



MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE EL ROSARIO

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ORIENTADA A
CONCENTRAR EQUIPAMIENTOS Y POSIBILITAR
VIVIENDA PROTEGIDA
EN EL NÚCLEO DE LA ESPERANZA**

**DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
V ENERO 2025**

ÍNDICE.

TOMO 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	2
1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
2. PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS	3
Contenidos y tramitación.....	3
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO	4
4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	6
4.1 CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR	7
Aspectos significativos del área.....	8
Caracterización del área.....	8
4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD E IDENTIFICACIÓN	10
5. PLANEAMIENTO VIGENTE	19
5.1 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL (1991).....	19
5.2 DETERMINACIONES DE LAS NNSS.....	19
Clasificación y calificación de suelo	19
Ordenanza de aplicación: Artículo 161 del núcleo urbano La Esperanza – Las Rosas	22
TOMO 2: MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	25
1. MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	25
1.1. OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPUESTA	25
1.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS	25
Condiciones complementarias de la propuesta.....	33
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	36
Datos y magnitudes	36
Parcelas afectadas	36
Parte de las parcelas consideradas como suelo urbano.....	36
Aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente	37
Evaluación de la propuesta	38
Parámetros de la ordenación propuesta	39
1.4. INNECESARIDAD DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITO DE GESTIÓN.....	39
2. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTALES	41
Indicaciones del Informe Ambiental Estratégico.....	41
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES	43
Síntesis del DAE.....	43
PLANOS ADJUNTOS	49

TOMO 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. Objeto de la modificación

La modificación Menor del Planeamiento municipal que se desea realizar en el municipio de El Rosario, en Tenerife, consiste en una actuación para habilitar unas parcelas propiedad del Ayuntamiento como espacios destinados a residencias, espacios libres y refuerzo de equipamientos.

Concretamente, se trata de facilitar la construcción de vivienda protegida de promoción pública, la generación de una plaza abierta al uso público con un aparcamiento subterráneo, y la habilitación de una parcela suficiente para una dotación sanitaria.

Para ello se propone la **Modificación de la calificación urbanística de tres parcelas que en la actualidad tienen la clasificación de suelo urbano y usos privados (residencial libre) y se propone que sean destinadas dos de ellas a espacios dotacionales públicos y la tercera a un uso (privativo) de interés social (vinculación a la vivienda protegida de promoción pública).**

Se modifica la calificación del suelo de forma que a las parcelas mencionadas se les asigna otro uso: vivienda de protección oficial, plaza y aparcamiento subterráneo y dotación sanitaria.

Se establece una ordenación precisa residencial con objeto de facilitar la ejecución de vivienda protegida.

El conjunto de la edificabilidad lucrativa materializable sobre las parcelas objeto de la modificación no se incrementa respecto de la asignada por el planeamiento vigente, sino que la ordenación final supone que el aprovechamiento lucrativo correspondiente sobre el conjunto de ellas se podrá materializar sobre una única zona, pasando el resto del suelo a tener calificaciones sin aprovechamiento lucrativo: una zona con calificación de plaza y espacio libre público y otra parcela destinada a equipamiento público. Por lo tanto, se propone un “trasvase del aprovechamiento” (una vez ponderado el uso de vivienda libre a vivienda protegida), de las parcelas que se van a destinar como espacio libre y equipamiento a la parcela donde se ubicarán las viviendas de protección oficial. En esta última parcela, se ajustan los parámetros de forma adecuada a las tipologías más favorables para la ejecución de vivienda protegida pública, por lo tanto, se ajusta la ordenanza de aplicación (edificación cerrada protegida) en sus parámetros de parámetros de altura, ocupación, de forma que se ajuste y materialice el trasvase.

2. Procedimiento para la modificación de las NNSS

Contenidos y tramitación.

La Modificación objeto del presente documento queda englobada dentro de los artículos 164, 165 y 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, puesto que los aspectos que altera no implican una modificación sustancial del Plan General de Ordenación vigente.

Se pone de manifiesto que la presente modificación no altera la clasificación del suelo urbano ni urbanizable ni cumple con ninguno de los supuestos establecidos en el Art. 163 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que son causa de una modificación sustancial, por lo que **se trata de una modificación menor.**

Los contenidos documentales de una modificación, no se establecen específicamente en el Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018), por lo que es de aplicación de manera general el Art. 58 relativo a Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística:

- Tomo I: Documentos de Información
- Tomo II: Documentos de Ordenación
- Tomo III: Documentación Ambiental

Si bien, adaptando los documentos finales de forma coherente con una Modificación.

El Art. 164.2 de la Ley 4/2017 indica también que, debe constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.

Por lo tanto, este documento Memoria de la modificación cubre las exigencias de información y justificación de la ordenación propuesta.

La tramitación se ha efectuado de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general para la aprobación de un PGO, ya que no se encuentra dentro de las excepciones señaladas en el art. 165.1 de la Ley 4/2017, no obstante con las siguientes consideraciones y singularidades establecidas en los Art. 165 y 166:

- La modificación menor **no requiere**, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del **documento de avance**.
- Las modificaciones menores se someterán al **procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.
- Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
- Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la Ley 4/2017, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

Para tramitar esta modificación (Art. 15 a 26 del Decreto 181/2018, Reglamento de Planeamiento de Canarias), el Ayuntamiento, como órgano municipal competente, una vez publicado el Informe Ambiental Estratégico (y si no resultara necesaria la evaluación ambiental estratégica ordinaria), ha realizado una aprobación inicial del presente documento y lo ha sometido a informes sectoriales y a información pública. Ha integrado las indicaciones de la Memoria Ambiental y las derivadas de las respuesta de alegaciones e informes. Los ajustes realizados no han supuesto cambios sustanciales por lo que no ha sido necesaria una nueva exposición pública. La modificación se somete con las correcciones que correspondan y previo informe jurídico y técnico, a la aprobación definitiva por el órgano competente.

3. Justificación de la conveniencia de la modificación y acreditación de su interés público

Se considera que esta modificación menor es necesaria y conveniente; asimismo se considera que se acredita su interés público, todo ello en base a los siguientes objetivos específicos, cuya justificación se desarrolla a continuación:

- La modificación de las NNSS de El Rosario tiene por objeto y se orienta a generar una oferta de vivienda protegida de promoción pública en proximidad a los espacios destinados a equipamientos. Además, se pretende reforzar con equipamientos el ámbito en torno a la Casa de La Cultura, en la calle la Sardinera, en el núcleo de La Esperanza. Esta actuación se ve complementada con la ampliación del espacio libre público con una plaza junto al espacio verde existente, bajo la cual se localizaría un aparcamiento subterráneo, para satisfacer la demanda de la zona.
- De esta forma se pretende también una reactivación de la zona, que concentra espacios de encuentro al aire libre, y espacios de equipamientos de diversa índole.
- Al mismo tiempo se busca un desarrollo que minimice la alteración de las características y valores paisajísticos y ambientales del ámbito, mientras dota de identidad y autonomía a esta área.
- Se trata por lo tanto de una modificación puntual del planeamiento vigente que es de interés público, pues las parcelas se destinan a usos de dominio público dotacional (dos de ellas) y al uso de interés social de vivienda protegida (la tercera).

La modificación puntual es coherente con la aplicación de los principios constitucionales, desarrollados en la legislación urbanística del Estado y en la legislación urbanística de Canarias, especialmente en los siguientes criterios que deben inspirar la acción pública en la planificación urbanística:

1. Desarrollo de actuaciones públicas para cumplir el principio constitucional de que supone un mandato da las administraciones *“Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho (a disfrutar de una vivienda digna y adecuada), regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. (...)*

2. Orientación hacia el desarrollo sostenible, para lo cual preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.
3. Diseñar y aplicar políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además, a mitigar el impacto de la huella de carbono
4. Velar por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.
5. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en otras normas aplicables.

Establece unas mejoras en la ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible, ya que favorece, en concreto, la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.

En concreto, la Modificación propuesta se formula con el objetivo de mejorar la ordenación urbanística del núcleo de La Esperanza pues persigue fomentar la cohesión social de la población (incorporando una reserva de vivienda protegida) e incrementando el nivel dotacional del núcleo aplicando un criterio de un desarrollo sostenible al evitar a transformación del suelo rústico aprovechando las capacidades del suelo urbano (ya transformado) y sin habilitar un incremento del volumen edificable admitido en la actualidad.

La presente modificación es congruente con el Objetivo Estratégico 2 de la AUE-2019 de “evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”. A tal efecto, significa que la planificación u ordenación del suelo debe perseguir estructuras urbanas compactas y polifuncionales, que prioricen los procesos de reciclaje de los tejidos urbanos ya existentes y la recuperación de suelos en desuso ubicados en el interior de los ámbitos urbanos.

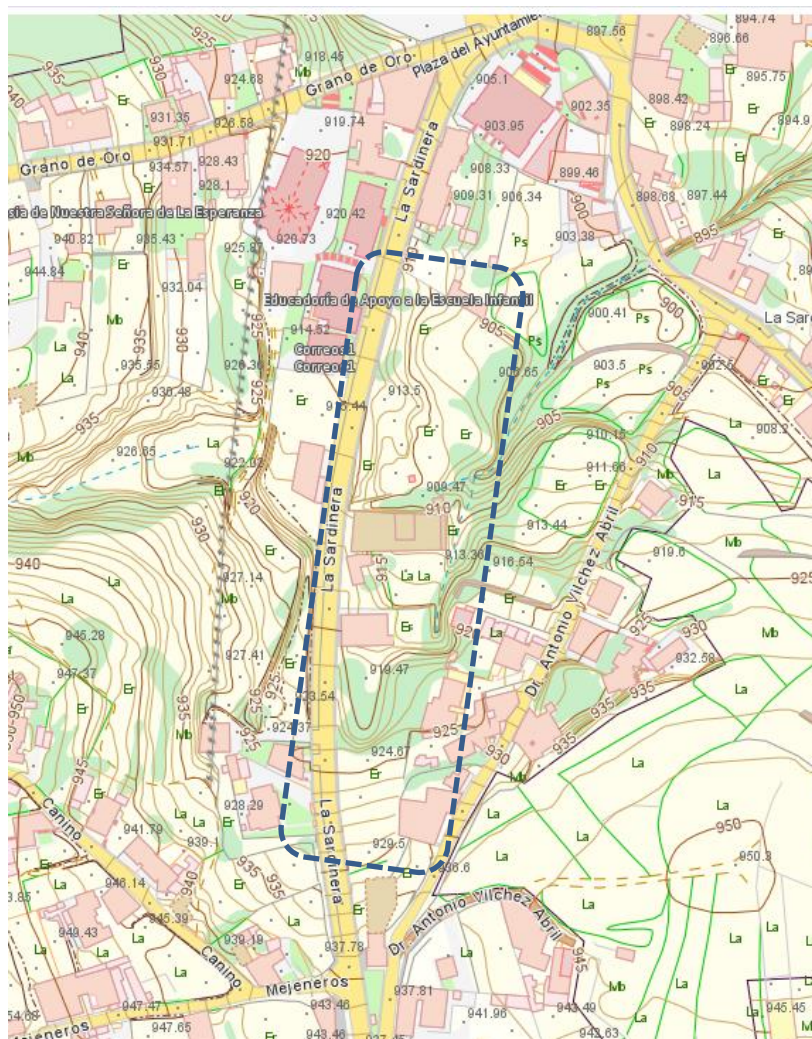
Igualmente, esta Modificación es congruente con el Objetivo Estratégico 6 de la Agenda Urbana España (AUE-2019) que propugna la adopción de un modelo urbano-territorial que busque la cohesión social, la igualdad de oportunidades y la equidad.

Aunque el municipio de El Rosario ha iniciado el proceso de revisión del planeamiento general, la formulación de la presente Modificación Menor puede y debe anticiparse a la redacción del documento de Avance pues tiene por objeto una pequeña superficie de suelo ya clasificado como urbano y su objetivo es congruente con principios específicos asumidos en el primer documento para la Consulta Previa para la elaboración del Plan General de El Rosario (2022), conforme al artículo 5.2 LSENPC 4/2017):

- La promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.
- La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.

