.s. 2007-002550, de cuatro de mayo de 2007. D. MODESTO HERNÁNDEZ ALONSO, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, vecino de Venezuela, con domicilio en Valencia, Estado de Carabobo, Urbanización La Trigaleña, edificio Achelón, titular del DNI nº 43.620.169-W, actúa en nombre y representación de la entidad mercantil denominada MOFACU SOCIEDAD LIMITADA, de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada actualmente en Los Baldíos, Camino del Medio nº 18, 38200 La Laguna, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia al tomo 1.267, folio 24, hoja TF- 11.561, con C.I.F.-38397196 y de la que es Administrador Solidario, cargo para el que fue nombrado en virtud de los correspondientes acuerdos sociales adoptados en Junta General Extraordinaria y Universal de la entidad de fecha nueve de octubre de dos mil y que fueron elevados a públicos en escritura autorizada por el Notario don Alejandro Ruz-Ayucar Sefiert, el día diez de octubre de dos mil, bajo el número mil ochocientos noventa y dos de su protocolo, que causó inscripción en el Registro mercantil de esta Provincia el Tomo 1267 de la sección general, inscripción tercera, hoja TF-11561, folio 31.

TERCERO: Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de La Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se publicó anuncio de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de La Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 73, del lunes 21 de mayo de 2007 y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, sin que se hubiera presentado recurso alguno en plazo legal, por lo que tratándose de un acto que pone fin a la vía administrativa, el mismo ha adquirido el carácter de firme en vía administrativa.

CUARTO: Con fecha 24 de julio de 2007, se ha formalizado entre este Ayuntamiento y la Mercantil MOFACU S.L. el correspondiente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, conforme al siguiente tenor literal.

"CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION CONCERTADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4.1 "EL CALVARIO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL.

En el Ayuntamiento de La Villa de El Sauzal (Tenerife), siendo las trece horas del día 24 de Julio de 2007, ante Dª Carmen Inés Alvarez Mendoza, Secretaria General de la Corporación, en su condición de fedataria pública de acuerdo con lo previsto en el art. 92 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

COMPARECEN:

De una parte, el Ilustre Sr. D. Paulino Rivero Baute, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal.

Y, de otra parte, el Sr. D. Modesto Hernández Alonso, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, vecino de Venezuela, con domicilio en Valencia, Estado de Carabobo, Urbanización La Trigaleña, edificio Achelón, titular del DNI nº 43.620.169-W, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil denominada MOFACU SOCIEDAD LIMITADA, de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada actualmente en Los Baldíos, Camino del Medio nº 18, 38200 La Laguna, de la que es Administrador Solidario, cargo para el que fue nombrado en virtud de los correspondientes acuerdos sociales adoptados en Junta General Extraordinaria y Universal de la entidad de fecha nueve de octubre de dos mil y que fueron elevados a públicos en escritura autorizada por el Notario don Alejandro Ruz-Ayucar Sefiart, el día diez de octubre de dos mil, bajo el número mil ochocientos noventa y dos de su protocolo.

En la condición en que respectivamente intervienen y de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente

EXPONEN:

1º.- Que la Entidad mercantil MOFACU, S.L. es dueña en pleno dominio de una finca urbana situada en el interior de la Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario", delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 28 de julio de 2005 (Boc nº 200, de 11 de octubre de 2005) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP nº 171 (fascículo 1), de 20 de octubre de 2005.

2º.- Que de acuerdo con lo previsto en los art. 2.6 y 2.7 de la Normativa Urbanística General del Plan General de Ordenación de El Sauzal, la ejecución de las unidades de actuación delimitadas en el mismo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Título III del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante LOTENC).

3º.- Que habiendo optado el Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal por el desarrollo de la citada unidad de actuación mediante el sistema público por cooperación, la entidad MOFACU, S.L. solicitó y el Ayuntamiento de El Sauzal aprobó el cambio a un sistema de ejecución privada (acuerdo del Pleno de 26.05.06)

8J4417712

10/2007

para llevar a cabo la materialización de sus previsiones para la UA 4.1 "El Calvario", por lo cual la entidad citada, en su condición de propietaria de la totalidad del suelo incluido en la unidad de actuación, está legitimada para presentar la correspondiente iniciativa de ejecución privada de acuerdo con lo previsto en el art. 58 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante RGEN).

