

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento es copia fiel de su original, que se encuentra archivado en esta Secretaría General a mi cargo

En Gáldar, a 23 de Octubre de 2.012

LA SECRETARIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DE CUEVAS DE LAS CRUCES, TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR, GRAN CANARIA



MEMORIA DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2012.

En Gáldar, a 17 de Enero de 2013

LA SECRETARIA

EQUIPO REDACTOR:

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL:

- **GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.U.**

(GesPlan). ÁREA DE GESTIÓN URBANÍSTICA:

MIGUEL ÁNGEL SANTANA CARDENES. Abogado (Jefe de Área).

CAROLINA MORALES TABARES. Abogada. (Jefa de Proyecto).

CÉSAR GUERRA HERNÁNDEZ. Arquitecto.

ALEJANDRO GARCIA GARCÍA. Geógrafo.

JOSE EDUARDO MEDINA PEÑATE. Economista

FRANCISCO DIEGO SANTANA ROMÁN. Economista

JOSE ANTONIO MEDINA JIMENEZ. Delineante.

BLANCA RODRÍGUEZ MAYOR. Administrativo.

- **Colaboración para el análisis de los valores etnográficos:**

TIBICENA. Gabinete de Estudios Patrimoniales

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

- **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR. OFICINA TÉCNICA:**

SALVADOR VICARIO ORTEGA. Arquitecto.

IGNACIO CABALLERO LÓPEZ. Ingeniero de Obras Públicas.

CARMELO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ. Delineante.

INDICE

TOMO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	5
1.1 OBJETIVOS.....	5
1.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	6
2. EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO.....	7
2.1 ALTERNATIVA 0.....	7
2.2 ALTERNATIVA 1.....	9
2.3 ALTERNATIVA 2.....	12
2.4 VIABILIDAD DE LAS ALTERNATIVAS DEFINIDAS.....	14
2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	15
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS.....	17
3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	17
3.1.1 ESTRUCTURA.....	17
3.1.2 RÉGIMEN DE USOS.....	19
3.1.3 SUPERFICIES DE USOS.....	21
3.1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD BRUTA Y DENSIDAD DE LA PROPUESTA.....	22
3.2 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS INSTRUMENTOS DE RANGO SUPERIOR.....	22
3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA Y FACTIBILIDAD DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES PLANTEADAS EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	27
3.4 ORDENACIÓN DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y RECOGIDA SELECTIVA DE BASURA.....	34
3.4.1 INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA.	34
3.4.2 RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS.....	37
3.4.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y DEMÁS COMUNICACIONES.....	38
3.5 CIRCULACIÓN VIARIA, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD. ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS, RODONALES Y PEATONALES.....	40
3.6 LOCALIZACIÓN Y DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONALES Y SU RELACIÓN CON LA POBLACIÓN PREVISTA.....	47
3.6.1 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....	47
3.6.2 DOTACIONES.....	52
3.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.....	54
3.8 USO RESIDENCIAL.....	54
3.8.1 CRITERIOS DE ADECUACIÓN MORFOLÓGICA Y TIPOLOGICA.	56
3.8.2 CONDICIONES GENÉRICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES Y CONDICIONES ESTÁTICAS..	58
3.8.3 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Ar/Cc. VIVIENDA CASA-CUEVA.....	64
3.8.4 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Ar/200. VIVIENDA AISLADA.....	66
3.8.5 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Ar/225L. VIVIENDA EN LADERA CON PARCELA MÍNIMA DE 225 M ²	67
4. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	69
4.1 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES AMBIENTALES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	69
4.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTO SOBRE EL MEDIO NATURAL.....	70
4.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PODRÁN SER AFECTADOS Y LOS PROCESOS QUE PODRÁN INDUCIRSE EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	71
4.4 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.....	73
4.5 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS.....	75
4.5.1 RESPECTO A LAS CONDICIONES DEL VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.....	75

4.5.2 RESPECTO A RASGOS AMBIENTALES.....	75
4.5.3 RESPECTO A LA VEGETACIÓN.....	75
4.5.4 RESPECTO A LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.....	76
4.5.5 RESPECTO A LA GEOLOGÍA Y A LA GEOMORFOLOGÍA.....	76
4.5.6 RESPECTO AL RECURSO EDÁFICO.....	76
4.5.7 RESPECTO AL PAISAJE.....	76
4.5.8 RESPECTO AL USO RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.....	77
4.5.9 RESPECTO AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO.....	77
4.5.10 RESPECTO A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.....	77
4.5.11 RESPECTO A LA GENERACIÓN DE RESIDUOS.....	77
4.5.12 RESPECTO A LAS CONNOTACIONES AMBIENTALES DE LAS DOTACIONES Y LOS ESPACIOS LIBRES.....	78
4.6. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	78
5. ANEXO GRÁFICO.	78

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Cruces se ha redactado respetando el marco legal vigente y en especial el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo. La Ley 19/2003, por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, específicamente la Directriz 63 sobre Asentamientos Rurales. La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 20 de diciembre de 2006, por el que se aprueba el Documento de Referencia para la elaboración de informes de sostenibilidad de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Ley 45/2007, de 13 de Diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

1.1 OBJETIVOS

El presente Plan Especial de Ordenación de Cuevas Las Cruces, tiene por objeto la planificación específica del ámbito territorial delimitado por el Plan General de Ordenación de Gáldar correspondiente al asentamiento rural de Cuevas Las Cruces, SRAR -4 -, así como, la formulación de propuestas de actuación que permitan, en el marco de la ordenación urbanística y ambiental, la combinación del uso residencial y la recuperación del patrimonio etnográfico y arqueológico existente. En este sentido, se plantean como objetivos los relacionados a continuación:

- a. Conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural, así como la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural inmediato.
- b. Dotar al asentamiento de infraestructuras y servicios adecuados a su población.
- c. Integración social de los residentes en el asentamiento.
- d. Conservación de los valores patrimoniales presentes en el núcleo.

1.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para alcanzar los precitados objetivos, el presente PE-2 Cuevas de Las Cruces ordena el asentamiento rural ateniendo a los siguientes criterios:

- Regular los posibles crecimientos habilitando para tal cometido los espacios con mayor aptitud.
- Mantener la estructura rural del asentamiento, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevas vías, salvo excepciones justificadas.
- Mejora de accesibilidad a cada una de las edificaciones y a las unidades aptas para la edificación planteadas en el presente documento.
- Control de las tipologías en el asentamiento rural.
- Dotar de servicios básicos y elementos dotacionales al asentamiento rural.
- La organización y aseguramiento del funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía.
- Evitar las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano.
- Recuperación del entorno ambiental mediante el establecimiento de medidas correctoras.

2. EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Se presentan tres alternativas: la Alternativa 0, o la no realización del presente PE -2 y dos alternativas determinadas por diferentes propuestas de ordenación de forma que las variables que se plantean sean razonables técnicamente y ambientalmente, siendo la principal diferencia entre la Alternativa 1 y 2 el grado de expansión que tienen las propuestas que se formulan.

2.1 ALTERNATIVA 0

La propuesta que conforma la Alternativa 0, supone la no realización de actuación alguna en el Asentamiento Rural, lo que conllevaría a la permanencia del modelo de crecimiento actual existente, caracterizado por la construcción espontánea de las edificaciones sin atender a las determinaciones de un modelo reglamentario y la inexistencia de reserva de suelo para espacios libres públicos y dotaciones.

La no aplicación de ningún tipo de medida de ordenación supondría:

- La permanencia de infraestructuras y servicios obsoletos, deteriorados o inexistentes.
- Renunciar a la integración paisajística del asentamiento en su entorno y asumir el posible deterioro progresivo de las características naturales del lugar.
- El incremento de impactos ambientales derivados de su crecimiento.
- Pérdida de los valores culturales y tradicionales.

CUEVAS DE LAS CRUCES	
	Alternativa 0
Sup. Asentamiento (Ha)	1,6765
Sup. Edificaciones Residencial (m ²)	2.326,25
Sup. Dotaciones (m ²)	0,00
Sup. Espacios Libres (m ²)	0,00
Sup. Área libre de edificación (m ²)	12.206,60
Sup. Viales (m ²)	2.232,15
Nº de viviendas existentes	26
Nº de viviendas máx	26
Nº de habitantes	78
Dens propuesta (nº de viv/Ha)	15,47

Fig.1: Referencia de características básicas que se identifican en la propuesta de alternativa 0.

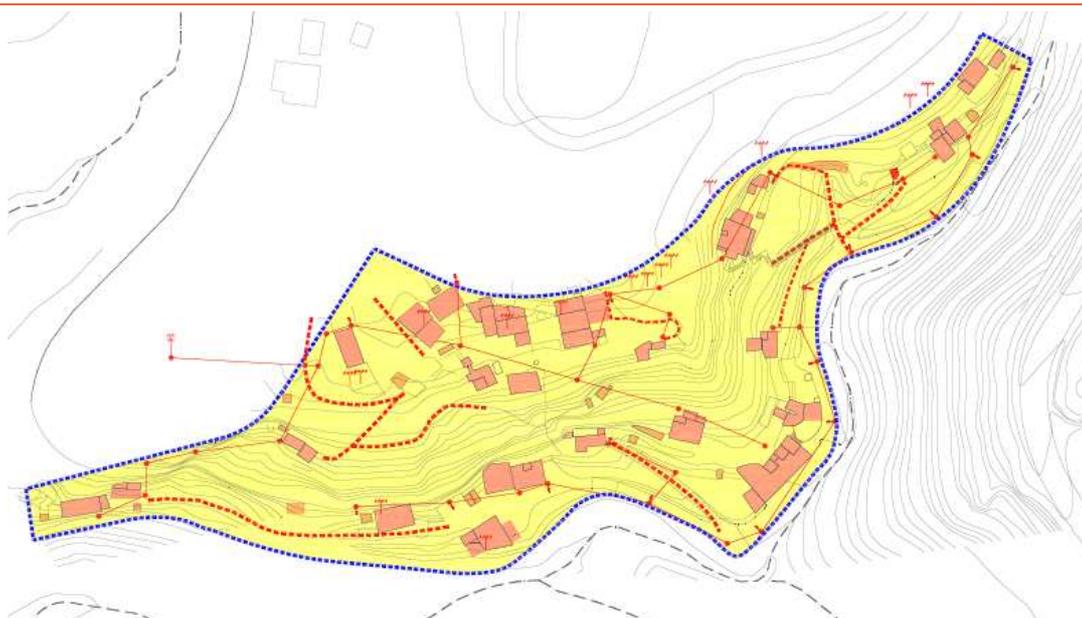


Fig.2: Alternativa 0. Plano O.1.0

De forma sintética, como se desprende de la información contenida en los epígrafes informativos, los problemas territoriales y ambientales de este asentamiento son consecuencia de una ocupación y distribución de usos de forma no ordenada, como se aprecia en la imagen Fig.2. Con lo que podemos caracterizar los conflictos ambientales y territoriales en los siguientes términos:

- Problemas en lo referente al medio y el paisaje natural, así como la integración del asentamiento rural en el entorno inmediato.
- Los valores patrimoniales han sido transformados y reducidos como consecuencia de la superposición de usos durante el último medio siglo.
- Escasa relación entre el estilo de vida de los residentes y el medio rural en el que se encuentra.