4. Descripción del ámbito.

El ámbito se localiza a unos 180 m del centro de La Esperanza. Todo su entorno sigue las características propias de este núcleo, que ha seguido un crecimiento en torno a una serie de brazos vertebradores del territorio. Entre ellos permanecen áreas de suelo rústico con diferentes pendientes. Este suelo presenta zonas donde se mantiene con una cubierta de frondosa vegetación. En otras zonas, en cambio, el territorio se ha transformado para poder llevar a cabo la actividad agrícola, adaptándose a la pendiente a través de una serie de aterrazamientos y desniveles, que le confieren a esta área, además, un tono rojizo. Las edificaciones tienden a localizarse de manera dispersa, agrupándose en torno a los ejes que forman las vías de comunicación (carreteras y caminos). Se trata, sobre todo, de una tipología de vivienda unifamiliar, con poca altura, generalmente de cubierta plana y de color blanco.



1. Plano topográfico del Visor de la IDE de Canarias

4.1 Características del lugar

El ámbito de la modificación afecta a unas parcelas en torno a la calle la Sardinera, en la zona centro del núcleo de La Esperanza. Se trata de una calle cuya pendiente desciende hacia el norte, recorrido que lleva al Ayuntamiento del núcleo. A su vez, estas parcelas presentan una pendiente que desciende desde la vía de la carretera hacia el este

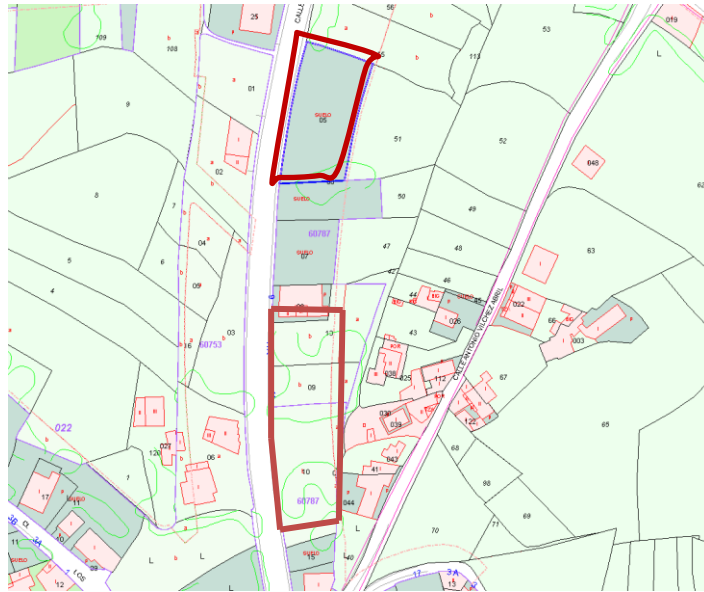
Se trata de un ámbito con pendientes de diferentes inclinaciones, por lo general, con un paisaje que se basa en la vegetación local y viviendas unifamiliares de poca altura en torno a la calle. Debido a la altitud y ubicación de este núcleo, desde el ámbito actuación se puede visualizar ciertas zonas altas de las montañas y el caserío existente.



2. Vista aérea del ámbito. Ortofoto PNOA

Las parcelas que son objeto de la modificación actualmente son solares, sin edificación, con frente a vía pública, y tienen las siguientes características y usos:

- La parcela localizada más al norte presenta un suelo terroso sin apenas cubierta vegetal y con un uso esporádico de aparcamiento;
- Las dos parcelas de la zona central presentan cierta vegetación y no tienen ninguna edificación.
- Por último, la parcela más al sur presenta una cubierta vegetal de especies herbáceas y tampoco dispone de edificación.



3. Ámbito en el plano parcelario de Catastro

Aspectos significativos del área

En el entorno del área se localizan varios elementos de interés, así como varios equipamientos.

- La Iglesia de Nuestra Señora de La Esperanza, declarada Bien de Interés Cultural. Es de estilo neocolonial y está edificada en un terreno antiguamente ocupado por una ermita. Contiene en su interior una imagen barroca de Nuestra Señora de Los Dolores y un San Juan del siglo XVII.
- La Casa de la Cultura La Esperanza, que contiene una biblioteca y un auditorio. Además, en proximidad se localiza el Ayuntamiento y otros equipamientos como un consultorio médico, la guardería La Esperanza y el Club Cultural de la Tercera Edad de la Villa de La Esperanza. Estas dotaciones públicas resultan de interés para la propuesta, ya que se busca reforzar esta zona a través de la agrupación de una serie de equipamientos, entre ellos los que se generarán con la modificación.

Caracterización del área

La parte del ámbito donde se desarrollará la plaza y el aparcamiento subterráneo colinda por el sur con la edificación de la Casa de la Cultura, si bien en el tramo de cauce se prevé una reserva de espacios libres públicos. El ámbito destinado al equipamiento sanitario colinda por el norte con una vivienda particular aislada. Por el sur las parcelas de vivienda protegida colindan a su vez con otra parcela que contiene unas viviendas de tipología característica de este territorio, que están siendo rehabilitadas en el momento actual.

Aunque existen edificaciones de diverso tipo alrededor de las parcelas, (tanto equipamientos como viviendas unifamiliares), hay una gran presencia de espacio libre. Estas grandes zonas de espacios verdes naturales, en general con bastante vegetación arbórea y arbustiva. El relieve además es complejo porque en todo el ámbito hay diferencias de cota desde el vial de la calle x que tienen una ligera pendiente longitudinal que van variando. Debido, también, a la gran presencia de vegetación, el ámbito está incluido en la Zona de Alto Riesgo de Incendios.

La calle la Sardinera tiene buena comunicación y accesibilidad para el tráfico rodado, sin embargo, para los peatones es más deficiente. Esto se debe, por un lado, a la pendiente de la calle y por otro a la estrechez o ausencia de aceras y espacios para caminar.



4. Ortofotografía PNOA y parcelario de Catastro del ámbito



5. Parcela destinada a la plaza y aparcamiento. Fotografía obtenida de Google Earth¹

¹ La Casa de la Cultura todavía no aparece en la imagen.



6. A la izquierda de la calle, localización de las parcelas de equipamientos y vivienda protegida.

Fotografía obtenida de Google Earth

La iglesia es el elemento de referencia del entorno, ejerciendo el papel de hito paisajístico que enfoca el eje principal constituido por la calle la Sardinera en su bajada hacia el Ayuntamiento.

En su mayor parte las parcelas donde se llevará a cabo la modificación tienen vistas hacia espacios libres verdes hacia el este y el oeste. A lo largo de la calle donde localizan además se pueden apreciar además otras áreas montañosas de la isla y las edificaciones que se localizan sobre ellas.

4.2 Estructura de la propiedad e identificación

A continuación, se muestra una identificación catastral de las parcelas objeto de la modificación urbanística.

Todas las parcelas son de titularidad municipal.

Se recogen las fichas de información catastral, no obstante, hay que señalar que a lo largo del proceso de adquisición de las parcelas por parte del Ayuntamiento se han producido algunas alteraciones. En concreto:

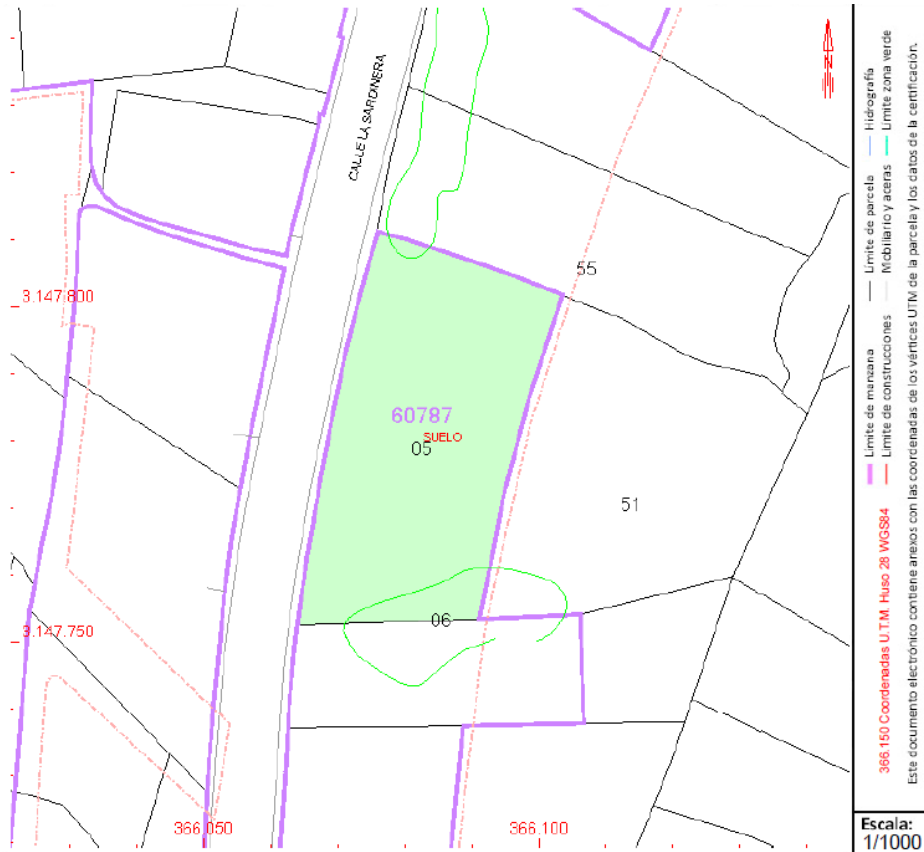
- A la parcela 60787 10 se le ha agregado la parcela 60787 15
- De la parcela 60787 13 se ha segregado una parte

Asimismo, señalar que la modificación afecta únicamente a la franja de esas parcelas que está incluida en suelo urbano, por lo que no afecta a la totalidad de la superficie de las parcelas (4.611m²) sino exclusivamente a la parte de las mismas que tiene la clasificación de suelo urbano (3.929 m²).

Teniendo en cuenta lo anterior se adjuntan las fichas catastrales de los ámbitos incluidos

Parcela 1(datos catastrales)

- Referencia catastral: 6078705CS6467N0001MA
- Titularidad: municipal
- Localización: Calle Sardinera 5 A 38290 El Rosario, La Esperanza, Tenerife.
- Superficie de parcela: 1.533 m²
- Clase de suelo: Urbano. Edificación abierta. Sin edificar.



6/9/22, 14:17

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

Consulta y certificación de Bien Inmueble

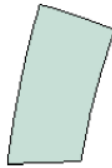
FECHA Y HORA

Fecha
6/9/2022
Hora
14:17:37

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
6078705CS6467N0001MA
Localización
CL SARDINERA 5(A) Suelo
38290 EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)
Clase
Urbano
Uso principal
Suelo sin edif.

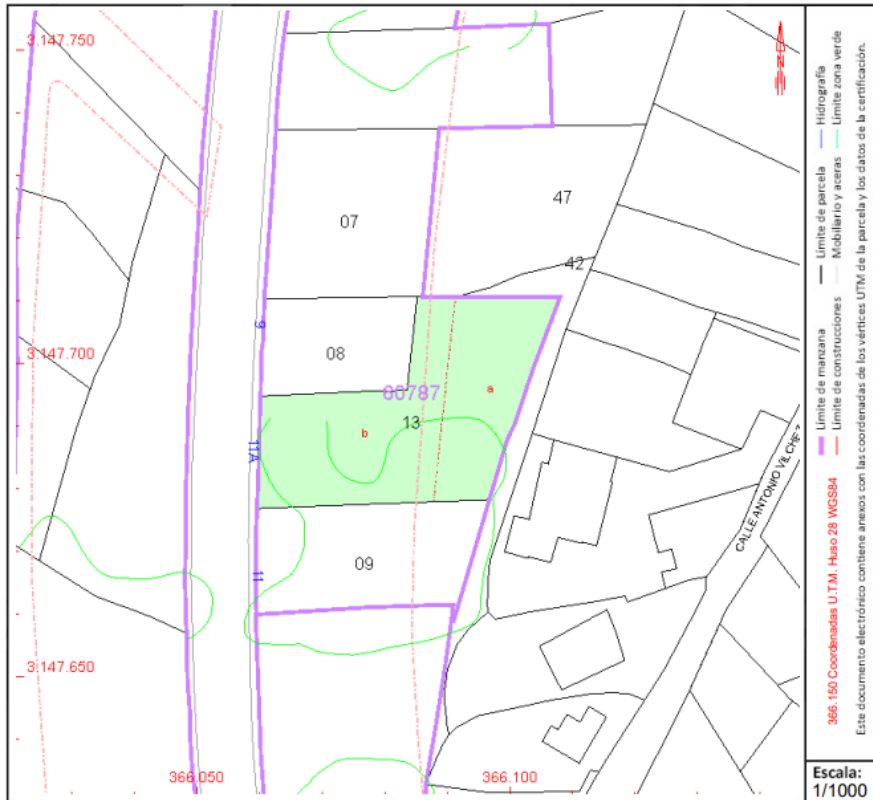
PARCELA CATASTRAL



Localización
CL SARDINERA 5(A)
EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica
1.533 m²

Parcela 2 (datos catastrales)

- Referencia catastral: 6078713CS6467N0001XA
- Titularidad: municipal
- Localización: Calle Sardinera 11 (A). Las Torres, El Rosario, La Esperanza, Tenerife.
- Superficie de parcela: 1.016 m²
 - a) Superficie: 407 m²
Clase de suelo: Rústico
Uso principal: Agrario
 - b) Superficie: 608 m²
Clase de suelo: Urbano
Uso principal: Sin edificar
- Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico).