4º.- Que la unidad de actuación 4.1 "El Calvario" tiene establecida en el propio Plan General de Ordenación de El Sauzal una superficie total de 2.832,83 m², aunque de las mediciones recientemente realizadas, alcanzará realmente una superficie de 2.755,09 m².

5º.- Que, de acuerdo con lo expuesto y al amparo de lo previsto en el Título III del TRLO/ENC y en el Título III del RGEN, la entidad mercantil MOFACU,S.L. presentó formalmente la correspondiente iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 4.1 "El Calvario" delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal.

Por tanto, formalizadas las correspondientes tramitaciones exigidas por la legislación vigente y al objeto de documentar las operaciones reparcelatorias legalmente preceptivas, por medio de la presente ACUERDAN:

Primero: Formalizar el correspondiente convenio urbanístico de gestión concertada para el desarrollo de la unidad de actuación 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación de El Sauzal, cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION CONCERTADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4.1 "EL CALVARIO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL.

A) MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

OBJETO DEL CONVENIO.- El presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada tiene por objeto precisar los términos y condiciones de la gestión y ejecución de las previsiones incluidas en el Plan General de El Sauzal para el ámbito de suelo urbano no consolidado denominado Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario".

El citado ámbito está situado en la zona este del casco urbano de El Sauzal. Los terrenos tienen forma de trapecio, dando su linderro norte hacia la C/ El Calvario, en la que se apoya longitudinalmente su desarrollo.

Aunque según el planeamiento vigente la unidad de actuación tiene una superficie de 2.832,83 m², según figura en los títulos de propiedad la superficie sería sensiblemente inferior; al acreditarse en ellos que las fincas que se aportan miden 2.755,09 m², superficie que se ha confirmada como correcta en el correspondiente levantamiento



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

topográfico realizado al efecto, que se incorpora entre los planos de que consta el presente Convenio. Esta superficie es la que se toma como cierta al objeto de realizar las operaciones reparcelatorias que aquí se documentan.

De acuerdo con lo dispuesto en el correspondiente expediente administrativo en su día tramitado por el Ayuntamiento de El Sauzal y aprobado definitivamente por el Pleno el día 26 de mayo de 2006 (BOP nº 85, de 12 de junio de 2006), para el desarrollo de la citada unidad de actuación se ha establecido un sistema de ejecución privada, de acuerdo con lo previsto en los art. 96 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en los art. 55 y siguientes del Reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (RGEC).

Al pertenecer todos los terrenos a un propietario único deberá establecerse el sistema de concierto. En consecuencia, el presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el RGEC y en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, al objeto de permitir su inscripción registral.

Todos estos extremos quedan convenientemente acreditados en el Anexo de documentos que se incorpora al presente Convenio.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.- *El instrumento de planeamiento urbanístico general del Municipio de El Sauzal vigente al tiempo de redactarse el presente Convenio es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el día 28 de julio de 2005 (BOC nº 200, de 11 de octubre de 2005). Su Normativa urbanística fue publicada, de acuerdo con lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del régimen Local, en el BOP nº 171 (fascículo 1) de 20 de octubre de 2005.*

La delimitación de la unidad de actuación se realizó con el objetivo de obtener suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de los beneficios y de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los propietarios del suelo incluido en el ámbito.

Constan en el Anexo de documentos que se incorporan al presente Convenio tanto la ficha correspondiente de la unidad de actuación que figura delimitada en el PGU como la delimitación real que se propone.