2.2 ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 intenta generar un paisaje de asentamiento rural donde las áreas de edificación buscan concentrar las viviendas liberando la mayor superficie del asentamiento de su ocupación. Dicha propuesta tiene su reflejo en el plano O.1.1 Alternativa 1 del Tomo V.

CUEVAS DE LAS CRUCES	
	Alternativa 1
Sup. Asentamiento (Ha)	1,6765
Sup. Uso Residencial (m ²)	3.890,30
Sup. Dotaciones (m ²)	164,88
Sup. Espacios Libres (m ²)	1.360,61
Sup. Área libre de edificación (m ²)	7.288,97
Sup. Viales (m ²)	4.062,49
Nº de viviendas existentes	26
Nº de viviendas máx	24
Nº de habitantes	72
Densidad propuesta (Nº de viv/Ha)	14,32

Fig.3: Características básicas de la alternativa 1

- **Criterios de ordenación.**



Fig.4: Áreas que se identifican en la alternativa 1.

En la presente Alternativa, como se observa en la imagen Fig. 4, se identifica unas determinadas áreas con mayor aptitud para la ocupación que permita la consolidación interna del asentamiento dejando el resto del suelo como espacio libre de edificación. Estas áreas vienen determinadas por dos parámetros:

- La consolidación de los suelos con edificaciones existentes, procurando la concentración de la edificación entorno a las zonas actualmente más edificadas.
- La delimitación de áreas con mayor grado de antropización, donde su topografía haya sido modificada artificialmente y permita ocupar el suelo.

Por otra parte se ha determinado un área no apta para la edificación caracterizada por la presencia de un conjunto de cuevas artificiales de origen prehispánico. Este conjunto presenta un alto valor patrimonial, por lo que se opta por introducirlo dentro de un espacio libre lo que se ha denominado en el plano O.1.1 Alternativa 1, como Espacio Libre de valor cultural, esta área es susceptible de aplicación de las medidas necesarias para la recuperación de los elementos que posean algún valor patrimonial.

En relación al primer parámetro, áreas de suelo que cuentan con edificación en su interior pero sin colmatar, se extrae lo que se ha denominado como el área de suelo Núm. 2, en la zona baja del asentamiento, caracterizado por estructurarse a lo largo del eje principal del asentamiento que va paralelo al cauce del barranco del Juncal, ocupada actualmente por ampliaciones a las cuevas originales.

Conforme al segundo parámetro, áreas con mayor grado de antropización, donde su topografía permite ocupar el suelo, se delimita una zona, área Núm.1, situada en la parte superior del asentamiento. Es la zona que conforma el borde superior de la loma que se sitúa sobre el escarpe del asentamiento, y donde se asientan un conjunto de edificaciones cuya principal característica es el excesivo volumen, con la consiguiente ruptura del perfil del terreno.

• Estructura

La estructura organizativa que se plantea en la presente alternativa parte de la red de accesibilidad, adquiriendo una distribución lineal, adaptándose mejor a la pendiente del terreno.

El vial principal, que se ha denominado en la planimetría como camino rural (asimilando la terminología de la normativa del vigente PGO de Gáldar), se traza paralelo al cauce del barranco, del que salen las diferentes vías rodadas secundarias o pistas.

Próximo a la entrada, se sitúa en el margen derecho del asentamiento, una plaza como ámbito de recepción del lugar, con la pendiente adecuada para el desarrollo del espacio libre. Entorno a este espacio, es donde se localizan la dotación social y una serie de zonas verdes, de las que carece actualmente el asentamiento rural, desarrollándose a partir de los mismos la red de caminos peatonales que permiten el acceso a las viviendas situadas a lo largo de estos. En el extremo occidental del asentamiento se plantea otra de las dotaciones, en este caso cultural, relacionado con un espacio libre a modo de plaza.

- **Tipologías adoptadas**

Las tipologías de vivienda propuestas en la presente alternativa son las relacionadas a continuación:

- Vivienda aislada en ladera.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Casa – cueva

En el área de suelo Núm.1 situada en la parte superior del asentamiento predominan las viviendas aisladas en ladera, y en la área de suelo Núm.2 en la parte inferior del asentamiento, baje el escarpe, está asociado a la casa – cueva.

La distribución de las tipologías viene determinada por el tipo de viviendas predominante en cada una de las áreas diferenciadas en el asentamiento.

A tenor de lo expuesto, al área Núm.1 se le aplica la tipología de vivienda aislada en ladera. Esta nueva tipología se plantea debido a la pendiente del terreno en esta área del asentamiento.

Dicha tipología sustituye a la tipología de las actuales edificaciones que se sitúan en el borde del lomo. Con la implantación de esta nueva tipología se busca reducir el impacto visual que actualmente se produce y que se acentúa por su cercanía al monumento de Amagro.

Además de lo anteriormente expuesto, para contribuir a la mejora en la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural inmediato se recurre a tratamientos de fachadas con materiales propios del lugar (toscas), así como la utilización de colores similares al de la tierra, dentro de la gama de los colores ocre.

2.3 ALTERNATIVA 2

En la Alternativa 2, las edificaciones existentes dentro de cada área se mantienen conformando zonas residenciales, generando un paisaje de asentamiento rural no tan concentrado como en la Alternativa 1, liberándose gran parte de la superficie del asentamiento. Dicha propuesta tiene su reflejo en el Tomo V, plano O.1.2 Alternativa 2.

CUEVAS DE LAS CRUCES	
	Alternativa 2
Sup. Asentamiento (Ha)	1,6765
Sup. Residencial (m2)	4.184,40
Sup. Dotaciones (m2)	329,60
Sup. Espacios Libres (m2)	1.336,90
Sup. Área libre de edificación (m2)	7.592,70
Sup. Viales (m2)	3.321,60
Nº de viviendas existentes	26
Nº de viviendas máx	26
Nº de habitantes	78
Dens propuesta (nº de viv/Ha)	15,5

Fig.5: Características básicas de la Alternativa 2.

- **Criterios de ordenación.**



Fig.6: Áreas que se identifican en la Alternativa 2.

En la presente Alternativa se han identificado las diferentes áreas con mayor aptitud para la ocupación, que permita la consolidación interna del asentamiento. Estas áreas vienen determinadas por el siguiente parámetro:

- Consolidación de los suelos con edificaciones existentes, concentrando la edificación entorno a las zonas actualmente más edificadas y más antropizadas.

Conforme a este parámetro, se proponen dos áreas, la primera en la zona alta del asentamiento caracterizado por viviendas aisladas (área de suelo Núm.1) y otra área en la zona inferior del asentamiento, ocupada actualmente por ampliaciones a las cuevas originales (área de suelo Núm.2).

Seleccionadas estas áreas de suelo se contiene su crecimiento, estableciendo así una pauta de control de la edificación.

En cuanto a la zona central del asentamiento, el área que ocupa el conjunto troglodita de origen prehispánico, se opta por introducirlo dentro de un espacio libre, lo que se ha denominado en el plano O.1.1 Alternativa 1, como Espacio Libre de valor cultural. Este área es susceptible de aplicación de las medidas necesarias para la recuperación de los elementos que posean valor patrimonial.

- **Estructura**

La estructura de esta alternativa adquiere una disposición lineal entorno a una vía.

Del vial principal que se traza paralela al cauce del barranco, salen las diferentes vías rodadas secundarias.

Cercano a la entrada, se sitúa en el margen derecho del asentamiento, un espacio para plaza, con la pendiente adecuada para el desarrollo del espacio libre. Entorno a este espacio se localiza una de las dotaciones, de uso social, y una zona verde, de los que carece actualmente el asentamiento.

- **Tipologías adoptadas**

Las tipologías de vivienda propuestas en la presente alternativa son las relacionadas a continuación:

- Vivienda aislada en ladera (Ar-225L)
- Vivienda unifamiliar aislada (Ar-200)
- Casa – cueva (Ar-Cc).

La distribución de las tipologías viene determinada por el tipo predominante en cada una de las áreas de suelo.

En el área de suelo Núm.1, situada en la parte superior del asentamiento donde actualmente predomina un tipo de edificación que se puede asimilar a la tipología de edificación aislada, se ha determinado la tipología de Vivienda Aislada en Ladera, que busca un escalonamiento de la edificación y una mayor fragmentación de volúmenes. Los accesos de la tipología de vivienda en ladera irán en función de la planimetría de ordenación.

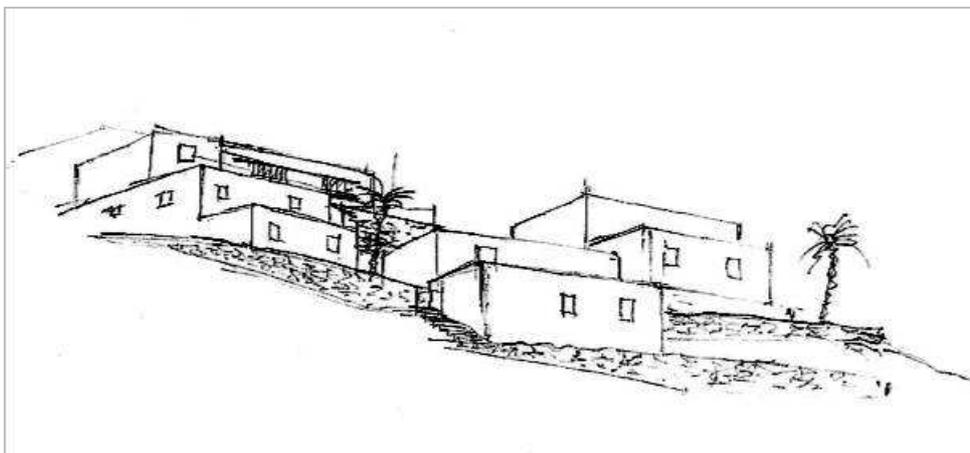


Fig.7: Representación del área Núm.1.