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

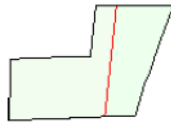
Referencia catastral
6078713CS6467N0000ZP

Localización
CL SARDINERA 11(A)
LAS TORRES. 38290 EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización
CL SARDINERA 11(A)
LAS TORRES. EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)

Superficie gráfica
1.016 m²

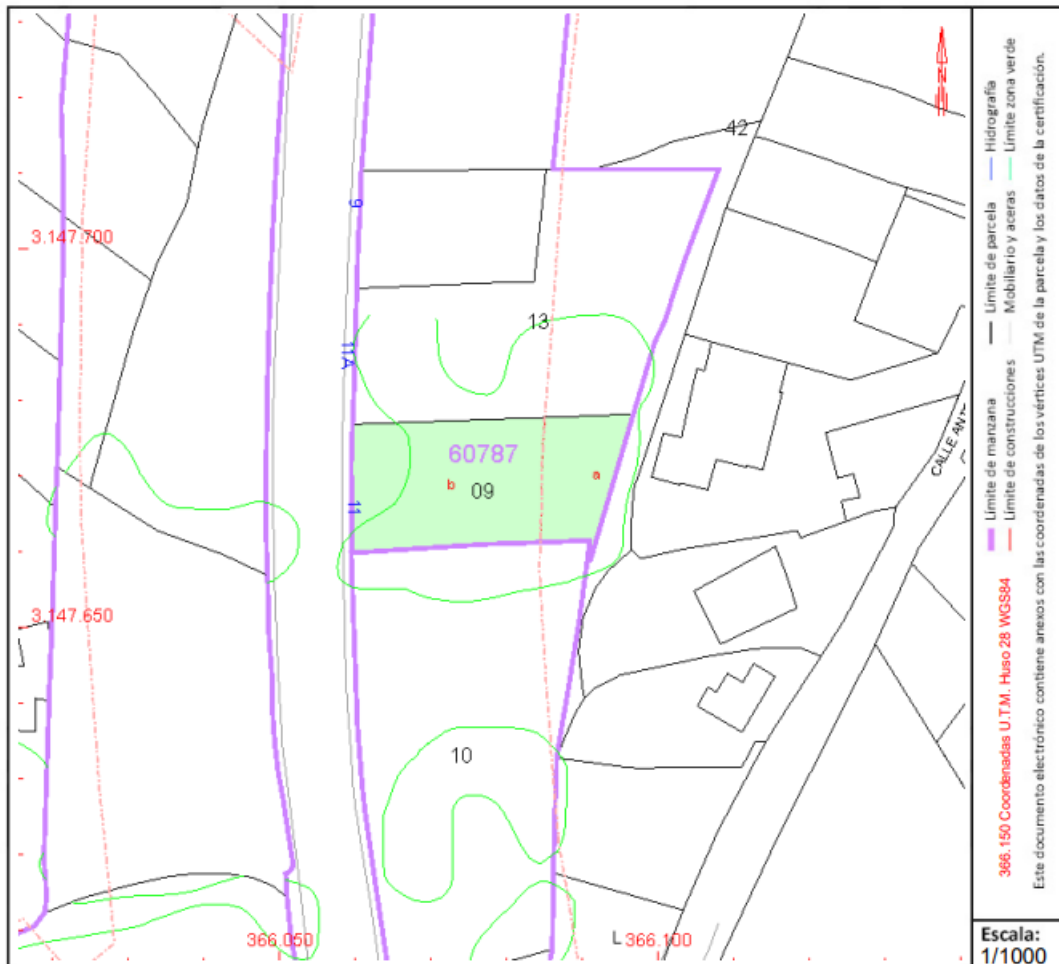
CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secano	01	407

Esta parcela ha sido modificada segregando una parte ubicada al norte la zona “trasera”, por lo que la finca de titularidad pública se limita a una porción de la misma.

Parcela 3 (datos catastrales)

- Referencia catastral: 6078709CS6467N0001DA
- Titularidad: municipal
- Localización: Calle Sardinera 11. El Rosario, La Esperanza, Tenerife.
- Superficie de parcela: 577 m²
 - a) Superficie: 160 m²
Clase de suelo: Rústico
Uso principal: Agrario
 - b) Superficie: 417 m²
Clase de suelo: Urbano
Uso principal: Sin edificar
- Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico).



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
6078709CS6467N0001DA

Localización
CL SARDINERA 11 Suelo
38290 EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)

Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización
CL SARDINERA 11
EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)

Superficie gráfica
577 m²

CULTIVO

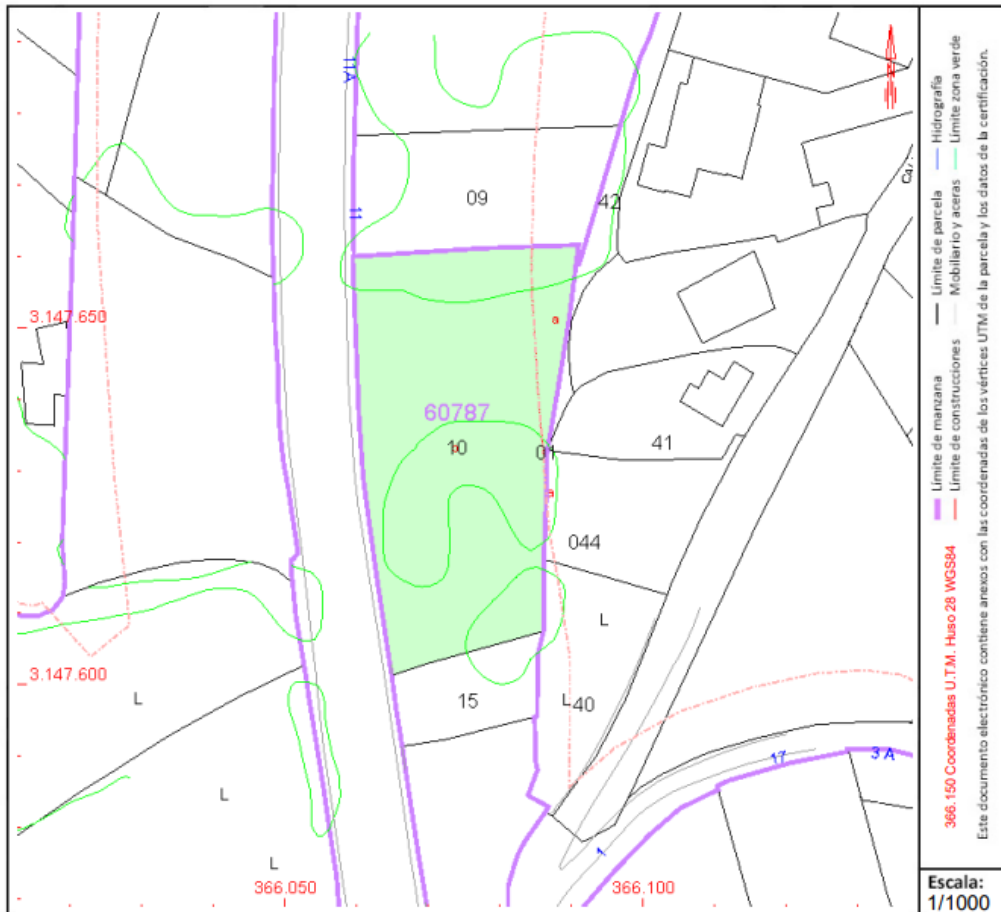
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
b	I- Improductivo	00	417

Superficie Total Parcela 3 + Parcela 4 = 1.593 m²

Parcela 4 (datos catastrales)

Esta parcela se ha modificado recientemente agrupando la parcela colindante al sur, identificada en catastro como parcela 15

- Referencia catastral: 6078710CS6467N0001KA
- Titularidad: municipal
- Localización: Calle Sardinera 15, Polígono 22. El Rosario, La Esperanza, Tenerife.
- Superficie de parcela: 1.485 m²
 - a) Superficie: 114 m²
Clase de suelo: Rústico
Uso principal: Agrario
 - b) Superficie: 1.371 m²
Clase de suelo: Urbano
Uso principal: Sin edificar
- Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico).



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

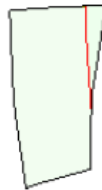
Referencia catastral
6078710CS6467N0001KA

Localización
CL SARDINERA 15 Suelo Polígono 22
38290 EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)

Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización
CL SARDINERA 15 Polígono 22
EL ROSARIO (ESPERENZA LA) (S.C. TENERIFE)

Superficie gráfica
1.485 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	10	1.371

5. Planeamiento Vigente

5.1 Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (1991).

Las Normas subsidiarias de planeamiento municipal vigentes fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) el 4 de julio de 1991. Se procedió a su publicación el 6 de abril de 1992 y se articuló en el Boletín Oficial de la Provincia número 42 en la misma fecha.

Si bien en 2010 se aprobó un Plan General, este fue anulado por sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2014. La nulidad completa del PGO de El Rosario de 2010 declarada por la Sentencia de 16 de abril de 2012 del TSJC que alcanzó firmeza (por STS 11 de noviembre de 2014) acarrea el efecto de la reviviscencia de las normas urbanísticas derogadas por éste. En este caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de El Rosario, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Orden de 18 de diciembre de 1991, de la Consejería de Política Territorial.

5.2 Determinaciones de las NNSS

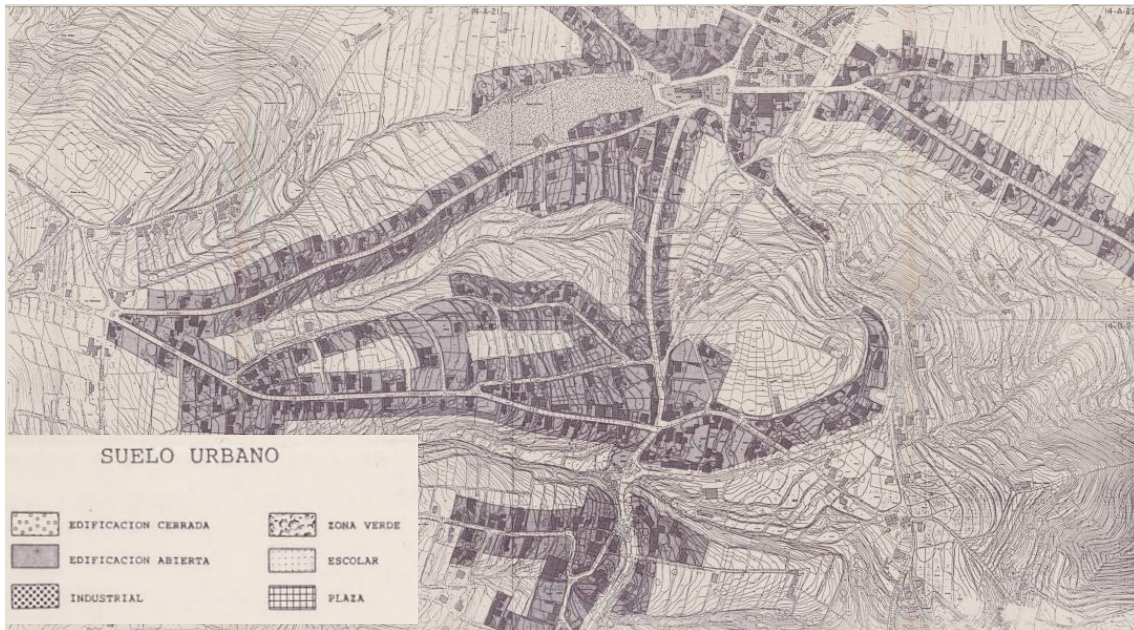
Clasificación y calificación de suelo

La clasificación que hacen las Normas Subsidiarias en el núcleo de la Esperanza es a modo de estrella de mar, clasificando unas franjas de suelo desde las diferentes calles y carreteras que parten de la plaza central del núcleo. Esas franjas son clasificadas como suelo urbano y el espacio intersticial entre ellas como suelo rustico en diferentes categorías según su naturaleza y características

La calificación que poseen esas franjas se concreta mediante la aplicación de la ordenanza de Edificación Abierta.