8J4417713

10/2007

B) RELACION DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

PROPIETARIO.- D. MODESTO HERNÁNDEZ ALONSO, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, vecino de Venezuela, con domicilio en Valencia, Estado de Carabobo, Urbanización La Trigaleña, edificio Achelón, titular del DNI n° 43.620.169-W, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil denominada MOFACU SOCIEDAD LIMITADA, de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada actualmente en Los Baldíos, Camino del Medio n° 18, 38200 La Laguna, de la que es Administrador Solidario, cargo para el que fue nombrado en virtud de los correspondientes acuerdos sociales adoptados en Junta General Extraordinaria y Universal de la entidad de fecha nueve de octubre de dos mil y que fueron elevados a públicos en escritura autorizada por el Notario don Alejandro Ruiz-Ayúcar Seffert, el día diez de octubre de dos mil, bajo el número mil ochocientos noventa y dos de su protocolo.

FINCA DE ORIGEN.- La finca que constituye el ámbito de la Unidad de Actuación n° 4.1 "El Calvario" está situada en el término municipal de El Sauzal, al este del casco urbano, y tiene una superficie total, según título, de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CON NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (2.755,09 M2), la cual se confirma como correcta según la medición real recientemente realizada.

Cargas. La finca está afectada por una condición resolutoria que faculta al vendedor a dar por resuelto el contrato de enajenación en caso de que MOFACU, S.L. incumpliera las obligaciones asumidas en el mismo.

Derechos: Sobre la finca de origen aportada a la operación reparcelatoria consta inscrito un Derecho real de servidumbre de paso, que la grava a favor como finca dominante y se determina de la siguiente forma: "discurrirá por la pista existente en la finca gravada o predio sirviente (de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina García y Dª Amparo Cairós Regalado), que tiene un largo de 88 metros y un ancho de 3 metros, ocupando en total 264 metros cuadrados y va en dirección este (Callejón Calvario) a oeste (Barranco Chico), hasta llegar al final del predio dominante. Dicha servidumbre dará servicio únicamente al predio dominante, dado que el predio sirviente tiene otros accesos. La servidumbre se registrará por las ordenanzas locales, la costumbre del lugar y las disposiciones del Código Civil".

Propietario: MOFACU, S.L., de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada actualmente en Los Baldíos, Camino del Medio n° 18, 38200 La Laguna, es titular del pleno dominio de la totalidad de los terrenos descritos.

Título: Pertenece la finca a la entidad referida, según se acredita en los siguientes documentos:

Escritura pública de segregación de fincas con determinación de resto, permuta de suelo por obra futura y constitución de servidumbre otorgada en la Ciudad de La Orotava el día cuatro de febrero de dos mil cinco ante la Notario del Ilustre Colegio de



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

las Islas Canarias D. Alejandro Ruiz-Ayucar Sejiert bajo el número doscientos cincuenta de su protocolo. Copia de la citada escritura se une como Anexoal presente Convenio.

Inscripción: Es la finca registral 7636 de El Sauzal y está inscrita en el Registro de la Propiedad de Tacoronte en el Tomo 2.131, Libro 101, Folio 6, Inscripción 1ª.

Referencia catastral: 0312401CS6501S0001QD.

Planos: se adjuntan en el anexo de planos los que identifican la situación, forma, dimensión y características de la finca aportada y de las resultantes.

C) DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

PARCELAS RESULTANTES.- De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, el presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, como instrumento con capacidad reparcelatoria, realiza una división de la finca comprendida en el ámbito de la unidad de actuación 4.1 "El Calvario" ajustada a las condiciones fijadas en el Plan General de Ordenación de El Sauzal, teniendo en cuenta siempre las condiciones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas aplicables y respetándose en su integridad el tamaño, forma y posición de las parcelas destinadas a usos dotacionales por el Plan General y que son objeto de cesión obligatoria y gratuita al Municipio.

Por así convenir al propietario, el presente Convenio produce también la modificación de la condición resolutoria que afecta a la finca aportada desde su adquisición por MOFACU, S.L., posibilitando la adjudicación libre e incondicionada de las fincas que corresponden al Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal, con la conformidad del propietario anterior que acepta el traslado de la misma solamente a las fincas que se adjudica MOFACU, S.L. en virtud del presente instrumento.