En el área de suelo Núm. 2 situada en la parte inferior, está actualmente asociado a las características de casa-cueva con ampliaciones, en esta área se aplica la tipología de casa-cueva.

2.4 VIABILIDAD DE LAS ALTERNATIVAS DEFINIDAS.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 8 de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* las alternativas contempladas en el presente Plan Especial son razonables, técnica y ambientalmente viables. Se incluye además la exigencia de contemplar la alternativa 0, esto es, la no ejecución del plan.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA.

Tras el análisis de las alternativas se opta por la que se ha denominado Alternativa 2, por las razones que se exponen a continuación:

CUEVAS DE LAS CRUCES			
	Estado Actual	Alternativa 1	Alternativa 2
Sup. Asentamiento (Ha)		1,6765	
Sup. Uso Residencial (m ²)	2.326,25	3.890,30	4.184,40
Sup. Dotaciones (m ²)	0,00	164,88	329,60
Sup. Espacios Libres (m ²)	0,00	1.360,61	1.336,90
Sup. Área libre de edificación (m ²)	12.206,60	7.288,97	7.592,70
Sup. Sistema de accesibilidad (m ²)	2.232,152	4.062,49	3.321,60
Nº de viviendas existentes	26	26	26
nº de viviendas máx	26	24	26
nº de habitantes	78	72	78
Dens propuesta (nº de viv/Ha)	15,50	14,32	15,50

Fig.8: Tabla comparativa de las alternativas propuestas.

- Las alternativas 1 y 2 se estructuran a partir de los crecimientos endógenos del asentamiento, si bien la alternativa 1 adopta un modelo más concentrado que conlleva una mayor afección sobre las edificaciones existentes situadas en las cotas superiores e incluso la desaparición de dos viviendas (casa-cueva que se transforma en dotacional cultural) y vivienda situada al sur de la calle inferior del asentamiento.

La alternativa 2 renuncia a ese modelo de concentración y apuesta por estrategias de integración de las viviendas existentes, eso sí, incorporándolas a una ordenación estructurada de los sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Desde el presente estudio se considera más adecuada la implantación de la alternativa 2 al ser más idónea para las características del entorno rural en el que se sitúa.

- En lo que respecta a la proporción de suelo destinada a espacio libre y dotaciones, las alternativas 1 y 2 dan cumplimiento a la reserva de suelo mínima de dotaciones y espacios libres para la población contemplada en cada una de ellas. En la alternativa 2 los espacios libres se plantean como elementos que mimetizan al conjunto de edificaciones en un entorno rural, siendo más extenso el suelo destinado a espacio libre y dotaciones en la alternativa 2.
- Se ha de indicar que la cuantificación del uso residencial en la alternativa 0 se limita a las edificaciones, mientras que en las alternativas 1 y 2 lo que se superficie son las zonas destinadas al uso residencial, incluyendo el espacio libre privativo asociado a dichas viviendas. Es por ello que ese parámetro superficial recogido en tabla no puede entenderse como un aspecto positivo de la Alternativa 0, antes al contrario, la indefinición parcelaria actual conlleva una ocupación arbitraria de sus ocupantes por todo el asentamiento.

- En la alternativa 1 se plantea el crecimiento poblacional del asentamiento, atendiendo a los parámetros demográficos expuestos en el epígrafe 5.7.- Características demográficas, de la Memoria de Información, en el que se muestra un envejecimiento y abandono de algunas edificaciones.
- En la alternativa 2 se facilita el acceso a la vivienda en el medio rural, adaptándose a las condiciones específicas y garantizando las condiciones de accesibilidad.

A la hora de seleccionar las propuestas entre las alternativas planteadas se valora su idoneidad con respecto a los objetivos del presente Plan Especial.

- En cuanto a la conservación y mejora del medio natural y del paisaje natural, así como la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno inmediato, la alternativa 0 se caracteriza por una falta de mimetización del asentamiento en el medio en el que se ubica. Esta integración aumenta a medida que las alternativas se van planteando siendo la alternativa 2 la que presenta una mayor adopción de los elementos del lugar, para adaptarlo a su ordenación.
- Tanto las alternativas 1 y 2 proponen una recuperación de los modos de habitar tradicionales del lugar con la implantación de la ordenanza de casas-cuevas, mejorando sus condiciones de accesibilidad y servicios.
- Las alternativas 1 y 2 establecen viarios e infraestructuras necesarios para dotar las viviendas contempladas en cada una de ellas, si bien la alternativa 2 pondera más adecuadamente algunos de estos viarios en pro del mantenimiento de los valores ambiental del asentamiento.
- Se considera que para alcanzar la sostenibilidad del asentamiento, se ha incentivado el crecimiento poblacional de dicho conjunto, siempre manteniéndose por debajo de los límites y criterios establecidos por el Plan Insular de Gran Canaria (PIO-GC), por lo que la alternativa 2 resulta más coherente con dicho principio al facilitar, en mayor medida que la alternativa 1, el acceso a la vivienda en el medio rural.

En resumen la propuesta de ordenación planteada en la Alternativa 2, consigue una integración paisajística del asentamiento rural en el entorno inmediato, al buscar una imagen basada en la adopción de tipologías adecuadas a entornos rurales, y al tratamiento de los elementos que componen el asentamiento. Se ha buscado conciliar una vida más adaptada a la vida rural y a la protección del paisaje.

La Alternativa 2 cumple los objetivos del Plan Especial, adaptándose a los criterios de ordenación que se indicaron en el epígrafe "1.2 Criterios de Ordenación".

Desde la perspectiva patrimonial debe destacarse que el Estudio Patrimonial que se incorpora en el Tomo I Anejo de Memoria relativo a los posibles elementos de valor cultural, determina que el grado de alteración de los mismos necesita de la aplicación de medidas correctoras y de conservación debido al gran valor del conjunto. Por tanto cualquiera de las alternativas considera este aspecto de forma invariable.

En cuanto al criterio de alcanzar una mayor relación de la vida rural dentro de los límites del asentamiento, la alternativa 2 se valora positivamente en mayor grado, al asumir parámetros más propios de las características del entorno.

Respecto a la estructura, se opta por la Alternativa 2 al tener un trazado más orgánico el cual genera una trama más propia del paisaje natural y rural.

En definitiva la propuesta de ordenación planteada en la Alternativa 2, consigue una integración paisajística del asentamiento rural en el entorno inmediato, al buscarse una imagen más natural, con crecimiento cero y basada en la adopción de tipologías más adecuadas a entornos rurales y al tratamiento de los elementos que componen el asentamiento.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente propuesta de ordenación, basada en la Alternativa 2 seleccionada, tiene su reflejo en el Tomo V, relativo a los planos de ordenación, concretamente en los planos O.2 Régimen del suelo y edificaciones y O.3 Sistemas de Espacios Libres y Servicios.

La propuesta de ordenación del documento para la Aprobación definitiva del presente Plan Especial incorpora las modificaciones y pequeños ajustes operados en la ordenación reflejada en el documento de aprobación inicial del PE-2 como resultado del trámite de información pública (participación ciudadana y administraciones implicadas). Modificaciones y pequeños ajustes incorporados a la ordenación que no resultan sustanciales ni alteran el modelo de ordenación que recoge el documento de aprobación inicial.

3.1.1. Estructura

Los criterios de partida que subyacen en la ordenación dada son el reconocimiento de las edificaciones existentes en el asentamiento y la voluntad de mejorar sus condiciones de accesibilidad, sin menoscabo de los valores ambientales y patrimoniales presentes en el asentamiento que han de ser protegidos.

Así pues, partiendo del reconocimiento de las dos áreas del asentamiento con mayor aptitud para la ocupación que permita la consolidación interna del mismo (al norte y sur del asentamiento) y protegiendo el área central del asentamiento por sus valores patrimoniales y ambientales, se define una estructura organizativa (partiendo de la red de accesibilidad) que adquiere una distribución lineal, que se adaptará mejor a la pendiente del terreno.

Del vial principal que se traza paralelo al cauce del barranco, salen las diferentes vías rodadas secundarias que permiten el acceso rodonal a las viviendas existentes.

Próximo a la entrada, se sitúa en el margen derecho del asentamiento, un espacio libre con carácter de plaza como ámbito de recepción del lugar, con la pendiente adecuada para el desarrollo del espacio libre. En torno a este espacio, es donde se localizan la dotación social y una serie de zonas verdes, de los que carece actualmente el asentamiento rural,

desarrollándose a partir de los mismos la red de caminos peatonales que permiten el acceso a las viviendas situadas al final de estos, cuando resulta inviable dotarlas de acceso rodado.

La estructura organizativa que se plantea pues, parte de la red de accesibilidad adquiriendo una distribución en peine que permite una adaptación mejor a la pendiente del terreno, y a las condiciones preexistentes a fin de no alterar sustancialmente las condiciones orográficas del ámbito.

Como esquema general, la vía principal (con una equivalencia con el PGO de Gáldar como Camino Rural) discurre paralela al barranco. Dicha vía se caracteriza por encontrarse asfaltada y poseer un ancho de 6 metros. A medida que desciende surgen las diferentes vías rodadas secundarias o pistas (tal como se definen esta tipologías de vías en la normativa del PGO de Gáldar), estas vías se plantean como rodadas con ancho de 4 metros sin distinción entre calzada y acera. El acabado de los mismos busca su mimetización con el medio rural circundante.

Los rodados se diseñan como viarios de acceso rodado a un número limitado de viviendas, siempre que las condiciones topográficas lo permitan sin poner en riesgo el mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento.

Al final de los rodados se sitúan espacios de aparcamiento bajo pérgolas para las viviendas a las que da servicio.

Estos rodados también dan acceso a la plaza en la que se incluye la dotación social y espacio libre colindante.