Sin embargo, esta modificación se realizará en un ámbito que incluye únicamente las áreas de las parcelas que forman parte del Suelo Urbano.

En el suelo urbano, las NNSS diferencian varios ámbitos de calificación o de ordenanza: Edificación Cerrada, Edificación Abierta, Industrial, y por otro lado Zona Verde, Plaza y Escolar.

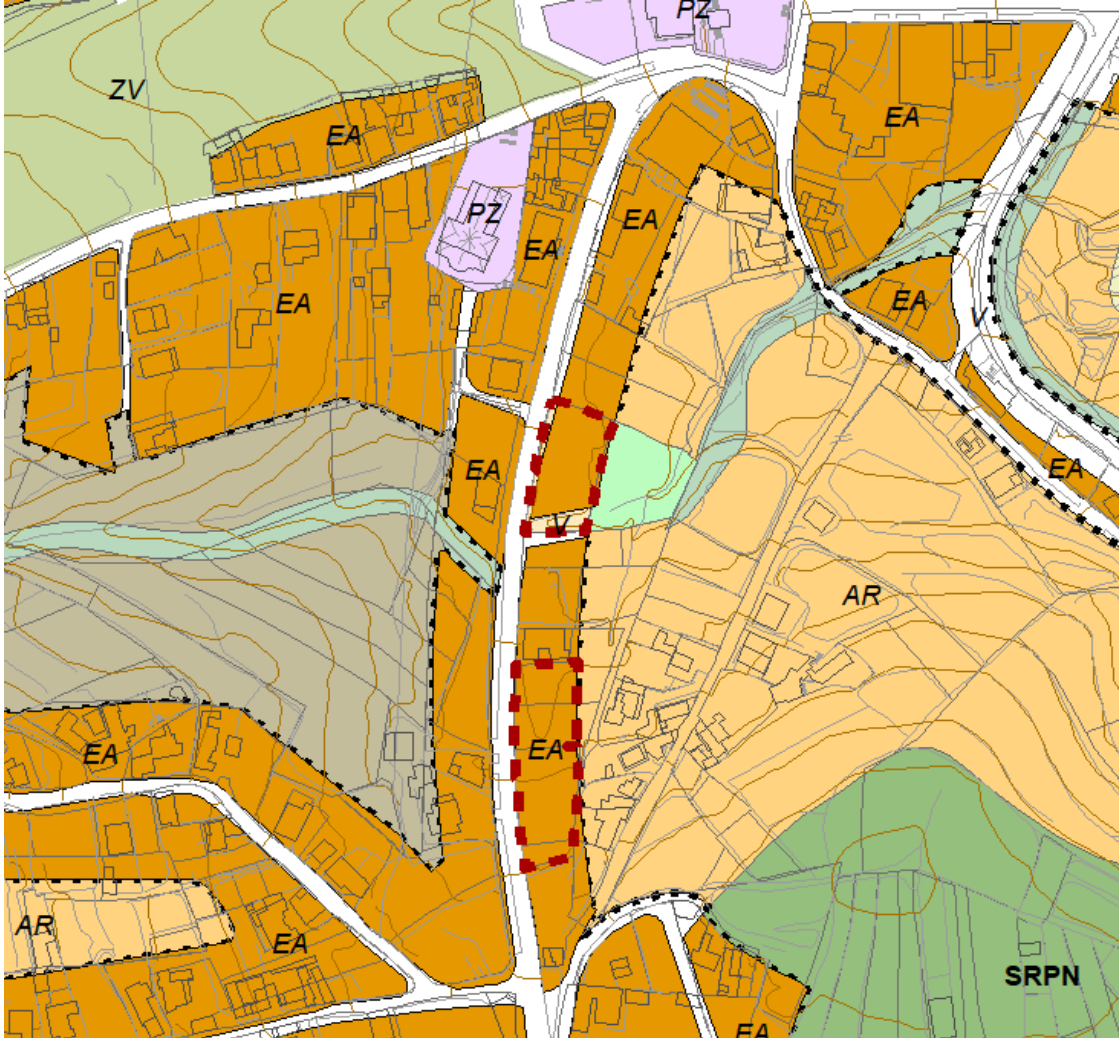













En este fragmento de las NNSS se percibe la franja trazada en las Normas como suelo urbano a partir del eje de la calle/ carretera. Se corresponde con el ámbito de la propuesta de modificación.



Fragmento del Plano: "Suelo Urbano alineaciones y rasantes. La Esperanza" de las Normas Subsidiarias de El Rosario, 1991.

Para mayor claridad, se ha realizado la traslación sobre una nueva cartografía digital de las determinaciones establecidas por las NNSS.



Planeamiento Vigente	
Normas Subsidiarias del Planeamiento	
Suelo Urbano	
	Suelo Urbano
Zonas de Ordenanza	
	Edificación Abierta (EA)
	Edificación Cerrada (EC)
	Plaza (PZ)
	Zona Verde (ZV)
Suelo Rústico	
Categorías	
	Forestal (SRF)
	De Protección (SRP)
	Potencialmente Productivo (SRPP)
	Protección de costas, barrancos y red viaria insular (SRCBV)
	Asentamientos Rurales (Suelo Rústico de Transición a Urbano) (SRAR)
	Residual (SRR)

Ámbito a modificar sobre el Planeamiento Vigente de las NNSS.
Elaboración propia a partir de datos del Planeamiento Vigente de El Rosario

Ordenanza de aplicación: Artículo 161 del núcleo urbano La Esperanza – Las Rosas

La normativa aplicable a las parcelas objeto de la modificación es la ordenanza de Edificación Abierta cuyos parámetros y copia de las NNSS se adjunta a continuación.

NUCLEO URBANO.		LA ESPERANZA- LAS ROSAS.	
TIPO DE ORDENACION	EDIFICACION ABIERTA	EDIFICACION CERRADA	
PARCELA MINIMA	200 m ²	60 m ²	
FRENTE MINIMO	10 m	4.5 m ²	
FONDO EDIFICABLE	SEGUN PLANO DE ORDENACION	SEGUN PLANO DE ORDENACION	
OCUPACION DE PARCELA	50 %	(1)	
EDIFICABILIDAD	0,6m ² m ²	-	
RETRANQUEO A VIA	3 m	(2)	
RETRANQUEO A LINDERO	3 m	NO PRECISA RETRANQUEO	
CHAFLAN	5 m	5 m (3)	
NUMERO DE PLANTAS	2 PL	3 PL	2 PL
ALTURA REGULADORA	7,10		
ALTURAS LIBRES	MAXIMA 2,5	MAXIMA 2,50	MINIMA 2,20
PLANTA SOTANO/ SEMISOTANO			
PLANTA PRIMERA/BAJA	3,30	3,30	2,50
PLANTA TIPO	3,00	3,00	2,50
VUELOS	LONGITUD ANCHURA RETRANQ-	LONGITUD ANCHURA RETRANO.	
BALCONES	(4) 1,2 1,2	(4) 1,00	1,00
CUERPOS VOLADOS	(4) 1,2 1,2	(4) 1,00	1,00
PATIOS INTERIORES		8,5 m ²	
Superf. mínima		2,5 m	
Lado mínimo			
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	

(1) OCUPACION MAXIMA	CERRADA 3 PL	El 100% de la parcela.
	CERRADA 2 PL	Máxima ocupación compatible con ordenanza de retranqueo de 3m a vía (jardín delantero).
(2) RETRANQUEO A VIA	CERRADA 3 PL	No precisa retranqueo.
	CERRADA 2 PL	Tres metros (jardín delantero).
(3) CHAFLAN		Obligatorio en todos los cruces que forman angulo inferior o igual a 120°
(4) VUELOS		La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.

Tabla obtenida del documento de las Normas Subsidiarias de El Rosario

Estos parámetros son los siguientes:

Condiciones de ordenación de la edificación abierta

- Parcela mínima: 200 m²
- Frente mínimo: 10 m
- Fondo edificable: Según plano de ordenación
- Ocupación de parcela: 50%
- Edificabilidad: 0,6 m²/m²

- Retranqueo a vía: 3 m
- Retranqueo a lindero: 3 m
- Chaflán: 5 m
- Número de plantas: 2 plantas
- Altura reguladora: 7,10 m
- Alturas libres:
 - Planta sótano/ semisótano: 2,5 m (máx.) y 2,2 m (mín.)
 - Planta primera/ baja: 3,3 m (máx.) y 2,5 m (mín.)
 - Planta tipo: 3 m (máx.) y 2,5 m (mín.)
- Vuelos de balcones y cuerpos volados:
 - Longitud: *
 - Anchura: 1,2 m
 - Retranqueos: 1,2 m
- Usos permitidos: Residencial y compatibles

· Vuelos:

*La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.

Condiciones de ordenación de la edificación cerrada

- Parcela mínima: 60 m²
- Frente mínimo: 4,5 m
- Fondo edificable: Según plano de ordenación
- Ocupación de parcela:

Edif. Cerrada 3 Plantas	100% de la parcela	
Edif. Cerrada 2 Plantas	Máxima ocupación compatible con ordenanza de retranqueo de 3 m a vía (jardín delantero).	
- Edificabilidad: -
- Retranqueo a vía:

Edif. Cerrada 3 Plantas	No precisa retranqueo.	
Edif. Cerrada 2 Plantas	3 m jardín delantero.	
- Retranqueo a lindero:

No precisa retranqueo	Obligatorio en todos los cruces que forman ángulo igual o inferior a 120°.	
-----------------------	--	--
- Número de plantas: 2 ó 3 Plantas
- Altura reguladora: 2 ó 3 Plantas
- Alturas libres:
 - Planta sótano/ semisótano: 2,5 m (máx.) y 2,2 m (mín.)
 - Planta primera/ baja: 3,3 m (máx.) y 2,5 m (mín.)
 - Planta tipo: 3 m (máx.) y 2,5 m (mín.)
- Vuelos de balcones y cuerpos volados:
 - Longitud: *
 - Anchura: 1 m

- Retranqueos: 1 m
- Usos permitidos: Residencial y compatibles
- *La longitud de desarrollo máximo de balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá ser superior al 80% de la longitud de la fachada correspondiente.

TOMO 2: MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Modificación propuesta.

1.1. Objetivos generales de la propuesta

La modificación Menor del Planeamiento municipal que se desea realizar en el municipio de El Rosario, en Tenerife, consiste en una actuación para habilitar unas parcelas propiedad del Ayuntamiento como espacios destinados a residencias, espacios libres y refuerzo de equipamientos.