Las parcelas que resultan del presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada y que en consecuencia son objeto de adjudicación son las siguientes:

PARCELA RESULTANTE "M-1":

DESCRIPCIÓN: Situada en la denominada Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 28.07.05 (BOC nº 200, de 11 de octubre de 2005). Tiene forma rectangular y cuenta con una superficie de 1.162,61 m2.

El Sauzal	
Tomo	2175
Libro	108
Folio	108
Finca	8182
UA	1

AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
Calle Constitución, 3 • 38360 El Sauzal • Tenerife
Teléfono 57 00 00 - 57 00 24 • Fax 57 09 73

8J4417714

10/2007



LINDEROS: Norte, red viaria interior de nueva creación; Sur, finca de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina García y D^a Amparo Cairós Regalado; Este, callejón El Calvario; y Oeste, parcela resultante M-2.

USO: Residencia – Vivienda colectiva.

EDIFICABILIDAD: Se le asigna una edificabilidad máxima de 1.737745 m²/m²s, de acuerdo con lo previsto en la ficha de la unidad de actuación que incorpora el Plan General. Las determinaciones reguladoras de la edificación son las fijadas por el Plan General para la zona de edificación Eca(2) 1 en la Ficha de Ordenación Detallada, Régimen y Gestión correspondiente al Área A.4 (El Calvario).

ADJUDICATARIO: MOFACU, S.L., titular del CIF B38397196, domiciliada en Los Baldíos, Camino del Medio nº 18, término municipal de La Laguna.

TITULO: Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la U.A. 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación de El Sauzal.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: La parcela resultante descrita procede de la finca aportada a la operación reparcelatoria: finca registral 7636.

DERECHOS Y GRAVÁMENES DE LA FINCA DE ORIGEN QUE SE TRASLADAN A LA DE RESULTADO: Sobre la finca de origen aportada a la operación reparcelatoria constan inscritos los siguientes derechos y cargas que se trasladan a esta finca de resultado (art. 11.8 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio):

Condición resolutoria de la permuta de suelo por obra futura documentada en la escritura pública otorgada ante el notario del Ilustre Colegio de Islas Canarias D. Alejandro Ruiz-Ayúcar Sefiert el día 4 de febrero de 2005 (nº 250 de su protocolo), en virtud de la cual el incumplimiento por parte de MOFACU, S.L. de cualesquiera de las obligaciones que contrajo en dicha escritura facultará a los esposos D. Ildefonso Manuel Medina García y D^a Amparo Cairós Regalado para dar por resuelto el contrato, volviendo a su plena posesión y propiedad la finca objeto de permuta.

Derecho real de servidumbre de paso, que la grava a favor como finca dominante y se determina de la siguiente forma: discurrirá por la pista existente en la finca gravada o predio sirviente (de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina García y D^a Amparo Cairós Regalado), que tiene un largo de 88 metros y un ancho de 3 metros, ocupando en total 264 metros cuadrados y va en dirección este (Callejón Calvario) a oeste (Barranco Chico), hasta llegar al final del predio dominante. La servidumbre se regirá por las ordenanzas locales, la costumbre del lugar y las disposiciones del Código Civil.

AFECCIÓN DE LA FINCA A LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR: De conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la finca queda afectada al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuanta de liquidación del Convenio de Gestión Concertada, correspondiéndole en el saldo de la cuenta provisional de la operación reparcelatoria el importe de 249.211,00 €, y una cuota del 100 por 100 en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de gestión y ejecución de la unidad de actuación.

10-7002-1666-2
2-3397-2007-01



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

PARCELA RESULTANTE "M-2":

DESCRIPCIÓN: Situada en la denominada Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 28.07.05 (BOC n° 200, de 11 de octubre de 2005). Tiene forma rectangular y cuenta con una superficie de 129,18 m2.

El Sauzal	
Tomo	2175
Libro	108
Folio	109
Finca	8103
V/A	1=

LINDEROS: Norte, red viaria interior de nueva creación; Sur, finca de los esposos D. Hdefonso Manuel Medina Garcia y Dª Amparo Cairós Regalado; Este, parcela resultante M-1; y Oeste, parcela resultante M-4.