El viario previsto en la cota superior y cuyo desarrollo resulta externo al asentamiento garantiza el acceso a las viviendas aquí situadas, así como a la dotación cultural prevista. El desarrollo de este viario que conecta con la carretera de Botija tiene un recorrido de unos 100 metros, de los que sólo 30 metros están dentro del asentamiento. Su previsión resulta necesaria a fin de garantizar el actual acceso rodado de las 5 viviendas existentes compatibilizándolo con la protección del entorno, y eliminando los impactos actuales.

Por último, los caminos peatonales previstos como acceso a las viviendas en las que resulta incompatible con la protección ambiental la dotación de viario rodado. En estos casos los viarios peatonales parten del reconocimiento de los ya existentes, mejorando sus condiciones de trazado, firme y ancho que se regularizan a 2 metros, para adecuarse a las disposiciones legales de accesibilidad mínimas.

Esta estructura, tiene su descripción gráfica en el Tomo V, relativo a los planos de ordenación, plano 0.3 Red de accesibilidad, sistema de espacios libres y de servicios.

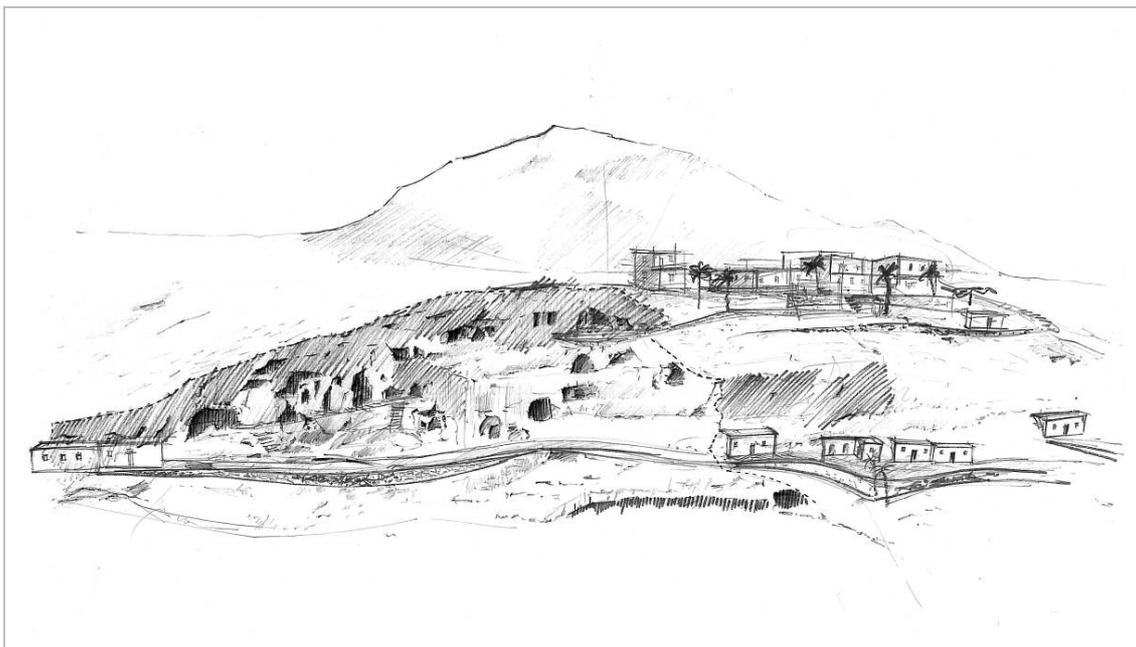


Fig.9: Representación del asentamiento de Cuevas Las Cruces.

En la zona central del asentamiento coincidiendo con el conjunto de cuevas de origen prehispánico, situado en la parte occidental del asentamiento, bajo el escarpe, conformado por las cuevas excavadas en la roca y con claras evidencias de su origen prehispánico, se ordena un Espacio libre de valor cultural para asegurar la protección de los mismos.

En el extremo occidental del asentamiento y con su acceso por las cotas superiores del asentamiento se dispone una dotación cultural de carácter interpretativo sobre los valores patrimoniales presentes en el asentamiento y en la zona (hábitats trogloditas), que por su configuración topográfica puede funcionar también como espacio libre-mirador.

3.1.2. Régimen de usos

El régimen de usos permitidos en el asentamiento es el que se recoge en el vigente Plan General de Ordenación del Término Municipal de Gáldar:

El uso característico en el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces es el residencial en vivienda unifamiliar aislada. La vivienda colectiva y entre medianeras se contempla como uso compatible para las edificaciones preexistentes con dicho uso y tipología, anteriores a la aprobación del presente Plan.

Se establecen como usos permitidos y autorizables en el ámbito de ordenación del presente PE-2 Cuevas de Las Cruces los siguientes;

a. Usos primarios:

- Uso ganadero (de acuerdo a las condiciones que establezca el Plan Territorial Especial Agropecuario PTE-9 para los asentamientos rurales).
- Uso de aprovechamiento de los usos hídricos.
- Usos de conservación y mejora ambiental.
- Usos de esparcimiento a través de actividades recreativas de escasa entidad.

b. Usos secundarios.

- Usos industriales preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con los de vivienda.

c. Usos terciarios.

- Uso comercial en la categoría de pequeño comercio.
- Uso de hostelería y restauración en las categorías de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

d. Los usos dotacionales comunitarios en las categorías de esparcimiento y espacios libres de uso público (*plazas, jardines, zonas ajardinadas y áreas libre de edificación*), y social (*cultural – divulgativo y Social*). Así como los usos de servicios públicos.

3.1.3. Superficies por usos

A continuación se desglosan las superficies de los diferentes usos que están asignados en la propuesta de ordenación, y que se definen en la normativa del presente Plan Especial de Ordenación. El desglose pormenorizado de cada uso por manzanas se recoge en el plano de ordenación O.2.

En dicha tabla se representa las áreas diferenciadas por usos, donde lo que se ha denominado por los siguientes términos se vincula a los usos dotacionales comunitarios en las categorías de esparcimiento y espacios libres de uso público y social (cultural – divulgativo y Social). Así como los usos de servicios públicos. En resumen los siguientes usos:

- Área Libre de edificación
- Área Libre con valor cultural
- Las Dotaciones
- Los Espacios libres
- Las Zonas Verdes
- Sistema de accesibilidad compuesto por caminos rurales, pistas y senderos.
- Las Plazas de aparcamiento en vía pública

Y por último las ordenanzas Ar/225L, Ar/200, Ar/Cc, vinculadas al Uso Residencial, representando respectivamente a las Viviendas Aisladas en Ladera, Viviendas Aisladas y las Casas-Cuevas.

Se aprecia que el uso predominante en el ámbito del Asentamiento Rural por ocupación es en las categorías de esparcimiento y espacios libres de uso público, el uso residencial ocupa un 24% de la superficie total.

CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS		
USO RESIDENCIAL	Ar/225L	1.696,00
	Ar/200	321,00
	Ar/Cc	2.396,00
	subtotal	4.413,00
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	Plaza	398,00
	Zonas verdes	944,00
	Área Libre de edificación	4.178,00
	Área Libre con valor cultural	3.494,00
	subtotal	9.014,00
DOTACIONES	Social	90,00
	Cultural	204,00
	subtotal	294,00
VIARIO PÚBLICO	Infraestructura viaria principal o camino rural	1.372,00
	Pistas o rodonales	910,00
	Senderos o peatonales	442,00
	Plazas de aparcamiento en vía pública	320,00
	subtotal	3.044,00
Total		16.765,00

Fig.10: Tabla de superficies del asentamiento de Cuevas Las Cruces.

El desglose pormenorizado de cada uso por manzanas se recoge en la siguiente tabla:

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)
M-1	Ar/225_L	189
M-2	Ar/225_L	1.507
M-3	Ar/Cc	231
M-4	Ar/Cc	98
M-5	Ar/Cc	104
M-6	Ar/Cc	127
M-7	Ar/200	125
M-8	Ar/Cc	187
M-9	Ar/Cc	134
M-10	Ar/Cc	75
M-11	Ar/200	196
M-12	Ar/Cc	316
M-13	Ar/Cc	228
M-14	Ar/Cc	129
M-15	Ar/Cc	345
M-16	Ar/Cc	207
M-17	Ar/Cc	197
TOTAL RESIDENCIAL		4.395
Zv-Plaza	Zona verde - Plaza	398
ZV-1	Zona verde	360
ZV-2	Zona verde	239
ZV-3	Zona verde	343
TOTAL ZONAS VERDES		1.340
SO	Social	90
CU	Social - cultural	204
TOTAL DOTACIONES		294

3.1.4. Justificación de la edificabilidad bruta y densidad de la propuesta.

A partir de la superficie del asentamiento, y el número actual de viviendas se obtiene una densidad de 15,50 viviendas / hectáreas, la cual entra dentro de lo establecido por el Plan Insular de Gran Canaria en su artículo 244 relativo a los “Criterios específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales”, donde se establece que su densidad bruta territorial oscilará entre 5 viv/Ha y 50 viv/Ha. Según el PIO/GC, la densidad resultante de la ordenación no podrá ser superior al doble de la existente en el momento de su delimitación, es decir, el máximo establecido es de 31,00 viviendas por hectárea.

Las dos alternativas planteadas para la ordenación cumplen con las determinaciones establecidas por el PIO/GC, siendo la densidad de la Alternativa 2, la seleccionada, de 15,50 viv/ha, la que estima un crecimiento cero.

Sup. Del asentamiento	1,6765 Ha	
Número de viviendas actuales	26 viviendas	
Densidad actual	15,50 viv/ha	
Máx. establecido por el PIO/GC	31,00 viv/ha	
	Alternativa 1	Alternativa 2
Número de viviendas propuestas	-2	0
Nº Total de viviendas	24	26
Densidad propuesta	14,32 viv/ha	15,50 viv/ha

Fig.11: Tabla de densidades de las alternativas propuestas.

Por parte, consultado el Padrón Municipal de Gáldar, no se recoge ningún núcleo o entidad de población bajo la denominación de Cuevas de Las Cruces o Las Cruces, Sin embargo, bajo la denominación “Barranco del Juncal” figuran un total de 73 personas censadas. No obstante, si es cierto que el ámbito abarcado con esta denominación, es superior al delimitado por el asentamiento rural, pues se incluyen también viviendas en la zona más próxima al viaducto del Juncal.