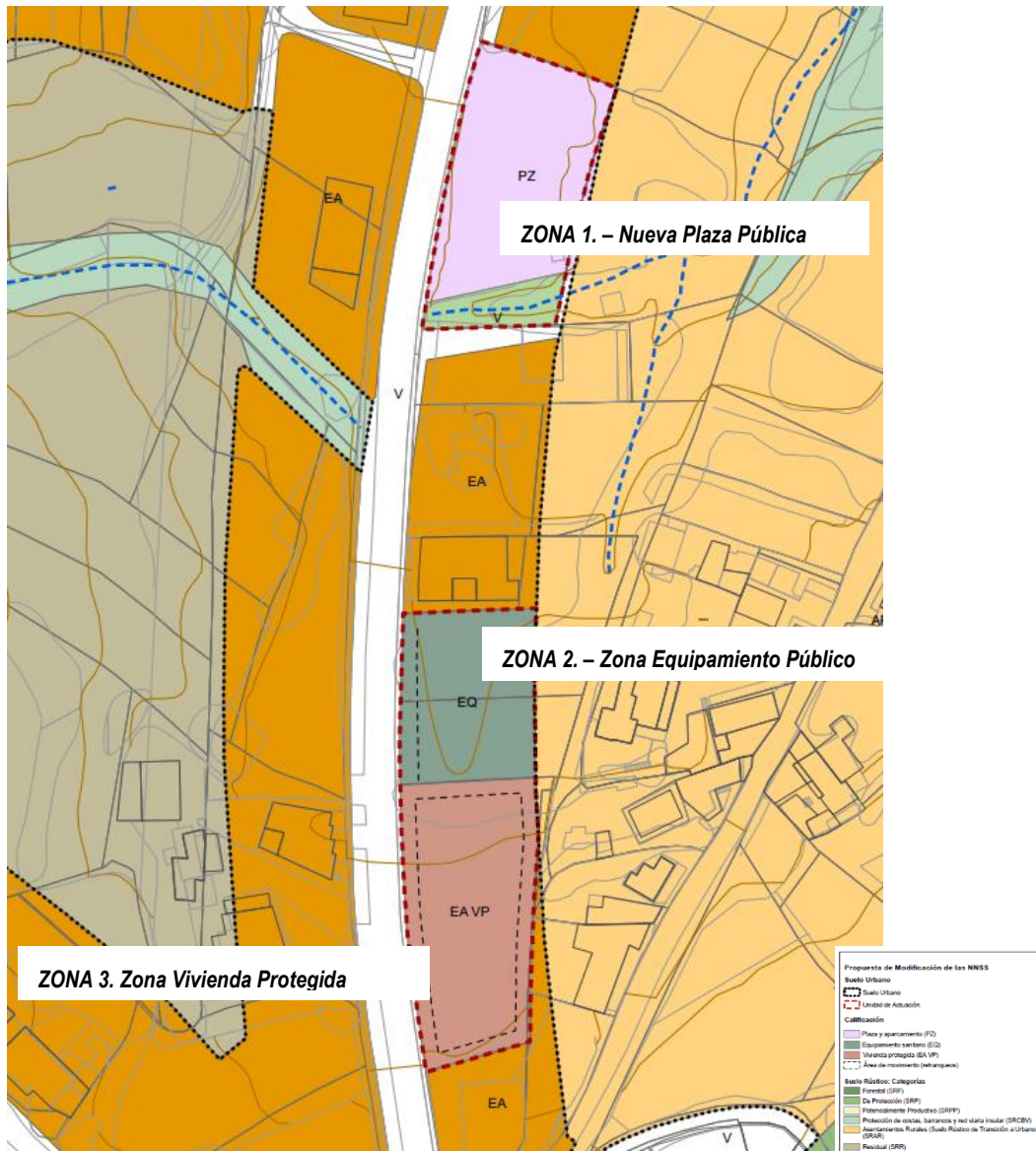
Concretamente, se trata de facilitar la construcción de vivienda protegida, la generación de una plaza abierta al uso público con un aparcamiento subterráneo, y la habilitación de una parcela suficiente para una dotación sanitaria.

La Modificación propuesta tiene como objetivo general mejorar la ordenación urbanística del núcleo de La Esperanza favoreciendo la cohesión social de la población (incorporando una reserva de vivienda protegida) e incrementando el nivel dotacional del núcleo.

En efecto, el resultado final de la propuesta de ordenación es que, respetando el volumen edificable lucrativo del planeamiento general vigente, se consigue vincular la edificabilidad residencial a la vivienda protegida y, al tiempo, aumentar los espacios libres (en más de 1.500 m²) y la generación de una zona de equipamiento públicos de 1.025 m².

1.2. Propuesta de ordenación de la modificación puntual de las NNSS

La propuesta consiste en una nueva ordenación de parcelas de suelo urbano que alteran su calificación para conseguir un refuerzo de espacios libres y equipamientos en el área próxima al centro del núcleo de La Esperanza, en la calle La Sardinera, así como la provisión de una parcela con destino a VPO. Para ello se modifican las condiciones que establece el planeamiento urbanístico sobre las parcelas identificadas anteriormente, en concreto las partes de las mismas consideradas como suelo urbano y se modifica la calificación asignada a ellas.



Características de la propuesta

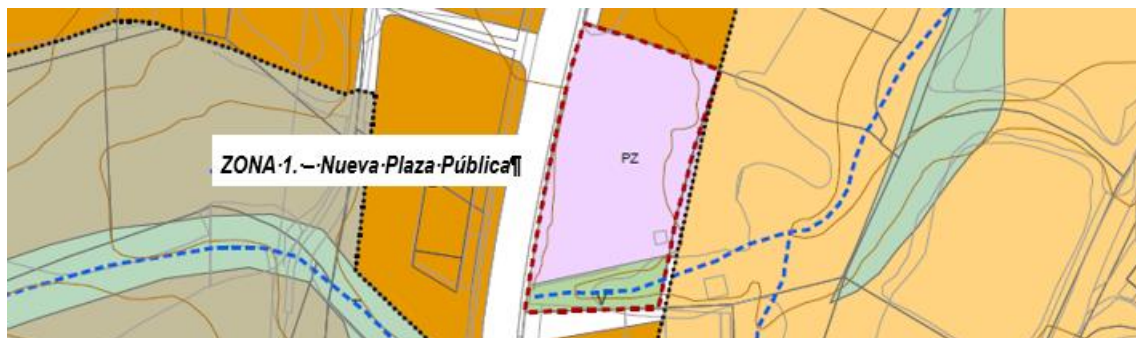
Zona 1: Nueva Plaza pública

Se corresponde con una superficie de 1.533 m² y se corresponde con la totalidad de la parcela 6078705CS6467N0001MA.

En la zona 1 se propone una nueva plaza pública, que aprovecha su posición frente al equipamiento cultural de la reciente Casa de Cultura generando una vinculación con esta, de forma que pueda ser usada para actividades relacionadas; asimismo es coincidente con la proximidad a otros equipamientos públicos (actual consultorio médico y oficina de correos). Tiene frente y acceso a la vía pública por el oeste, se bordea por el este con un espacio verde natural que le conferirá un carácter de encuentro y contacto con la naturaleza y espacios verdes.

Bajo rasante se propone localizar un aparcamiento subterráneo, que pueda dar servicio a esta zona. Al estructurarse el municipio de varios núcleos distantes es frecuente el uso del vehículo privado para el acceso presencial a estos equipamientos. Esta es la función parcial que está desempeñando la parcela en los últimos tiempos.

La zona 1 es parcialmente coincidente con la parcela de referencia catastral es 6078705CS6467N0001MA, y actualmente tiene la calificación de suelo urbano con ordenanza de Edificación abierta.



La ordenación propuesta asigna a la mayor parte de esta parcela la **Ordenanza de Espacio Libre Público con categoría 6ª "Plaza y otras áreas peatonales"**. Es la ordenanza de las vigentes de NNSS. En todo caso se propone la posibilidad de ejecutar bajo rasante un aparcamiento público, así como la posibilidad de ejecutar sobre rasante algún uso complementario en régimen de concesión como uso de hostelería.

Hay una parte de la parcela que es coincidente con la reserva del cauce y que se califica como zona verde en la franja en al que se encuentra preparado el cauce.

Se adjunta la ordenanza de Espacio Libre Público de las NNSS del planeamiento de El Rosario (art. 80 de la Normativa) cuyas determinaciones son las siguientes:

Regulación de Espacios Libres Públicos. Artículo 80: Uso Libre Público

Uso: Libre público

Categorías:

1ª Parques urbanos

2ª Parques y recintos deportivos

3ª Parques culturales y recreativos

4ª Jardines

5ª Juego de niños

6ª Plazas y otras áreas peatonales

7ª Libre de protección en Suelo Urbano

En sus categorías 1ª a 6ª los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio cultural y recreativo de la población cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que puede imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

(...)

Entre las dotaciones exigidas a los planes parciales por el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, las que equivalen a las categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª y 6ª de las definidas en el artículo 70 serán intercambiables cuando se estime que con ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad de una de ellas y exista o pueda existir en sectores vecinos dotación razonablemente suficiente de la categoría sustituida.

No podrán computarse en las categorías señaladas en el párrafo anterior lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos o terrenos cuya pendiente media sea superior al 20%, salvo que previamente se abanquen o explanen...

(...)

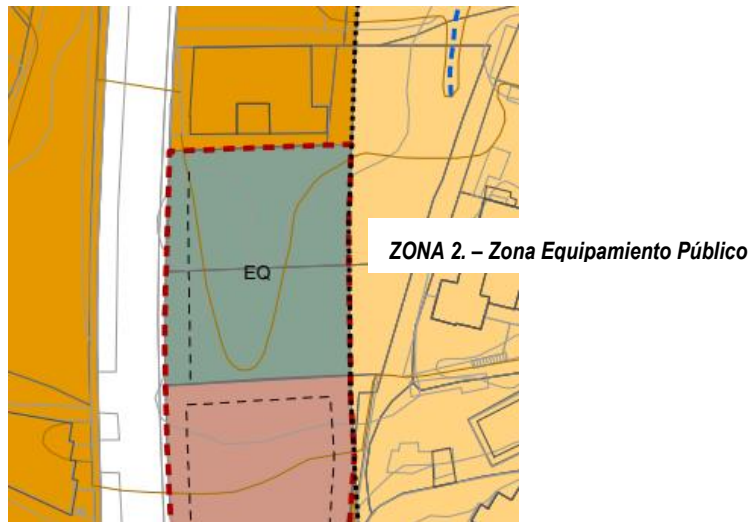
Usos compatibles

Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público en sus categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª y 6ª, salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 6ª, y los de carácter Docente, Asistencial o Colectivo, cuando estos no requieran edificación, o en caso de requerirla, se trate de centros asistenciales de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, altavoces u otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

(...)

Zona 2: Nuevo Equipamiento público

Las parcelas 3 (6078713CS6467N0001XA) y 4 (6078709CS6467N0001DA), también localizadas en Suelo Urbano, colindan por el norte con una vivienda unifamiliar de dos plantas. En ellas se localizará el equipamiento sanitario que refuerza la zona, al estar en cercanía a un consultorio médico. Además, se aumenta la oferta de equipamientos, que se buscaba conseguir con esta modificación.



La normativa que se aplica será una normativa específica de **equipamiento sanitario**, teniendo en cuenta las categorías de la regulación de equipamiento sanitario de la NNSS de El Rosario.

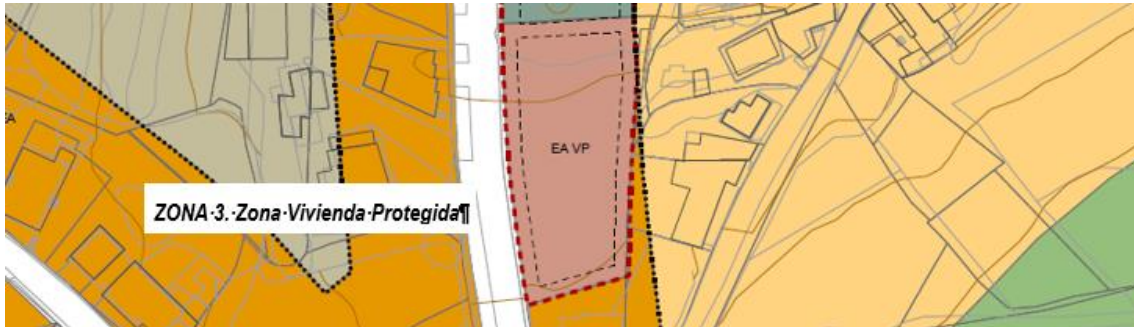
Regulación de Equipamiento Sanitario y Asistencial (público o privado)

Categorías:

- 1º Centros de consulta y primeros auxilios de reducida capacidad.
- 2º Clínicas y hospitales.