USO: Residencial – Vivienda colectiva

EDIFICABILIDAD: Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,733395 m2t/m2s, de acuerdo con lo previsto en la ficha de la unidad de actuación que incorpora el Plan General. Las determinaciones reguladoras de la edificación son las fijadas por el Plan General para la zona de edificación Eca(2) 1 en la Ficha de Ordenación Detallada, Régimen y Gestión correspondiente al Area A.4 (El Calvario).

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL.

TITULO: Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la U.A. 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación de El Sauzal y en virtud de cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la unidad.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: La parcela resultante descrita procede de la finca aportada a la operación reparcelatoria: finca registral 7636.

DERECHOS DE LA FINCA DE ORIGEN QUE SE TRASLADAN A LA DE RESULTADO: Sobre la finca de origen aportada a la operación reparcelatoria constan inscritos los siguientes que se trasladan a esta finca de resultado (art. 11.8 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio):

Derecho real de servidumbre de paso, que la grava a favor como finca dominante y se determina de la siguiente forma: discurrirá por la pista existente en la finca gravada o predio sirviente (de los esposos D. Hdefonso Manuel Medina Garcia y Dª Amparo Cairós Regalado), que tiene un largo de 88 metros y un ancho de 3 metros, ocupando en total 264 metros cuadrados y va en dirección este (Callejón Calvario) a oeste (Barranco Chico), hasta llegar al final del predio dominante. La servidumbre se regirá por las ordenanzas locales, la costumbre del lugar y las disposiciones del Código Civil.

2 → 3397-2007-02

8J4417715

10/2007

De conformidad con lo consignado en la correspondiente acta de comparecencia otorgada ante la Señora Secretaria General del Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal (se incorpora como anexo), se hace constar de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11.8 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que no se traslada a la finca de resultado la condición resolutoria consignada en la inscripción de la finca de origen.

PARCELA RESULTANTE "M-3":

DESCRIPCIÓN: Situada en la denominada Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 28.07.05 (BOC nº 200, de 11 de octubre de 2005). Tiene forma triangular y cuenta con una superficie de 340,65 m².

LINDEROS: Norte, calle El Calvario; Sur, red viaria interior de nueva creación; Este, finca de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina García y D^a Amparo Cairós Regalado; y Oeste red viaria interior de nueva creación.

USO: Espacio libre ajardinado público.

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL.

TÍTULO: Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la U.A. 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación de El Sauzal, en virtud de cesión obligatoria y gratuita.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: La parcela resultante descrita procede de la finca aportada a la operación reparcelatoria: finca registral 7636.

PARCELA RESULTANTE "M-4":

DESCRIPCIÓN: Situada en la denominada Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 28.07.05 (BOC nº 200, de 11 de octubre de 2005). Tiene forma trapezoidal y cuenta con una superficie de 129,16 m².

LINDEROS: Norte, calle El Calvario; Sur, finca de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina García y D^a Amparo Cairós Regalado; Este, parcela resultante M-2; y Oeste Banco Chico.

USO: Espacio libre ajardinado público.

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL.

El Sauzal	
Tomo	275
Libro	108
Folio	110
Finca	8184
UA	1-

El Sauzal	
Tomo	275
Libro	108
Folio	111
Finca	8185
UA	1-

2-3397-2007-04

2-3397-2007-03



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

TITULO: Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la U.A. 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación de El Sauzal, en virtud de cesión obligatoria y gratuita.

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: La parcela resultante descrita procede de la finca aportada a la operación reparcelatoria: finca registral 7636.