En definitiva, del trabajo de campo realizado se concluye la existencia de 26 viviendas, partiendo de la consideración de 3 habitantes por vivienda, se obtiene un resultado de 78 habitantes, lo que determina una densidad actual de 15,51 viviendas/hectárea, o lo que resulta equivalente, 46,52 habitantes/ hectárea.

3.2 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS INSTRUMENTOS DE RANGO SUPERIOR.

El ámbito de actuación del presente Plan Especial de Ordenación, se encuentra zonificado por el PIO/GC, como Ba3 de bajo valor natural y escaso valor productivo, en el que se contempla como criterio de actuación para esta zona la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanístico competente para delimitarlo como Asentamiento Rural, estando a lo dispuesto en la Sección 33 – Residencia del PIO/GC y en particular a lo establecido en el artículo 244 relativo a los criterios específicos para la identificación y tratamiento de los asentamientos rurales, así:

PARÁMETROS	DETERMINACIONES PIOGC	ORDENACIÓN P.E.-2
	El planeamiento podrá autorizar además de los usos dotacionales, los de carácter terciario e industrial artesanal de escasa entidad, siempre que por su naturaleza y características sean compatibles con el uso residencial y no se desvirtúe la naturaleza.	Uso secundario: Usos industriales preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con los de vivienda.
	Se deberá tener en cuenta como elemento de mayor importancia el tratamiento de bordes a fin de controlar la imagen exterior del asentamiento.	El barranco existente conforma el límite por el sur, mientras que por el norte las laderas y edificaciones de la loma delimitan el asentamiento.
	Su densidad bruta territorial oscilará entre 5 viv /Ha y 50 viv / Ha.	La densidad propuesta es de 15,50 viv./Ha.
	La unidad mínima apta para la edificación no será inferior a 200 m ² ., si bien podrá permitirse edificar las parcelas residuales de inferior tamaño.	La unidad mínima apta para la edificación es de 200 m ² . Se reconocen parcelas inferiores ya edificadas.
	La edificación deberá ser necesariamente aislada o entre medianeras, quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada.	Tipologías de vivienda aislada y casa-cueva. Se reconoce la tipología entre medianeras preexistente.

Fig.12: Tabla con normativa del PIO de Gran Canaria de aplicación del asentamiento de Cuevas Las Cruces.

Tal y como se contiene en la Memoria de Información el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces, se encuentra afectado parcialmente por delimitación de yacimiento arqueológico como núcleo troglodita, motivo por lo que se estará a lo dispuesto en la sección 18 del PIO/GC relativo a Patrimonio y en concreto a lo establecido en el apartado 4 del artículo 116 referente a hábitats en casas-cuevas determinando una serie de condicionantes a los instrumentos de ordenación que afecten a núcleos tradicionales donde sea característica la construcción de casas-cuevas.

En cuanto a la adecuación de la ordenación propuesta con el PIO/GC, esta se ajusta a lo establecido en el artículo 244 relativo a los "criterios específicos para la identificación y tratamiento de los asentamientos rurales". Por otro lado, se ha cumplido con lo establecido en el apartado 4 del artículo 116 referente a hábitats en casas-cuevas, dentro de los parámetros de ordenación de la tipología de Casa-cueva expuesto en el punto 3.7. Uso residencial.

Por otra parte la ordenación propuesta es coherente con lo que se establece en la estructura que se establece en el Ámbito Territorial Núm. 5, La Costa Noroeste, en el que se prevé dentro de las Áreas de interés Insular la afección parcial de los terrenos de Cuevas de Las Cruces en su parte inferior por un Área Libre Estructurante, coincidiendo en gran parte con la propuesta de una zona verde y del conjunto de viviendas cuevas más importantes del asentamiento.

Asimismo el PIO/GC establece la afección de un Área de Relevancia de Interés Patrimonial, A.R.I.P.1. COSTA NOROESTE, sobre el presente asentamiento de Cuevas Las Cruces, vinculado al entorno inmediato del Monumento Natural de Amagro. La propuesta busca en todo momento la conservación y mejora del medio y paisaje natural, así como la integración paisajística del asentamiento en el entorno inmediato.

El PGO de Gáldar, con el objetivo de actuar como elemento regulador e impedir la dispersión edificatoria del suelo rústico de aquellas entidades caracterizadas por un predominio del uso residencial, no vinculado con actividades primarias cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano, delimita como asentamiento rural *“aquellas zonas de ampliación de entidades de población existente, que canalicen y estructuren la demanda de uso residencial en edificaciones en el medio rural a fin de crear ámbitos de uso residencial que absorban la demanda, de manera que actúen como elementos reguladores e impidan la dispersión edificatoria del suelo rústico concentrándola”*. En este sentido, el PGO de Gáldar delimita como asentamiento rural (SRAR – 4) al suelo de Cuevas de Las Cruces, plano *“SRAR – 4 CUEVAS DE LAS CRUCES”*.

El PGO de Gáldar incluye el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces dentro de la *“Zona IV, Viviendas Unifamiliares Rurales y Agrícolas”*. La ordenanza de aplicación es la AR pero el PGO del término municipal de Gáldar no establece cuales son la Condiciones de parcela ni las Condiciones de edificación de aplicación en el ámbito del Asentamiento Rural de Las Cruces, siendo el objetivo del presente Plan Especial establecer dichos Condicionantes, por lo que ordenanza AR de aplicación en Las Cruces vendrá definida en la normativa del presente plan.

La ordenación propuesta en el presente PE-2 Cueva de Las Cruces es coherente con el modelo de ordenación del territorio que se propone por el PGO de Gáldar.

Como indica el PGO de Gáldar los asentamientos rurales que se encuentren parcialmente incluidos en un conjunto arqueológicos dentro de la Carta Arqueológica del municipio de Gáldar, tienen GRADO 2, protección preventiva. Como es el caso del Asentamiento de Cuevas de Las Cruces, al situarse en el ámbito de un yacimiento arqueológica, es de aplicación las determinaciones que se establecen en la normativa pormenorizada del PGO de Gáldar, por lo que ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptivo la emisión de un informe del Órgano competente en la materia, no obstante en las Normas de Protección para las Áreas y yacimientos Arqueológicos, se estará a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 4/1995, de 15 de Marzo de Patrimonio Histórico de Canarias. En todo caso, para aquellas actuaciones que afecte.

A continuación se aporta una tabla comparativa de lo que se establece en el PGO de Gáldar en su normativa pormenorizada para los asentamientos rurales, y lo dispuesto en el presente Plan Especial de Ordenación.

PARÁMETROS	DETERMINACIONES PGO GÁLDAR	ORDENACIÓN P.E.-2
Sistema de Ordenación y tipología		
	Se establece una edificación unifamiliar aislada fijándose el sistema de ordenación de manzana cerrada solo en el caso de edificaciones preexistentes.	Se establece edificaciones unifamiliares aisladas. En el caso de las Casas-cuevas se fija la tipología existente. Se reconoce tipología entre medianeras existente.
Condiciones de la parcela		
	Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada por el PGO de Gáldar en los planos de Ordenación Pormenorizada que determinan los asentamientos rurales, debiendo pues tener uno de sus linderos definidos por un borde de camino.	Las edificaciones tienen garantizado su acceso a través de la red viaria trazada en la ordenación pormenorizada.
	Se reconocerán las viviendas preexistentes con parcelas inferiores a la mínima establecida para el asentamiento siempre que sean edificaciones anteriores al PGO de Gáldar.	La unidad apta para la edificación mínima es de 200 m ² . Se reconocen las viviendas preexistentes con parcelas inferiores a la mínima.
Condiciones de edificación		
	El número máximo de plantas será de dos y la altura máxima autorizada será de 5,70 metros medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas.	2 plantas como máximo. Altura interior de 5,7 m.
	Retranqueos: Será de 10 metros del eje del camino principal y 4 metros al lindero cuando se trate de caminos de servicio, así como de los linderos de separación con otras parcelas. En el caso de que se plantee varios cuerpos edificatorios exentos en el interior de una parcela, la separación entre éstos será como mínimo de 4 m.	Se establecen retranqueos de 3 metros a camino y lindero trasero, y retranqueo de 2,5 metros a linderos laterales. (1)
	El retranqueo respecto al borde de la calzada será de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros cuando sea respecto al resto de la red. En el caso de que en alguno de estos núcleos de población existan alineaciones consolidadas a menos distancia de la carretera, podrá permitirse un retranqueo o línea de edificación a 5 m. como mínimo del borde de la calzada para cumplir las condiciones del artículo 47 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, aunque limitado a la zona de edificación consolidada.	No se da la existencia de carreteras.
	Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en la misma obra y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.	No se da la existencia de vías de titularidad insular.
Condiciones estéticas:		
	Las edificaciones deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas, volumétricas, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc.), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a 30 grados), y preferentemente basándose en teja.	Tipología de vivienda rural tradicional. Cubierta plana o inclinada.

PARÁMETROS	DETERMINACIONES PGO GÁLDAR	ORDENACIÓN P.E.-2
Condiciones estéticas:		
	Las cubiertas inclinadas a dos o más aguas establecidas en las ordenanzas AR cubrirán como mínimo en el 80% de la superficie, tolerándose como máximo un 20% de superficie con cubierta plana. En los asentamientos situados por encima de la cota de 300 m. sobre el nivel del mar, las cubiertas inclinadas serán de tejas con las formas y pendientes tradicionales.	Las cubiertas inclinadas cubrirán como mínimo el 80% de la superficie.
	Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.	No se permite la construcción de cuerpos volados cerrados.
	Los muros de contención y cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar.	Muros de contención y cerramiento en piedra o en su defecto revestido con piedra.
	Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.	Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.
Condiciones relativas al viario		
	La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada del PGO de Gáldar tienen carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.	La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada del PGO de Gáldar tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
	Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito del asentamiento rural. Sólo se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red definida se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.	Se prohíbe la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito del asentamiento rural.

Fig.13: Tabla adecuación de la propuesta de ordenación con el PGO.

(1) El Plan Especial en base al estudio pormenorizado de las condiciones específicas del presente asentamiento propone una disminución de los retranqueos de la edificación al lindero al camino que en ningún caso son carreteras regionales o insulares sino los propios accesos del asentamiento, sin continuidad fuera de él. Asimismo recoge también un retranqueo de la edificación al resto de linderos inferior a la establecida por el PGO, justificado también en el ajuste a las preexistencias del asentamiento y la preservación de los valores ambientales del mismo.