Zona 3: Zona destinada a vivienda protegida

Estas parcelas en Suelo Urbano colindan entre ellas y la parcela 5 (6078710CS6467N0001KA) colinda por el norte con la parcela 4; al sur de la parcela 6 (6078715CS6467N0000HP) existen unas viviendas unifamiliares adosadas que se están reformando. El uso que albergarán será de vivienda protegida. Estas viviendas se localizarán a continuación del equipamiento sanitario, en una parcela que igualmente colinda al oeste con la vía pública y al este con una zona verde natural. Al sur se localizan otras viviendas adosadas unifamiliares de baja altura, características del núcleo poblacional.



El objetivo es aumentar la oferta de vivienda accesible pública.

El ámbito propuesto se considera una localización especialmente adecuada por varios aspectos:

- Una ubicación en el núcleo tradicional de la Esperanza
- Un ámbito con abundantes equipamientos públicos. Además de contar con espacios sanitarios, plazas públicas de reunión y espacios culturales y religiosos
- Un entorno de calidad. Tanto por el este como por el oeste las vistas desde las viviendas serían de entornos naturales con abundante vegetación.

Con objeto de adecuarse a las tipologías arquitectónicas más convenientes para la ejecución de vivienda protegida pública y poderse adaptar a las diferentes demandas, se propone la aplicación de una ordenanza de edificación específica "Edificación Cerrada de vivienda protegida" que se basa en la ordenanza de Edificación Cerrada, con algunas modificaciones que se considera necesarias para cubrir las necesidades específicas de la vivienda protegida de la forma más adecuada.

Las condiciones de la vivienda protegida deberán cumplir lo dispuesto en la legislación específica, en concreto lo dispuesto en el Título IV de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

No obstante, de forma subsidiaria serán de cumplimiento los aspectos no contradictorios del art 71 de las NNSS

Artículo 71: Uso Residencial

Categorías

1ª Vivienda en colectividad

2ª Vivienda unifamiliar

3ª Alojamiento no permanente (apartamentos o bungalows)

4ª Hoteles

Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado, susceptibles de determinar la condición legal de residencia.

(...)

Usos compatibles con el residencial:

(...)

Son compatibles con la Residencia todos los Usos Complementarios en las condiciones de sus Normas de Uso respectivas, excepto los especiales, que no serán compatibles cuando con arreglo a la reglamentación general (Decreto 2414/61 o disposición que lo sustituya) correspondan a actividades insalubres o nocivas. Los que impliquen incomodidades tolerables se asimilarán a la categoría 3ª del uso industrial (artículo 75).

Las NNSS no tienen una calificación específica para la vivienda protegida, por ello se desarrolla una ordenanza específica que adecua a sus parámetros y valores a la exigencia y conveniencia de dichos usos, en base al interés público de su desarrollo.

Para ello se propone la nueva redacción del artículo 161 de las NNSS introduciendo unos parámetros específicos de ordenanza de **Edificación Cerrada VP (Vivienda Protegida PP)**. Con la siguiente tabla:

Artículo 161. Núcleo Urbano de La Esperanza - Las Rosas

Tipo de Ordenación	Edificación Abierta			Edificación Cerrada			Edificación Cerrada VP (Vivienda Protegida)		
Parcela Mínima	200 m2			60 m2			60 m2		
Frente Mínimo	10 m			4,5 m			4,5 m		
Fondo Edificable	Según plano de Ordenación			Según plano de Ordenación			Según plano de Ordenación		
Ocupación de Parcela	50%			Cerrada 3 Plantas: 100%			Cerrada 3 Plantas: Máximo compatible con ordenanza de retranqueo 3m a vía		
Edificabilidad	0,6 m2/m2			-			-		
Retranqueo a vía	3m			Cerrada 3 Plantas: No precisa retranqueo			Cerrada 3 Plantas: 3 m a vía		
Retranqueo a lindero	3 m			Cerrada 2 Plantas: 3 m (jardín delantero)			(3m Retranqueo a ordenanza de Equipamiento)		
Chaflán	5 m			No precisa retranqueo			5 m Obligatorio en todos los cruces que formen ángulo inferior o igual a 120º		
Número de plantas	2 Plantas			5 m Obligatorio en todos los cruces que formen ángulo inferior o igual a 120º			5 m Obligatorio en todos los cruces que formen ángulo inferior o igual a 120º		
Altura reguladora	7,1 m			3 Plantas			2 Plantas		
Alturas libres				3 Plantas			3 Plantas		
Planta sótano/semisótano	Máx 2,5 m	Mín 2,2 m		Máx 2,5 m	Mín 2,2 m		Máx 2,5 m		
Planta primera/baja	3,3 m	2,5 m		3,3 m	2,5 m		3,3 m		
Planta tipo	3 m	2,5 m		3 m	2,5 m		3 m		
Vuelos	Longitud	Anchura Retranqueo		Longitud	Anchura Retranqueo		Longitud	Anchura Retranqueo	
Balcones	*	1,2 m	1,2 m	*	1 m	1 m	*	1 m	1 m
Cuerpos volados	*	1,2 m	1,2 m	*	1 m	1 m	*	1 m	1 m
Usos permitidos	Residencial y compatible			Residencial y compatible			Residencial y compatible		

* La longitud de desarrollo máximo de los balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá superar la longitud del 80% de la longitud de la fachada correspondiente.

Condiciones complementarias de la propuesta

De acuerdo con las condiciones establecidas en la Memoria ambiental y de la adaptación necesaria al lugar se implementan las determinaciones de calificación anteriormente definida con algunas precisiones que deberán ser asimismo respetadas.

Son las siguientes:

1. La ordenación que se proponga en la parcela destinada a aparcamiento y plaza, a través del proyecto de urbanización de dicha parcela deberá respetar los siguientes aspectos:
 - En la realización del proyecto arquitectónico se procurará, en la medida de lo posible, integrar el único ejemplar de *Phoenix canariensis* existente. En el caso de que no se puedan mantener en su localización original, será trasplantados a otra zona de la parcela que posibilite el proyecto. Este ejemplar está en proximidad al vial de acceso y tiene un porte limitado, por lo que será necesario analizar las dos alternativas.



En la realización del proyecto de urbanización de la plaza y aparcamiento se deberá tener en cuenta la trayectoria del barranco de El Muerto y la evaluación de su necesidad de desagüe. Por lo tanto, sobre ese mismo ámbito, se deberá integrar esa cuestión en el proyecto, analizando y habilitando el espacio necesario compatible con el posible curso de agua que pueda discurrir por esa zona en ciertas ocasiones, respetando este elemento y cuidando esa relación con el territorio. Por ello, el proyecto de plaza –aparcamiento semisubterráneo tendrá las dimensiones y características morfológicas que resulten de mantener la integridad del cauce. Para ello la propuesta de calificación

tiene en cuenta esta situación, dedicando explícitamente la zona del cauce con la consideración de espacio libre de zona verde.

- El proyecto de urbanización referido a la Plaza y al aparcamiento deberá analizar la necesidad de limpiar el paso del barranco del Muerto en la C/ La Sardinera, que actualmente presenta la entrada y salida obstruida por la vegetación., al tratarse de un punto de riesgo señalado en el Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA) de Tenerife.
- Adicionalmente, para actuaciones que afecten al cauce o a las franjas de territorio anexas sujetas a algún tipo de restricción en su uso, se deberá obtener la preceptiva autorización o informe de afección del Consejo Insular de Aguas. Entre estas afecciones figuran la previsión de encauzamiento, así como la localización de edificaciones, Kioscos y terrazas y la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste sobre rasante en los Espacios Libres en los que se sitúan los barrancos, así como los uso bajo rasante próximos a los barrancos como son los aparcamientos subterráneos.
- Asimismo, para el proyecto de ejecución de los usos de edificación en proximidad al barranco, se deberá analizar y justificar que no se encuentran afectados por la avenida de periodo de retorno T= 500 años. En el caso de que se prevea dicha afección, se deben contemplar medidas que la resuelvan, de modo que la ordenación prevista sea compatible con el drenaje del territorio y se garantice la seguridad de los residentes o usuarios en el caso de avenidas extraordinarias.

2. Respecto a los criterios que deben respetar la urbanización complementaria relativa a la conexión y compleción de urbanización del entorno de las viviendas y al centro de salud respectivamente:

a) Suministro de agua.

- Se cuantifica la demanda de agua en un cálculo estimado de gasto de 135 litros de agua por vivienda y día. En base al número de viviendas propuestas, el suministro de agua demandado será de 4.050 litros de agua al día, para uso residencial. En el caso del Centro de Salud se debe garantizar un suministro de 1.500 litros de agua diario.
- No obstante, en los respectivos proyectos ejecutivos que completen la urbanización y la edificación, se deberán desarrollar con redes independientes para el suministro de agua para el riego (que será con agua depurada regenerada o pluviales) de la red de abasto urbano. Este criterio se cumplirá siempre que exista dicha red en la proximidad.
- Con el objetivo de lograr la máxima eficiencia en el uso de los recursos hídricos, se deberán precisar nuevas redes de riego independientes de las redes de abasto domiciliario, en los respectivos proyectos de compleción de la urbanización. De esta manera, se logra separar las calidades del agua requeridas en casa, y así las aguas dedicadas al riego podrán surtir de aguas regeneradas cuando éstas estén disponibles.

b) Sistema de reserva de agua.

- Dado que los usos propuestos en la modificación menor se localizan en un ámbito de suelo urbano consolidado del municipio de El Rosario, las reservas de almacenamiento de agua que les corresponden se encuentran dentro de las previsiones del Ayuntamiento.
- Además la demanda de agua en cuanto al uso residencial no supone un incremento de las necesidades estimada por las Normas Subsidiarias para este uso, ya que se trata de una tipología de vivienda colectiva, más eficiente en el consumo de agua, que la vivienda unifamiliar
- En cualquier caso, en el momento de desarrollo del proyecto se deberá constatar que se dispone de dicha reserva de almacenamiento que deberá ser de 1m³/habitante-residente, más la parte proporcional del resto de usos de equipamiento y dotaciones

previstos. Si dichas reservas contempladas por el Ayuntamiento no fuesen suficientes para cumplir con este estándar del PHT, los proyectos edificatorios deberán contar con un aljibe o sistema de almacenamiento que permita satisfacer la prescripción mencionada.

c) Sistema de saneamiento.

En la elaboración de los proyectos de edificación de las viviendas y de urbanización de la plaza, se deberán diseñar redes separativas para las aguas residuales y para las aguas pluviales. Asimismo, se deberá garantizar la conexión de las edificaciones con los colectores de aguas residuales de la red municipal de agua residual.

En el caso de las aguas pluviales, éstas deberán ser recogidas por la red separativa y derivadas al barranco de El Muerto, aprovechando su proximidad.

- Para el diseño de las redes explicadas en los puntos previos se cumplirán las indicaciones recogidas en el Plan Hidrológico de Tenerife. Igualmente, se tomarán como referencia las indicaciones a seguir recogidas en el Manual de Diseño Bioclimático para Canarias, recogido por el Instituto Tecnológico de Canarias.

3. Respecto a los criterios de las edificaciones residenciales y del centro de Salud:

- Los proyectos respectivos incorporarán los criterios de construcción y diseño bioclimático, logrando un tipo de edificación más eficiente, lo que implica una reducción de emisiones y menor contaminación en su mantenimiento y uso.

4. Respecto a las afecciones aeronáuticas

- En la Zona 3 – “Viviendas VPO”, las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

ID	ALTURA <i>(Cota máxima sobre el terreno (metros))</i>	ALTITUD <i>(Cota máxima sobre el nivel del mar (metros))</i>
Zona 3 – Viviendas VPO	13,00	939,60

- La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

1.3. Justificación de los parámetros de la nueva ordenación

Datos y magnitudes

La siguiente tabla resumen señala las características edificatorias de las parcelas, según el planeamiento vigente y la propuesta de modificación, junto con las superficies y edificabilidades que resultan de la aplicación de la normativa.