DERECHOS DE LA FINCA DE ORIGEN QUE SE TRASLADAN A LA DE RESULTADO: Sobre la finca de origen aportada a la operación reparcelatoria constan inscritos los siguientes derechos que se trasladan a esta finca de resultado (art. 11.8 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio):

-Derecho real de servidumbre de paso, que la grava a favor como finca dominante y se determina de la siguiente forma: discurrirá por la pista existente en la finca gravada o predio sirviente (de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina Garcia y D^a Amparo Cairós Regalado), que tiene un largo de 88 metros y un ancho de 3 metros, ocupando en total 264 metros cuadrados y va en dirección este (Callejón Calvario) a oeste (Barranco Chico), hasta llegar al final del predio dominante. La servidumbre se regirá por las ordenanzas locales, la costumbre del lugar y las disposiciones del Código Civil.

PARCELA RESULTANTE RED VIARIA "RVI":

DESCRIPCIÓN: Situada en la denominada Unidad de Actuación 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación Urbanística de El Sauzal, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 28.07.05 (BOC n° 200, de 11 de octubre de 2005). Tiene forma irregular y coincidente con las previsiones al efecto establecidas por el Plan General: ampliación de la C/ El Calvario y del Callejón El Calvario y apertura de nuevo viario interior. Cuenta con una superficie de 993,49 m².

LINDEROS: Norte, calle El Calvario, parcela resultante M-3 y finca de los esposos D. Ildefonso Manuel Medina Garcia y D^a Amparo Cairós Regalado; Sur, parcelas resultantes M-1, M-2 y M-4; Este, Callejón el Calvario; y Oeste, C/ El Calvario.

USO: Red Viaria.

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE EL SAUZAL.

TITULO: Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la U.A. 4.1 "El Calvario" del Plan General de Ordenación de El Sauzal, en virtud de cesión obligatoria y gratuita.

El Sauzal
Tomo 2175
Libro 108
Folio 112
Finca 8186
U.A. 1-

2-3397-2007-05
SO-1002-1636-G-2

AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL
Calle Constitución, 3 • 38560 El Sauzal • Tenerife
Teléfono: 57 00 00 • 57 00 24 • Fax: 57 09 73

8J4417716

10/2007

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA: La parcela resultante descrita procede de la finca aportada a la operación reparcelatoria: finca registral 7636.

CESION A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL 10 POR 100 DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.- De conformidad con lo previsto en el art. 72.2.c) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente.

De acuerdo con esta previsión, en el apartado anterior del presente convenio se formaliza la cesión al Ayuntamiento de El Sauzal de una parcela urbanizada en la que se materializa el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación.

EXENCIÓN FISCAL.- De conformidad con lo establecido en el art. 159 del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, declarado vigente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el art. 84.6 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por R.D. Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, las adjudicaciones de solares que se efectúan en virtud del presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada están exentas, con carácter permanente, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Así se solicitará expresamente a la Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y al Ayuntamiento de El Sauzal para que otorguen las correspondientes declaraciones.

D) CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La presente cuenta de liquidación provisional incluye la totalidad de los costes correspondientes a las obras de urbanización que deben realizarse para lograr la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación de El Sauzal. Los gastos de urbanización se determinan de acuerdo con lo dispuesto al efecto por el Proyecto de Urbanización.

Por su parte, los gastos por honorarios profesionales, gestión administrativa, aranceles notariales y registrales y gastos de financiación y promoción se evalúan estimativamente. El importe final de la cuenta se debe distribuir proporcionalmente entre cada una de las fincas resultantes de la operación reparcelatoria que se documenta, determinándose en el presente caso que solamente la finca adjudicada a



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

MOFACU, S.L. (M-1) quede afectada a la obligación de urbanizar y, en consecuencia, gravada en la cuantía que en la descripción de la misma se expresa hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento de El Sauzal.

✓ *COSTE DE LA OPERACIÓN REPARCELATORIA:*

A) GASTOS DE URBANIZACIÓN (incluye el coste de las obras de urbanización de las vías públicas, aceras, señalización, jardinería, infraestructuras y servicios urbanos y ejecución de los espacios libres públicos):

210.211,00 €.

B) GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES (incluye la redacción del instrumento de gestión, del proyecto de urbanización, la realización de levantamientos topográficos y planimetría):

30.000,00 €.