Todo ello en base a la posibilidad que contempla el art. 37.4 del TR-LOTCENC aprobado por decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo: “Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural. “

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA Y FACTIBILIDAD DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES PLANTEADAS EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La coherencia de las medidas y actuaciones que plantea el PE -2 Cuevas de Las Cruces con los objetivos de ordenación se justifica por la correspondencia directa de cada medida con los objetivos planteados. Lo reducido del ámbito ha facilitado el establecimiento de dicha correspondencia como se expone en la siguiente tabla de síntesis:

OBJETIVOS GENERALES	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ACTUACIÓN O LÍNEA DE ACTUACIÓN
Dotar al asentamiento de infraestructuras y servicio adecuados a su población.	Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de saneamiento, suministro de energía y otras análogas.	Retirada de la red aérea de alumbrado y suministro eléctrico. Retirada de la red de saneamiento y de abasto. Creación de pozo de instalaciones a lo largo de los viales (Renovación e integración y soterramiento de redes de saneamiento, abasto de agua, suministro de energía y telecomunicaciones.) Arquetas pozos de instalaciones. Red de saneamiento. Arquetas red de saneamiento. Red de alumbrado público. Red de suministro eléctrico. Repetidor de la señal de televisión. Red de telecomunicaciones. Instalación de mini depuradora de aguas residuales de saneamiento.
	Renovación de la red de abasto y habilitación de depósitos. Optimizar la disposición y distribución de agua potable, mediante la colectivización de instalaciones y depósitos.	Red de abasto. Depósito regulador de agua.
Integración social de los residentes del asentamiento en el marco natural de la vida ruralizada.	Potenciar el desarrollo de diseños arquitectónicos tradicionales de carácter rústico.	Unidades aptas para la edificación existentes.
	Promover el uso de tipologías constructivas tradicionales en la reconstrucción o nuevos levantamientos de caminos, muros y bancales.	Aplicación de las determinaciones de las Normas constructivas de aplicación al viario y a elementos de cerramiento.
	Integración social de los residentes con el medio natural, "vida ruralizada".	Medidas de limpieza, integración y normas de edificación.
	Mejorar las condiciones de vida de los residentes en términos de calidad ambiental.	Creación de dos dotaciones (social y cultural-divulgativo). Acondicionamiento de cueva para uso dotacional en CR 001. Creación de zonas verdes. Creación de plazas o espacios libres del asentamiento. Prácticamente todas las medidas que se exponen a continuación
Regular los posibles crecimientos habilitando para tal cometido los espacios con mayor aptitud.	Se establece crecimiento cero.	

OBJETIVOS GENERALES	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ACTUACIÓN O LÍNEA DE ACTUACIÓN
Conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural, así como la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural inmediato.	Erradicar las poblaciones de tuneras (<i>Opuntia</i> spp.) y revegetar los espacios libres oportunos con especies propias del piso bioclimático del ámbito, con el objeto de garantizar la sostenibilidad de la cubierta vegetal e integrarla paisajísticamente.	Sustitución de especies vegetales invasoras por especies autóctonas. (Erradicación de poblaciones de <i>Opuntia</i> .) Creación de zonas verdes.
	Eliminar los vertidos sólidos de diferente naturaleza que se distribuyen de forma indiscriminada.	Limpieza extensiva de residuos.
	Clausurar cualquier vertido de aguas residuales y minimizar los efectos acumulados por vertidos anteriores. Renovación de la red de saneamiento y soterrado del mismo.	Red de saneamiento. Arquetas red de saneamiento.
	Integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural inmediato.	Mobiliario en los caminos y senderos. Vegetación ornamental. Creación de muros de piedra de contención. Normas de edificación.
	Integrar paisajísticamente las edificaciones existentes.	Normas de edificación.
	Estabilizar los desmontes producidos por el trazado de accesos, y optimizar la red viaria rodonal y peatonal, mejorando el pavimento y elementos de seguridad y las condiciones de accesibilidad.	Ampliación del eje principal actual a 6 metros. Creación de un cunetón a un lado de la vía principal. Creación de vías secundarias pavimentadas o pistas. Senderos. Creación de muros de piedra de contención. Creación de zonas de aparcamiento.
	Promover soterramiento de tendidos eléctricos y telefónicos.	Creación de pozo de instalaciones a lo largo de los viales (Renovación e integración y soterramiento de redes de saneamiento, abasto de agua, suministro de energía y telecomunicaciones.) Arquetas pozos de instalaciones.
La protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario.	Incentivar el acondicionamiento externo de las construcciones, incorporando la utilización de materiales y colores que permitan su integración paisajística, así como la adecuación estética a los entornos rurales.	Aplicación de las determinaciones de las Normas de edificación.
	Preservar el patrimonio cultural.	Eliminación de chamizos, así como limpieza de escombros y basuras. Determinaciones de zonas de protección en espacio libre.
	Conservar, proteger y contribuir a la recuperación de los conjuntos y yacimientos arqueológicos.	Restauración del conjunto arqueológico CR 001. Determinaciones de zonas de protección en espacio libre.
	Promover la conservación de las construcciones trogloditas, como vestigio de la adaptación de la población actual a los modos de vida prehispánicos.	Determinaciones de zonas de protección en espacio libre.

Fig.14: Tabla de relación entre los objetivos y las diferentes actuaciones planteadas en la ordenación.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 191 del Reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183 / 2004, de 21 de Diciembre, *“Capítulo II Actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural”, la ejecución de las actuaciones urbanísticas aisladas que resultan de la ordenación, entendiéndose por ello, la ejecución de los sistemas locales y la urbanización de los terrenos, se llevará acabo mediante la gestión pública y privada de las mismas, con la finalidad y condiciones establecidos en los artículos. 191 y siguientes del RGyESPC.*

A continuación se expone un cuadro síntesis de las actuaciones o líneas de actuación, vinculadas a los objetivos generales del presente PE -2 Cuevas de Las Cruces. Dichas actuaciones o líneas de actuación se cuantifican y valoran en el documento *“Estudio Económico – Financiero”*.

	Bloques	Actuaciones	
1	Instalaciones.		
1.1		Retirada de la red aérea de alumbrado y suministro eléctrico.	Retirada de la actual red de alumbrado público incluyendo postes, cableado y luminarias.
1.2		Red de alumbrado público. Cableado y luminarias.	Colocación de una nueva red de alumbrado público, incluye cableado en el pozo de instalaciones, postes y luminarias. Luminarias
1.3		Red de suministro eléctrico.	Colocación de una nueva red de suministro eléctrico.
1.4		Repetidor de la señal de televisión.	Colocación de antena y dispositivo de repetición de la señal de TV.
1.5		Red de abasto.	Colocación de una nueva red de abasto, incluyendo todos los accesorios necesarios para su correcto funcionamiento.
1.6		Depósito regulador de agua.	Colocación en la parte superior del asentamiento de un depósito con las características indicadas para el aseguramiento del suministro de abasto en el núcleo.
1.7		Red de saneamiento.	Colocación de una red de saneamiento , incluyendo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento.
1.8		Red de telecomunicaciones de TV.	Colocación de una nueva red de telecomunicaciones de TV, incluyendo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento.
2	Viario.		
2.1		Ampliación del eje principal (camino rural) actual a 6 metros.	Ampliación al ancho necesario de la vía principal actual para su correcto funcionamiento como vía de doble sentido.
2.2		Creación de un cunetón a un lado de la vía principal (camino rural).	Ejecución de un cunetón a lo largo del eje principal en la parte interior del mismo.

	Bloques	Actuaciones	
2.3		Creación de vías secundarias pavimentadas (pistas)	Ejecución de viarios de un 2º orden dentro de la jerarquía del asentamiento. Acabados mimetizados con el entorno ya sea tierra batida, adoquines u hormigón coloreado, dependiendo de las condiciones técnicas requeridas.
2.4		Senderos.	Ejecución de los caminos indicados en la planimetría mediante tierra batida confinada entre bordillos u hormigón coloreado, dependiendo de las condiciones técnicas requeridas.
2.5		Creación de aparcamiento en vía pública.	Ejecución de lugares anejos a la red de viales aptos para el aparcamiento de vehículos rodados. Se incluye elementos de marquesina.
3	Dotaciones.		
3.1		Creación de dotación (social).	Edificación apta para los usos asignados a la dotación social y que permite la recuperación de una casa-cueva de valor etnográfico existente para uso y dominio público. Proyecto a realizar por parte del Ayuntamiento de Gáldar.
3.2		Creación de dotación (cultural-divulgativo).	Edificación apta para los usos asignados a la dotación cultural-divulgativa. Las condiciones topográficas de la parcela permiten su integración con uso de plaza pública en cubierta. Proyecto a realizar por parte del Ayuntamiento de Gáldar.
4	Medidas correctoras.		
4.1		Sustitución de especies vegetales invasoras por especies autóctonas.	Erradicación de Opuntia sp. Y plantación de especies cardonal-tabaibal. Afecta aproximadamente al 40% de la superficie total.
4.2		Eliminación de los escombros y limpieza del conjunto CR 001.	Limpieza del conjunto CR 001 y del escarpe contiguo.

	Bloques	Actuaciones	
4.3		Restauración del conjunto arqueológico CR 001.	Restauración del conjunto más amplio de cuevas actualmente ocupado con lo que se ha denominado como elementos innecesarios y desperdicios de diferente índole.
4.4		Limpieza extensiva de residuos.	Afecta prácticamente a la totalidad del ámbito del PE-2 Cuevas Las Cruces.
5 Espacios libres.			
5.1		Creación de plaza y zonas verdes del asentamiento.	Ejecución de plaza y zonas verdes del asentamiento. Espacios caracterizados por una escasa intervención aplicando los sistemas constructivos tradicionales de las estructuras agrícolas, como muros de piedra o abancalamiento del terreno. El pavimento será en casi su totalidad de tierra batida, y se introducirán especies vegetales que no supongan un incremento sustancial en su mantenimiento.
5.2		Ordenación de áreas libres de edificación.	Pequeños acondicionamientos en las zonas de mayor accesibilidad pero que por su dimensión no alcanzan la consideración de zonas verdes. En las zonas de topografía más accidentada labores de limpieza y restitución ambiental con retirada de elementos incompatibles.
5.3		Mobiliario en los caminos y senderos.	Introducción de mobiliario (bancos papeleras y otros elementos a lo largo de los senderos y caminos que se establecen por el asentamientos. Conformando pequeñas zonas de descanso o miradores en diferentes puntos del asentamiento.
5.4		Vegetación ornamental	Plantación de diferentes especies arbóreas tanto en lo que se ha denominado como plazas como en las zonas verdes. Especies arbóreas como el acebuche, palmeras o especies autóctonas.