Parcelas afectadas

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Parcela	Referencia catastral	Superficie total parcela (m2)
Parcela 1	6078705CS6467N0001MA	1.531
Parcela 2	6078713CS6467N0001XA	1.016
Parcela 3	6078709CS6467N0001DA	578
Parcela 4	6078710CS6467N0001KA (*)	1.474
TOTAL		4.599

Parte de las parcelas consideradas como suelo urbano

Dentro de esas parcelas, la modificación propuesta tan solo afecta la parte de las mismas que es suelo urbano

Parcela	Referencia catastral	Superficie total parcela (m2)	Superficie en suelo rústico (m2)	Superficie en Suelo Urbano (m2)
Parcela 1	6078705CS6467N0001MA	1.531	-	1.531
Parcela 2	6078713CS6467N0001XA	1.016	523	493
Parcela 3	6078709CS6467N0001DA	578	116	462
Parcela 4	6078710CS6467N0001KA (*)	1.474	48	1.426
TOTAL		4.599	687	3.912

Aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente

El aprovechamiento lucrativo que asigna el Planeamiento vigente (NNS) sobre esos ámbitos se sintetiza en la tabla siguiente en las que se señala: la superficie incluida en como suelo urbano, la clasificación de suelo, la ordenanza de referencia (condiciones de edificación) el índice de edificabilidad de aplicación, y en función de ambos parámetros, edificabilidad en cada ámbito:

CONDICIONES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE						
Parcela	Superficie en Suelo Urbano (m2)	Clase de Suelo	Condiciones de ordenación	índice (m2/m2)	Edificabilidad TOTAL (m2c)	
Parcela 1	1.531	Suelo Urbano	Edificación abierta	0,6	918,60	m2c
Parcela 2	493	Suelo Urbano	Edificación abierta	0,6	295,80	m2c
Parcela 3	462	Suelo Urbano	Edificación abierta	0,6	277,20	m2c
Parcela 4	1.426	Suelo Urbano	Edificación abierta	0,6	855,60	m2c
TOTAL	3.912	TOTAL			2.347,2	m2c

Es decir, la totalidad del ámbito de la modificación tiene hoy asignado en el planeamiento vigente la ordenanza de edificación abierta, que aplica un índice de edificabilidad de 0,6 m²/ m², lo que equivale a un total de 2.347,2 m² de edificabilidad lucrativa residencial.

Evaluación de la propuesta

La ordenación propuesta, establece unas condiciones amplias y flexibles para el desarrollo del proyecto de vivienda protegida de promoción pública, para lo cual se ha evaluado la edificabilidad posible sobre la parcela asignada.

De acuerdo con la ordenación grafiada y adjunta, se ha ajustado una distancia a linderos adecuada de 3m; por lo que se dispone de un área de movimiento de la edificación neta de 976 m² que, con una altura máxima de tres plantas, supone un máximo edificable de 2.928 m² construibles.

Como hemos visto el planeamiento urbanístico vigente asigna un aprovechamiento de uso residencial de vivienda libre de 2.374,2 m²c.

Se establece que la relación de precios entre el uso vivienda libre y el uso residencial de vivienda protegida supone un coeficiente de ponderación 0,7. Por lo que aplicando dicho coeficiente de ponderación sobre la edificabilidad asignada por las NNSS supone un aprovechamiento ponderado de 3.353,1 m²c de uso residencial de vivienda protegida.

VARIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	
Edificabilidad residencial libre asignada por las NNSS	2.347,2
Ponderación de edificabilidad residencial libres residencial de vivienda protegida de promoción publica	
Coeficiente de ponderación	0,7
Aprovechamiento residencial ponderado	3.353,1
Edificabilidad de vivienda protegida propuesta en la Modificación de las NNSS	2.928,0

Asimismo, hay que señalar que ese supuesto incremento materializable derivado a la ponderación y que equivale a 580m²c está más que compensado por el importante incremento de superficie destinada a espacios libres y a equipamientos que implementa la ordenación global de esta modificación. Esta modificación cumple de forma sobrada el hipotético supuesto de aplicación del art 166. apartado 2 de la Ley de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

En concreto, la nueva ordenación en su conjunto supone un incremento de 1.533 m² de espacios libres, así como la reserva de una parcela de 1.025 m² destinada a dotaciones públicas.

Este incremento de cesiones supone los siguientes estándares sobre los datos globales de la propuesta:

- 52,3 m² de espacios libre por cada una de las viviendas que se propone
- 32,6 m² por cada vivienda propuesta de parcela de dotaciones públicas.

En el caso de aplicarse exclusivamente sobre el incremento de edificabilidad las cifras se multiplicarían ostensiblemente.

En síntesis:

- Se propone una ordenación que establece un techo de edificabilidad sobre la parcela resultante con aprovechamiento lucrativo que es inferior al aprovechamiento que asigna el planeamiento

vigente una vez ponderado, y que en todo caso está sobradamente cubierta por el incremento de cesiones de espacios libres públicos y de suelo de equipamientos públicos que se implementan.

Parámetros de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta diferencia varias zonas:

- La zona 1 (destinada a Plaza pública)
- La zona 2 (destinada a equipamiento público)
- La zona 3 (destinada a vivienda protegida)
(las zonas 1 y 2 no tienen asignado ningún aprovechamiento lucrativo).

En la tabla adjunta se sintetizan la superficie y edificabilidad que se propone asignar a cada una de las zonas propuestas.

ORDENACIÓN PROPUESTA

ORDENANZA	superficie	Edificabilidad lucrativa (m2c)
zona 1 Espacio Libre Público Plaza (aparcamiento b/r)	1.531	
zona 2 Equipamiento sanitario	955	
zona 3 Edificación Abierta (vivienda protegida)	1.426	
TOTAL	3.912	2.928,0 m2c

Por lo tanto las condiciones de la ordenación pormenorizada final de esta modificación menor no alteran el aprovechamiento lucrativo asignado de forma global por ellas NNSS a la totalidad del ámbito, pero si se redistribuye el mismo que se concentra en una única zona con parámetros adecuados para destinar la a vivienda protegida de promoción pública que permitirán la ejecución de 30 viviendas o un número equivalente en función su tamaño.

1.4. Inecesidad de delimitación de ámbito de gestión.

La ejecución de las previsiones de la presente Modificación menor no precisa delimitar una unidad de actuación por los siguientes motivos:

- a) Las parcelas objeto de la modificación son en la actualidad terrenos clasificados como suelo urbano ya excluidos de ámbitos de unidades de actuación.
- b) Las parcelas objeto de la modificación no conforma un ámbito territorial continuo por lo que no puede desarrollarse la urbanización con un proyecto de urbanización integral, sino que precisa diversos proyectos ordinarios para dotar a las parcelas de todos los servicios.
- c) Las parcelas son de titularidad municipal, por tanto, de titularidad única y sin que sea necesario prever la adquisición de los terrenos con destino a uso público por pertenecer ya al Ayuntamiento y sin que sea necesario realizar distribución de beneficios y cargas.

- d) Las intervenciones de compleción de la urbanización necesarias se asignan a los frentes respectivos de las diferentes intervenciones.
- e) No es imprescindible ni necesaria una ejecución conjunta

Por todo ello, la ejecución de las parcelas con destino a usos públicos se ajustará al régimen de actuaciones aisladas del artículo 259 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: *“La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.”*

2. Medidas de integración medioambientales

Indicaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de El Rosario acuerda: **La aprobación la evaluación ambiental estratégica simplificada.**

Con varias consideraciones:

- Son el **organismo competente** para ello
- Se considera que esta modificación se encuentra dentro del apartado 2.b) del artículo 86 de la Ley 42/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por **lo que procede formular su informe ambiental estratégico**, de acuerdo con el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Ello en base a que se considera que las características de la presente Modificación Menor no entran en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del Anexo V de manera significativa.
- El Documento Ambiental Estratégico que acompaña al Borrador de la Modificación Menor **cumple formalmente los requisitos** a nivel documental exigidos en el art. 29 de la Ley 21/2013, en relación con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Se considera que la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención, mitigación o reducción, tienen un tratamiento adecuado tanto en el instrumento de ordenación como en el Documento Ambiental Estratégico presentado.

En el *Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de El Rosario* se incorporan las siguientes medidas complementarias adicionales:

- En relación con la **flora**:
 - Siguiendo las indicaciones recogidas en el informe del Área de Gestión del Medio Natural y Seguridad, en caso de **trasplante de los ejemplares de *Phoenix canariensis* existentes**, dicha operación se efectuará en el entorno urbano y nunca en el medio natural por desconocer si se trata de ejemplares híbridos.
- En relación con el **agua**,
 - Respecto a la existencia de recursos suficientes para hacer frente a la demanda de agua, pese a que los cambios propuestos en ordenación afectan a suelo ya clasificado como urbano por el planeamiento vigente y, en consecuencia, este desarrollo urbanístico ya ha sido considerado por la administración municipal, se considera necesario realizar una **prognosis en la que se cuantifique y ajuste la demanda de agua** para el ámbito territorial analizado en función de esos cambios.
 - Respecto al suministro para abasto urbano y riego, debe contemplarse **redes independientes de suministro para el abasto urbano** y para el **riego**, posibilitando de esta manera el empleo de aguas depuradas regeneradas para el segundo destino.

- Deberá analizarse que los usos edificatorios previstos en la proximidad del **barranco del Sino o de Azoca**, afluente del barranco del Muerto, no se encuentran afectados por la **avenida de período de retorno T=500 años**. Si no fuera así, deberán preverse las medidas necesarias para que la nueva ordenación resulte compatible con el drenaje del territorio y quede garantizada la seguridad de los usuarios y/o residentes frente a episodios de lluvias extraordinarias. Para ello la ordenación ha sido ajustada estableciendo una reserva de zona verde en el espacio del cauce del barranco del Sino o de Aroca.
- Respecto al último punto, en la C/ La Sardinera se encuentra un punto de riesgo (nº de registro 493), clasificado con nivel de gravedad Moderado. Dicho esto, y consultado el PDA de Tenerife, ha de señalarse que en el punto de encuentro entre el barranco del Muerto y la C/La Sardinera se ha identificado un punto de riesgo (nº Registro 493), clasificado con nivel de gravedad Moderado, en vínculo con una obra de paso que se encuentra totalmente obstruida por la vegetación, tanto en la entrada, como en la salida, existiendo viviendas que podrían verse afectadas.
- Según los datos analizados hasta el momento respecto a las Zonas Inundables asociadas a periodos de retorno, disponibles en la Infraestructura de Datos Espaciales del Ministerio, las parcelas donde se realiza la modificación no se encontrarían afectados por la avenida de período de retorno T=500 años.

Sin embargo, se consultaron los Mapas de Peligrosidad y los Mapas de Riesgo de Inundación de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación Fluvial de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Primer Ciclo) y la Revisión de los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de los Mapas de Riesgo de Inundación (Cartografía de 2º Ciclo). En la consulta se constata que los ámbitos objeto de la modificación de las NNSS no se incluyen los espacios contemplados en los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación mencionados.

- Respecto al **saneamiento** de las aguas residuales, la nueva propuesta de ordenación debe garantizar que las nuevas edificaciones puedan tener acceso a la red de **saneamiento de aguas residuales separativa municipal**. Para ello deben preverse tanto el colector de aguas residuales principal como las conexiones de las edificaciones a éste, de forma que se evite la contaminación del dominio público hidráulico en coherencia con las previsiones de la planificación hidrológica insular.
- En relación con el **cambio climático**:
 - Con el carácter de recomendación, **incorporar criterios técnicos de diseño y construcción bioclimática para la ejecución de los edificios públicos y de las viviendas de promoción pública**. A tal efecto se considerará lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE), en especial el Documento Básico “DB HE Ahorro de Energía”.²

² Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de El Rosario, junio 2023. “Apartado 5. Medidas ambientales adicionales”, 17 páginas, página 14.

2.1. Justificación del cumplimiento de las medidas ambientales

Síntesis del DAE

Teniendo en cuenta el resultado del análisis del documento de *Evaluación Ambiental Estratégica*, la presente modificación de las NNSS no altera ninguno de los elementos medioambientales esenciales del municipio.