C) GASTOS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA (incluye la preparación de documentos y el abono de tasas e impuestos):

1.000,00 €.

D) GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES:

2.000,00 €.

E) GASTOS DE FINANCIACIÓN Y PROMOCIÓN:

6.000,00 €.

COSTES TOTALES (A+B+C+D+E):

249.211,00 €.

✓ *SALDO CORRESPONDIENTE A CADA PARCELA RESULTANTE:*

<i>Parcela</i>	<i>Saldo</i>
<i>M-1</i>	<i>249.211,00 €</i>
<i>M-2</i>	<i>0,00 €</i>
<i>M-3</i>	<i>0,00 €</i>
<i>M-4</i>	<i>0,00 €</i>
<i>R11</i>	<i>0,00 €</i>



8J4417717

10/2007

E) ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

El coste total estimado de la actuación asciende a 249.211,00 €, cantidad a la que hará frente directamente con recursos propios MOFACU, S.L. Teniendo en cuenta tales costes y los precios de venta que son usuales en el Municipio y en la zona debe confirmarse la viabilidad de la empresa que pretende acometerse, ya que la inversión que se aplicará en la operación de transformación urbanística de las propiedades y su posterior edificación será rápida y eficazmente recuperada con el correspondiente margen de ganancia.

F) BASES DE LA ACTUACIÓN.

F.1. COSTES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.- MOFACU, S.L. se obliga a soportar y satisfacer los gastos de gestión y ejecución que se produzcan para la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del mismo.

Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

- a) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita.*
- b) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.*
- c) El coste de proyectos y dirección técnica.*
- d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.*
- e) Los intereses de capitales a invertir.*
- d) Cualquier otro de los previstos en el art. 39 RGEC.*

F.2. MOMENTO POTENCIAL DE EDIFICACIÓN.- A partir de la aprobación definitiva del presente Convenio y simultáneamente a la urbanización, MOFACU, S.L. podrá acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de acuerdo con lo previsto en el art. 208 RGEC.

F.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.- MOFACU, S.L. se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado y se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento de El Sauzal. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

F.4. PLAZO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.- Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo al efecto señalado en el Proyecto de Urbanización y, en todo caso, dentro del plazo máximo de CUATRO AÑOS, contado a partir de la fecha en que se apruebe definitivamente y se adjudique a MOFACU, S.L. el ejercicio de la actividad de ejecución.



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

Las obras de edificación de las parcelas lucrativas adjudicadas a MOFACU, S.L. por el presente Convenio se realizarán en el plazo máximo de 36 meses contados a partir de la fecha en que se otorguen y notifiquen las correspondientes licencias municipales.

G) DISTRIBUCION DE COSTE DE URBANIZACIÓN.

La determinación de la cuota que se atribuye a las parcelas resultantes como afección al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema de ejecución del planeamiento y garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, conforme dispone el artículo 77 c) del RGEC, caducará a los siete años de su fecha, si bien podrá cancelarse con fecha anterior cuando a instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido realizadas las actuaciones relativas al proceso urbanizador, según dispone el artículo 20.b) del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

H) GARANTIAS OFRECIDAS.

En garantía de la viabilidad de la presente iniciativa se ofrece conforme determina el art. 77.3.c) RGEC, la constitución de una garantía (aval bancario) a favor del Ayuntamiento de El Sauzal por valor del 15 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización en el Proyecto correspondiente, que asciende a la cantidad de 37.381.65€, con la que se responderá del cumplimiento de los deberes legales que la Ley impone al promotor.

Dicho aval será entregado por el promotor en la Caja General de Depósitos del Ayuntamiento de El Sauzal, en el plazo de quince días desde el siguiente a la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de concierto y adjudicación de la iniciativa, de conformidad con lo establecido en el art. 81.3 del RGEC.

I) PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.