	Bloques	Actuaciones	
5.5		Creación de muros de piedra de contención.	Ejecución de muros de contención de piedra, ya sean muros por gravedad, o mediante gaviones. La altura resulta variable en función de la topografía, procurando no superar los 3 metros. Su función principal permitir la rehabilitación de los viarios contemplados mejorando su integración paisajística.

Fig.15: Esquema de las actuaciones y líneas de actuaciones propuestas.

3.4 ORDENACIÓN DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y RECOGIDA SELECTIVA DE BASURA.

El PIO/GC en el artículo 243, en la letra g "*Criterios Generales para la identificación y tratamiento de los Asentamientos en Suelo Rústico*" determina: El planeamiento establecerá las redes de abastecimiento de agua, de energía eléctrica y el servicio de recogida de basuras.

El presente PE-2 Cuevas de Las Cruces da respuesta a la red de saneamiento del asentamiento, tal como viene representado en el plano O.3 Sistemas de Espacios Libres y Servicios.

En este sentido, la red de instalaciones se plantea en su totalidad soterrada, y para ello se usa la red de viales rodados y viales peatonales que dan acceso a la totalidad de las edificaciones existentes y planteadas.

Se proponen una serie de zanjas de instalaciones donde se ubicarían la totalidad de las redes de servicios, por una parte las infraestructuras hídricas como el abastecimiento y el saneamiento y por otra la red de alumbrado público, suministro eléctrico y telefonía o telecomunicaciones.

3.4.1. Infraestructura hidráulica.

- **Abastecimiento de aguas**

Se pretende acometer la construcción en la parte superior del asentamiento de un depósito regulador de agua de abasto. La construcción de este depósito pretende asegurar el suministro de agua a los residentes, eliminando los bidones y depósitos de PVC o uralita que se han instalado en los rosos de las cuevas y en las cubiertas de las edificaciones.

No obstante, y hasta tanto esto no se produzca, se deberán adoptar medidas correctoras tendentes a eliminar los impactos paisajísticos que este tipo de instalaciones ocasionan, tales como, el uso de materiales de cubrición que mimeticen los posibles impactos o su cubrición con telas del mismo color del fondo en el que se encuentre su emplazamiento, por ejemplo el color tierra.

Su capacidad deberá cubrir las necesidades de la presente y futura población, así como resolver adecuadamente la red contraincendios y las necesidades de agua para limpieza y riego, además de tener cobertura para una reserva de agua para cinco días, a raíz de un cálculo de 200 litros por persona y día, y sabiendo que la población máxima del asentamiento es de 78 habitantes. Estableciéndose una capacidad mínima de 87 m³.

La acometida al ámbito del asentamiento rural se realiza a través de un ramal, construido mediante tubería de acero galvanizado de diámetro 2". Este depósito tiene además capacidad suficiente para resolver adecuadamente la red contra incendios, así como las necesidades de agua para limpieza y riego.

La red interior de abastecimiento de agua, se proyecta mediante derivaciones del colector general que se prevé (de tubería de acero galvanizado de diámetro 2" para una presión de 100 Kg/cm²), del que parten ramales transversales de distribución de tubería de acero galvanizado de diámetro 1", espesor de pared 4,5 mm. para una presión de 70 kg/cm².

Las conducciones se prevén bajo el pavimento de los viales públicos, en zanja de 60 cm. de profundidad, sobre un lecho de hormigón pobre de 10 cm. de espesor y un archetado de hormigón de 15 cms. de espesor, rellenándose la zanja con arena de machaqueo de granulometría ascendente. Se cuidará que el relleno no tenga material orgánico y tierra.

- **Saneamiento**

A partir de la red de saneamiento existente en la parte inferior del asentamiento, que se desarrolla a lo largo del cauce del barranco, se plantean los siguientes criterios:

- Se prevé un sistema separativo de evacuación de aguas residuales, dos redes independientes, una para aguas fecales y otra para aguas pluviales.
- La red de saneamiento pública y las derivaciones del saneamiento privado, estarán conectadas a la red general de saneamiento.
- Las derivaciones privadas se conectarán a la red general de saneamiento, quedando prohibidos los pozos negros.
- Aquellas viviendas que de manera excepcional no pudiesen conectarse a la red, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, en tanto no se produzca su conexión con la misma.
- Dotar de red de saneamiento a aquellas áreas del asentamiento rural que no lo tengan.
- Sustituir las fosas existentes por mini depuradoras compactas que estarán equipadas, como mínimo de sistema de filtración con dosificación de coagulantes y floculante y sistema de desinfección por cloración para reutilización del agua depurada para el riego o la limpieza de los viales.

La propuesta que contempla el esquema del Plan Especial para la red de aguas fecales se compone de un colector principal, que discurre por el subsuelo de la calzada, en el que acometen las distintas unidades aptas para la edificación y ramales del ámbito del asentamiento rural.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal de saneamiento, la pendiente mínima de dicha red será del 1 % y la profundidad mínima de 1,5 metros.

Los ramales secundarios de la red de saneamiento se instalarán con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cm. de la rasante del pavimento de la vía pública.

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red.

La red de evacuación de aguas pluviales se verterán a la red municipal de alcantarillado que discurre por el barranco.

La red de evacuación de aguas pluviales, se prevé mediante un colector que discurre subterráneo bajo calzada, que recoge mediante ramales transversales y sumideros inbornales las aguas de lluvia de los viales, así como las procedentes de las cubiertas y espacios libres exteriores de las unidades aptas para la edificación.

Su evacuación se realiza en dos puntos directamente al cauce del barranco en la zona con menor cota del asentamiento, tal como queda reflejado en el plano O.3 Sistemas de Espacios Libres y Servicios.

3.4.2. Recogida selectiva de residuos.

Se prevé la recogida selectiva colocando contenedores de orgánicos, envases, vidrio y de papel. La ubicación de los contenedores de residuos se implantará de manera que facilite la accesibilidad a los usuarios y a los servicios de recogida. Por su parte, los jardines y zonas arboladas deben prever la posibilidad de que los residuos derivados de la jardinería puedan convertirse en compost para su posterior utilización como abono.



Fig.17

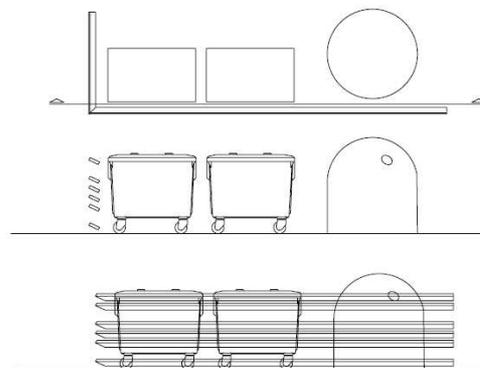
Propuesta

de muretes de piedra para ocultar contenedores.

Los contenedores de residuos se dispondrán dentro de estas estructuras, las cuales se realizan con fábrica de bloques o similar con tratamientos superficial con el objetivo de mimetizarse con el medio. Se propone también el uso de la madera o material que simule al mismo y que reduzca su posible impacto visual. En ambos casos el soporte donde se sitúen los contenedores habrá de ser impermeabilizante permitiendo su lavado.



Fig.18 Propuesta de vallado para contenedores.



3.4.3. Suministro de energía eléctrica, telefonía y demás comunicaciones

El presente PE-2 Cuevas de Las Cruces establece una propuesta indicativa para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado público (plano O.3 Red Viaria e Infraestructuras).

En lo referente a la red de media tensión, se prevé la eliminación de los tendidos aéreos existentes por el gran perjuicio ambiental y paisajístico del área.

Las necesidades de energía eléctrica para consumo e iluminación de las futuras edificaciones se cubren con una red independiente y subterránea calculada en base a un consumo mínimo obtenido a partir de una previsión de consumo de 5 kw. por cada 100 m² de construcción, con la correspondiente estación transformadora y línea de acometida a la red de alta tensión de la compañía suministradora que corresponda, que se realiza mediante conducción subterránea hasta la estación transformadora existente en la parte alta del asentamiento.

En cuanto a la red de baja tensión, se prevé la eliminación de los tendidos aéreos existentes por el gran perjuicio ambiental y paisajístico del área.

Se proyecta la red desde la estación transformadora hasta la acometida de la parcela correspondiente. La canalización será subterránea bajo calzada con dos tubos de P.V.C. de diámetro 160 mm. y las arquetas de registro y conexión serán normalizadas tipo A 2.

Siguiendo las medidas establecidas en la ley 45/200, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, se incentiva el uso de producción energética solar, y en particular los sistemas o proyectos tecnológicos de implantación de energías renovables para el uso colectivo o particular térmico o eléctrico y de reducción del uso de energías no renovables. En este sentido, respecto al alumbrado público, desde el Ayuntamiento de Gáldar se promoverá el uso de eficiente de la energía con medidas de ahorro y eficiencia energética, en este sentido se implicará en la promoción de las energías renovables. En este sentido la implantación del alumbrado público en el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces se ajustará a los siguientes parámetros urbanísticos:

Para la iluminación nocturna de exteriores, se utilizarán lámparas convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo y como mínimo 20º por debajo de la horizontal.

Para alumbrados de vías públicas y de espacios verdes, el tipo de lámparas a utilizar deberá ser preferentemente monocromático de sodio de baja presión, salvo que existan razones justificadas para utilizar de otro tipo, siendo preferentemente la instalación de energías fotovoltaicas. La iluminación de cuevas y espacios libres dispondrán de dispositivos horarios que permitan el apagado automático.

Los caminos rurales, las pistas, senderos y espacios libres, con el objeto de posibilitar la contemplación nocturna la iluminación se dispondrá de manera que se ilumine únicamente el pavimento sin que el halo de luz supere los 50 centímetros de altura.

Se optará por los diseños sencillos, la preferencia de las farolas en fachada a las que utilizan postes, y su localización en los puntos y alturas menos impactantes.