Como se indica en el apartado «10. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, tomando en consideración el cambio climático:»

«No se alteran los límites de montes de utilidad pública, ni los suelos clasificados por las NNSS como Suelo Rústico de Protección en cualquiera de sus categorías (de protección natural, de protección paisajística, de protección cultural y de protección costera y litoral), ni los espacios protegidos que afectan al municipio (Montañas de Perera y Huerto, Montaña Carboneras, el Monte de La Esperanza, la Corona Forestal, y el Espacio Natural Protegido de Las Lagunetas). Del mismo modo la avifauna y el medio abiótico tampoco se verán alterados por la modificación que se plantea.

No se prevé la existencia de riesgos naturales con la aplicación de la propuesta pretendida por la modificación de las NNSS.

La conclusión es que no existen efectos que puedan vulnerar los aspectos medioambientales del municipio de El Rosario, y por lo tanto no se considera necesario las medidas de prevención y seguimiento que corrijan cualquier efecto negativo que pudiera generar la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de El Rosario.»³

No obstante, en el apartado «9.11. Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de las energías renovables» del *Documento Ambiental Estratégico*, se incorporan una serie de medidas preventivas (MP) que se recogen a continuación.

“[MP_53] El riesgo de generación de un impacto lumínico indeseable en el paisaje nocturno por un exceso de luz, así como la necesidad de una adecuada y equilibrada gestión de los consumos, aconseja adoptar medidas orientadas a regular la intensidad, la uniformidad y el color de la iluminación según las necesidades de cada sector componente de los futuros espacios resultantes, especialmente del asociado a las dotaciones previstas (espacio libre y sanitario). Así, los espacios más expuestos y frecuentados, como viales y áreas de conexión podrán tener una mayor iluminación, mientras que las parcelas privadas o las zonas verdes deberán mostrar una iluminación más bien neutra y discreta.

Del mismo modo, será necesaria la correcta localización y orientación de las luces en relación con la vegetación y las edificaciones, que ocasionan sombra e impiden la adecuada propagación de la luz.

En cualquier caso, el sistema de alumbrado exterior se ajustará en sus características y especificaciones a lo establecido en el Real Decreto 234/1992, que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto

³ TERRITORIO Y CIUDAD; COTESA. *Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación de las NNSS de El Rosario*, septiembre 2022, 16 páginas, capítulo 10, página 15.

de Astrofísica de Canarias, adoptando siempre sistemas eficientes de ahorro y diversificación energética.

A tal fin:

- *Estar construidas de modo que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de luminaria.*
- *Instalarse sin ninguna inclinación.*
- *En el alumbrado del viario instalar lámparas de vapor de sodio a baja presión, no empleando lámparas de vapor de mercurio, de vapor de color corregido ni de halogenuros metálicos.*
- *Disponer en las instalaciones del alumbrado del vial, bien de dispositivos para controlar el flujo luminoso o bien de doble lámpara por luminaria, que permitan reducir el flujo luminoso un tercio de lo normal a partir de las doce de la noche, sin detrimento de la uniformidad. Esta reducción no será aplicable cuando la iluminación normal sea inferior a los niveles establecidos para la seguridad vial.*

[MP_54] En referencia a los nuevos elementos edificados y espacios libres, en su proceso de concepción se promoverá y facilitará el uso eficiente de la energía, la gestión de la demanda y el uso de energía procedente de fuentes renovables. De este modo, cabe plantear las siguientes directrices y criterios específicos:

- *Los materiales de construcción a emplear deberán tener la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o del edificio.*
- *Se fomentará entre los usos a desarrollar la instalación de placas solares fotovoltaicas sobre cubiertas o espacios potencialmente productivos disponibles, así como, según las necesidades específicas, sistemas de placas solares térmicas para la producción de agua caliente, además de la refrigeración cero emisiones.*
-

[MP_55] En la formalización del espacio urbano se tendrá en consideración la adecuada gestión de la mitigación del efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

[MP_56] En el diseño de los nuevos espacios edificados se promoverán aquellas soluciones que permitan la recogida de las aguas pluviales, su canalización y almacenamiento para el empleo en usos que la normativa sanitaria lo permita, tales como riego de espacios ajardinados interiores.

[MP_57] En las instalaciones de riego asociadas al espacio libre y jardines deberá primar la implantación de riego por goteo con los mecanismos necesarios y suficientes que conlleven un máximo nivel de automatización y optimización del agua.

[MP_58] Tanto en el diseño de los jardines, como el espacio libre, se potenciará el empleo de pavimentos con comportamiento permeable.

[MP_59] Se fomentará instalación en el espacio de al menos un punto de recarga eléctrica para vehículos de acceso público, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

[MP_60] En caso de sustitución de los elementos del sistema de alumbrado exterior, se adoptarán soluciones cuyas características y especificaciones garanticen sistemas eficientes de ahorro energético.”⁴

Para el cumplimiento de las medidas ambientales adicionales acordadas en la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (y que se describen en el siguiente capítulo), se proponen las siguientes actuaciones:

FLORA

- En la realización del proyecto arquitectónico se procurará, en la medida de lo posible, integrar el ejemplar de *Phoenix canariensis* existente (si bien el documento de alcance cita dos ejemplares, el DAE únicamente ha localizado uno). En el caso de que no se pueda mantener en su localización original, será trasplantado a otra zona de la parcela que posibilite el proyecto.

Al localizarse en la parcela destinada a la plaza pública/parque y aparcamiento subterráneo, no supone una dificultad a la hora de realizar el proyecto de urbanización, y es posible su integración en el proyecto de la plaza, con o sin necesidad de trasplante.



Localización de las especies vegetales en las parcelas. Imagen obtenida del DAE.

⁴ Documento Ambiental Estratégico: Modificación menor de las NNSS del municipio de El Rosario. Modificación de la ordenación destinada a concentrar equipamientos y posibilitar vivienda protegida en el núcleo de La Esperanza (T.M. El Rosario, Isla de Tenerife, 2022. “Apartado 9.11 Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de las energías renovables”, 82 páginas, páginas 67-68.

AGUA

Se han incorporado diferentes correcciones e indicaciones tanto las señaladas en el DAE, como por la recepción de un informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, el 27/02/2024, con registro de salida N° 824, respecto a la Aprobación Inicial posterior de fecha, en el que se precisa y desarrollan las indicaciones y determinaciones anteriores. Se incorporan las correcciones derivadas de ambos documentos en este apartado:

- Se cuantifica la demanda de agua en un cálculo estimado de gasto de 135 litros de agua por vivienda y día⁵. Ya que el número de viviendas propuestas, el suministro de agua demandado será de 4.050 litros de agua al día, para el uso residencial. En cuanto al centro de salud, el uso aproximado de agua es de 5 litros/paciente. Aproximando el número de pacientes a 300, supondría una demanda de agua de 1.500 litros de agua para el equipamiento sanitario cada día.
- En el momento de desarrollo del proyecto se deberá constatar que se dispone de una reserva de almacenamiento de 1m³/habitante- residente, más la parte proporcional del resto de usos de equipamiento y dotaciones previstos. Si no se dispusiera de dichas reservas en instalaciones municipales los proyectos edificatorios deberán contar con un aljibe o sistema de almacenamiento que permita satisfacer la prescripción mencionada.
- Se considera obligatorio el empleo de redes independientes para el suministro de agua para el riego (que en la medida de lo posible será con agua depurada regenerada o pluviales) y para el abasto urbano. Se considera como una condición deseable, no obstante este objetivo no se puede exigir en el caso de no disponibilidad en proximidad de dicha fuente de suministro de agua.
- Si bien las parcelas no se sitúan en una zona en la que exista información sobre un riesgo grave de inundación por avenidas, no obstante será necesario realizar labores de limpieza de vegetación y en último caso de redimensionamiento del encuentro del paso entre el barranco del Muerto y la C/ La Sardinera, señalado como punto de riesgo con nivel de gravedad moderado por el Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA) de Tenerife.

Para la ejecución del proyecto habrá que tener en cuenta ese punto sensible, de manera que, por una parte, se mantenga en condiciones óptimas la vía mencionada para su correcto funcionamiento. Por otra parte, ya que este torrente pasa por la parcela de la plaza/parque y aparcamiento, se deberá tener en cuenta ese condicionante. Se ha decidido establecer una franja de espacio libre de uso público con la calificación de zona verde deberá integrar esa cuestión en el proyecto, teniendo un espacio habilitado compatible con el posible curso de agua que pueda discurrir por esa zona en ciertas ocasiones, respetando este elemento y cuidando esa relación con el territorio.

El proyecto del aparcamiento subterráneo también deberá tener en cuenta esta situación y garantizar una integración paisajística con la plaza y el parque. Se procurará el mínimo impacto visual y respecto al cauce, evitando su obstaculización e incorporando vegetación que ayude a integrarse con el ámbito arbóreo.

En la realización del proyecto de urbanización de la plaza y aparcamiento se deberá tener en cuenta la trayectoria del barranco de El Muerto y la evaluación de su necesidad de desagüe. Por lo tanto, sobre ese mismo ámbito, se deberá integrar esa cuestión en el proyecto, analizando y habilitando el espacio necesario compatible con el posible curso de agua que pueda discurrir por esa zona en ciertas ocasiones, respetando este elemento y cuidando esa relación con el territorio. Por ello, el proyecto de plaza – aparcamiento semisubterráneo tendrá las dimensiones y características morfológicas que resulten de mantener la integridad del cauce. Para ello la

⁵ Se trata del consumo por hogar y día de la Comunidad Autónoma de Canarias en 2018, según el Instituto Nacional de Estadística.

propuesta de calificación tiene en cuenta esta situación, dedicando explícitamente la zona del cauce con la consideración de espacio libre de zona verde.

Las parcelas de las viviendas y el centro de salud no se ven afectadas por la avenida, ya que el curso de agua no circula por ellas. No obstante el proyecto de ejecución de los usos de edificación en proximidad al barranco, se deberá analizar y justificar que no se encuentran afectados por la avenida de periodo de retorno $T=500$ años. En el caso de que se prevea dicha afección, se deben contemplar medidas que la resuelvan, de modo que la ordenación prevista sea compatible con el drenaje del territorio y se garantice la seguridad de los residentes o usuarios en el caso de avenidas extraordinarias.



Registro de riesgo hidráulico que discurre sobre la parcela de plaza/parque. Imagen obtenida en el PDA de Tenerife.

- En la elaboración de los proyectos de edificación de las viviendas y de urbanización de la plaza, se deberán diseñar redes separativas para las aguas residuales y para las aguas pluviales. Asimismo, se deberá garantizar la conexión de las edificaciones con los colectores de aguas residuales de la red municipal de agua residual.
- En el caso de las aguas pluviales, éstas deberán ser recogidas por la red separativa y derivadas al barranco de El Muerto, aprovechando su proximidad.
- Para el diseño de las redes explicadas en los puntos previos se cumplirán las indicaciones recogidas en el Plan Hidrológico de Tenerife. Igualmente, se tomarán como referencia las indicaciones a seguir recogidas en el Manual de Diseño Bioclimático para Canarias, recogido por el Instituto Tecnológico de Canarias.

CAMBIO CLIMÁTICO

- Durante la elaboración del proyecto este incorporará los criterios de construcción y diseño bioclimático, logrando un tipo de edificación más eficiente, lo que implica una reducción de emisiones y menor contaminación en su mantenimiento y uso.

PLANOS ADJUNTOS

Complementan este documento los siguientes Planos:

- 1.- Situación actual**
- 2.- Planeamiento vigente**
- 3.- Propuesta de modificación**
- 4.- Plano base**
- 5.- Planeamiento vigente hoja 8 NNSS: "SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES. LA ESPERANZA"**
- 6.- Planeamiento modificado hoja 8 NNSS (modificada)**

Este documento ha sido elaborado por el equipo técnico de la empresa COTESA

Mar Cobo	Arquitecta
Carolina García	Arquitecta
Rubén Vicente	Geógrafo
Amparo Pascual	Arquitecta

Documento Ambiental Estratégico

Jose Luis Izquierdo Roig Licenciado en Ciencias Geológicas (Consultor Ambiental)

Bajo la dirección de Manuel Domingo Vaquero Arquitecto