Al objeto de simultanear los procesos de edificación y urbanización conforme se prevé en el art. 72.4 TRLOTENC y en el art. 208 RGEC, el promotor prestará la fianza reglamentariamente establecida y se comprometerá en el escrito de solicitud de las licencias a no utilizar las construcciones hasta que esté concluida la urbanización, así como a establecer tal condición en cuantos negocios realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

8J4417718

10/2007

En atención a lo dispuesto en el art. 72-4c) TRIOTENC, para la aplicación de las determinaciones anteriores, deberá acreditarse que el estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la solicitud de la licencia, permita considerar que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de la terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

J) EFICACIA DEL CONVENIO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del TRIOTENC, el presente Convenio urbanístico de gestión concertada tiene carácter jurídico-administrativo y se elevará a público en el plazo de un mes a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la mercantil MOFACU, S.L., constituyéndose así en título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso, se generen derivados de la elevación a escritura pública e inscripción registral de este convenio y los actos precisos para su ejecución serán de cuenta y cargo de la mercantil MOFACU, S.L..

K) RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Las controversias que se pudieran plantear como consecuencia de la aplicación del presente convenio serán resueltas por la Jurisdicción Contencioso Administrativa en los términos dispuestos en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción.

L) ANEXOS: DOCUMENTACIÓN, PLANOS DE INFORMACIÓN Y REPARCELACION.

DOCUMENTOS APORTADOS.- De acuerdo con lo previsto en el RGEC, se aportan para su debida constancia y verificación los siguientes documentos:

- 1.- Escritura de propiedad de la finca aportada, de constitución de la sociedad mercantil promotora de la actuación y de consignación de acuerdos sociales.
- 2.- Certificación registral acreditativa de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca aportada.
- 3.- La publicación del Plan General de El Sauzal y del Acuerdo de Modificación del sistema de ejecución de la Unidad de Actuación en el Boletín Oficial de la Provincia.
- 4.- Acta de Comparecencia efectuada ante la Secretaria General del Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal en relación con la forma en que se traslada a las fincas resultantes de la operación reparcelatoria la condición resolutoria que consta en la "escritura pública de Segregación de fincas con determinación de resto, permuta de suelo por obra futura y constitución de servidumbre" otorgada el día 4 de febrero de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias D. Alejandro Ruiz-Ayúcar Sefiert (nº 250 de su protocolo).



AYUNTAMIENTO DE EL SAUZAL

PLANOS APORTADOS.- De acuerdo con lo previsto en el RGEC se aportan los siguientes planos:

a. Planos de información:

1.-Plano de situación.

-Ficha de la unidad de actuación delimitada por el PGO.

2.-Plano de delimitación de la unidad reparcelable.

3.-Plano de ordenación pormenorizada.

b. Planos de reparcelación:

4.-Plano de la finca de origen.

5.-Plano de las parcelas resultantes.

6.-Plano de las obras de urbanización a realizar".

-Fichas individualizadas de las fincas de resultado.

Segundo: Formalizar el Convenio de Gestión Concertada en la forma legalmente establecida al objeto de que pueda acceder al Registro de la Propiedad y desplegar los efectos que le son propios.

Y para que así conste, firman los comparecientes en el lugar y fecha consignados *ut supra*, por triplicado ejemplar, de todo lo cual doy fe.

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Villa de El Sauzal. Fdo. D. Mariano Pérez Hernández. El Administrador Unico de MOFACU, S.L. Fdo. D. Modesto Hernández Alonso. La Secretaria General del Ayuntamiento de El Sauzal. Fdo. D^a. Carmen Inés Alvarez Mendoza."

Por tanto se adjunta a la presente certificación, como parte integrante de la misma, originales cotejados con los incorporados al convenio de referencia de los siguientes documentos:

➤ Planos de información:

1.-Plano de situación.

-Ficha de la unidad de actuación delimitada por el PGO.

2.-Plano de delimitación de la unidad reparcelable.

3.-Plano de ordenación pormenorizada.

➤ Planos de reparcelación:

4.-Plano de la finca de origen.

5.-Plano de las parcelas resultantes.

6.-Plano de las obras de urbanización a realizar.

-Fichas individualizadas de las fincas de resultado.