Para los elementos de iluminación exterior en viviendas, las anteriores exigencias tienen carácter de recomendación.

En cuanto a la instalación de telecomunicaciones se ubicará en un lugar concreto en la parte alta del asentamiento, para la colocación de una única antena de repetidor de señal de TV que suministre la señal al conjunto de viviendas del asentamiento. La elección de este emplazamiento responderá a su menor impacto ambiental, especialmente el paisajístico, y a la ausencia de afecciones de valores naturales y culturales del asentamiento rural. En este sentido, su instalación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Se utilizarán los elementos de menor altura posible y menos perceptible, pintados en un color que permita su integración con el paisaje.
- La obra civil tendrá su acabado en piedra natural en todos sus paramentos exteriores y tipológicamente se adaptará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de este Plan Especial de Ordenación.
- No obstante, y hasta tanto no se realice la implantación de la antena/repetidor de señal de TV como medida provisional a adoptar se deberán ocultar las antenas de televisión existentes, de modo que no puedan apreciarse desde las visiones normales.
- Cuando, por razones tecnológicas, queden inservibles las instalaciones se procederá a su desmantelamiento y a la restauración del entorno afectado.

3.5 CIRCULACIÓN VIARIA, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD. ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS, RODONALES Y PEATONALES.

El PIO/GC, establece en su artículo 243, Criterios generales para la identificación y tratamiento de los Asentamientos en suelo rústico lo siguiente; *“Se definirá la estructura del Asentamiento en base al viario que lo ordena y a sus elementos estructurales, teniendo en cuenta su integración paisajística en el medio que lo rodea. A tal efecto el Planeamiento señalará y jerarquizará el viario estructurante, estableciendo las medidas de mejora y consolidación o ampliación que se requieran sobre el mismo. Fijada la estructura viaria por el planeamiento quedará prohibida la apertura de nuevas vías exteriores a parcelas de forma que solo podrán ser edificables las parcelas que den frente al viario estructurante, impidiéndose la segregación cuando se requieran nuevos accesos para las parcelas resultantes”*.

En este sentido, el sistema viario planteado en la ordenación del presente PE-2 trazado para el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces, Tomo V, plano O.3. Sistemas de Espacios Libres y Servicios, lo siguiente:

- La rectificación, ensanche, mejora y urbanización del sistema viario existente.
- Dotar al asentamiento rural de aparcamientos vinculados al viario público.
- La potenciación de la red capilar de sendas peatonales.

Por otra parte, se facilita el acceso de la vivienda en el medio rural garantizando las condiciones básicas de accesibilidad a la vez que se persigue un desarrollo sostenible y respetuoso con el medio ambiente tal como reza la ley 45/2007, de 13 de Diciembre. “Para la ordenación de infraestructura viaria se determinan los siguientes condicionantes generales:

- No se permitirá la apertura de nuevas pistas o accesos rodados en el ámbito de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación salvo en aquellos casos que así venga establecido en la normativa del presente documento.
- Con el fin de evitar procesos de erosión, será obligada la realización de cunetas a borde de vía así como drenajes transversales en vaguada.
- No se permite el tránsito de vehículos fuera de las vías recogidas en el presente Plan Especial.
- Se permite el tránsito peatonal por los caminos definidos en este Plan Especial de Ordenación y de acuerdo con las normas en él establecidas, siempre que no se proceda al cierre de algún camino por motivos de conservación, regeneración, adecuación paisajística o investigación.
- Los accesos privados a las edificaciones desde los viarios públicos al interior de las unidades aptas para la edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

-El ancho de los accesos de las unidades aptas para la edificación se limitará de forma que no sea posible el doble sentido de circulación de vehículos de manera simultánea.

-La sección transversal de la vía tendrá un máximo de 3'5 metros, debiendo en todo caso no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados, con especies propias del piso vegetal que atravesase el nuevo camino u otras perfectamente integradas en el entorno. En caso de que la pendiente lo haga necesario se levantarán muros revestidos de piedra para evitar la erosión y pérdidas de suelo.

-Las puertas, cancelas u otros obstáculos que se coloquen con el fin de delimitar la propiedad, han de ser de materiales propios de medio rural buscando la mayor integración.

-No se permitirá el pavimentado, sea asfaltado o con hormigón, de las pistas internas en las fincas, salvo que se justifique en tramos de pendiente longitudinal máxima del terreno del 15% y transversal máxima del 20%; en tales casos, se permitirá solamente el hormigón coloreado que cubrirá dos rodaduras de un máximo de 0,80 metros cada una, separadas por una franja libre de igual dimensión máxima, o mediante adoquinado flotante en una sección transversal de 2,40 metros de ancho sobre el terreno compactado y sin solera, dejando el resto sin pavimentar.

Por su parte, la tipología y materiales de los pavimentos de los viarios establecida en el presente Plan Especial de Ordenación constituye una determinación específica de regulación que se hará en función de las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes estéticos y de integración ambiental.

- **Caminos Rurales**

Respecto al viario principal que conforma lo que se ha denominado como Camino Rural, que es el que rodea el asentamiento y desciende hasta el fondo del barranco zigzagueando por la ladera, es el que actualmente estructura el asentamiento, manteniéndose en la presente propuesta, se enmarca en lo que la normativa del vigente PGO de Gáldar denomina Caminos rurales en el punto 1.7.3.1 Categorías de los usos de servicio públicos, Infraestructuras, al describirse como "vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organiza los accesos a los usos rústicos permitidos". Se prevén los siguientes parámetros:

Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho mínimo de 6 metros.

- No ha de superar el 6%.
- Su acabado se realizará mediante el firme de asfalto.
- A ambos lados se situarán cunetones, que discurrirán a lo largo de toda la longitud del vial principal, así como drenajes transversales en vaguada.

- Se implantarán guarda raíles adaptado al entorno ruralizado, excluyendo los guarda raíles de perfiles metálicos.

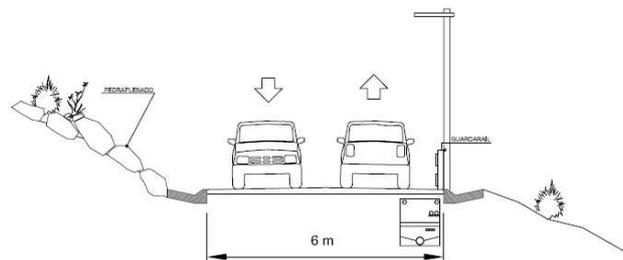


Fig.19: Sección esquemática del vial principal del asentamiento.

- **Pistas**

Las vías secundarias de la estructura jerárquica del sistema de accesibilidad se han denominado como pistas, tal como vienen definido en el PGO. Son las conformadas por las diferentes vías que salen del viario principal y dan acceso rodado a cada uno de los conjuntos de edificaciones. En la actualidad estas pistas tienen una conformación heterogénea en cuanto ancho, trazado y acabado de firme, (hormigón, tierra batida). El Plan Especial establece una ordenación sobre las mismas, regularizando su ancho y acabados, mejorando su trazado, otorgándoles estabilidad, implementando medidas de adecuación paisajística y eliminando las que resultan incompatibles con la protección ambiental.

Desde este Plan Especial PE-2 se prevé que estas vías finalicen en pequeñas plazas que hagan de recibidor o de punto de atracción a cada uno de los conjuntos edificatorios, en las que se situarán las plazas de aparcamiento vinculados a la vía pública, las dotaciones y zonas verdes propuestas. Su ancho se limita en función de la escasa intensidad de tráfico que llevan aparejada y para evitar mayores movimientos de tierra que supongan una mayor afección ambiental. Se determinan los siguientes parámetros:

- Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho de 4 metros, con los sobrecanchos necesarios en curvas y fondos de saco.
- El acabado del firme se resolverá mediante adoquines, hormigón coloreado o tierra batida del lugar, según las condiciones técnicas requeridas en función de la pendiente de la misma y requisitos de integración en la ordenación.
- El vial va asociado a la ejecución de muros de piedra careada a hueso de 80 cm de altura media, que podrá alcanzar puntualmente hasta 3 metros en función de la topografía.
- Se dispondrá el cunetón en el lado interior del vial.

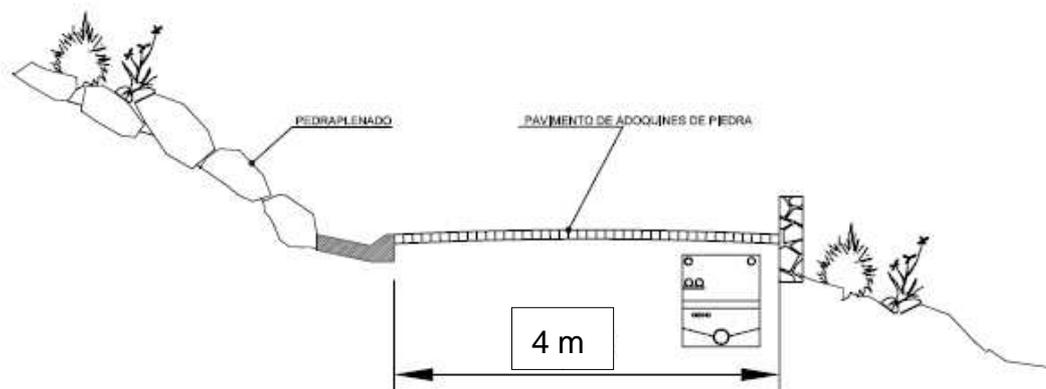


Fig.20 Sección esquemática de pista pavimentada.

- Senderos

Componen el viario peatonal previsto por este Plan Especial, los caminos, o escaleras acondicionadas, de dos metros de ancho que permiten el acceso a las edificaciones que se sitúan en la pendiente del terreno y a las que no es posible dotar con acceso rodado. Los viarios peatonales establecidos en el presente Plan Especial parten del reconocimiento de los ya existentes, mejorando sus condiciones de trazado, firme y ancho, descartando otros que se entienden innecesarios y generadores de impactos.

Para la ejecución de los senderos se determinan los siguientes parámetros:

- Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho uniforme de 2 metros para adecuarse a las disposiciones legales de accesibilidad mínimas. Su trazado atenderá a la adaptación máxima a la morfología del terreno y caminos existentes.
- El acabado del firme se resolverá, en función de las requisitos de integración, mediante tierra batida del lugar compactada con bordillo de borde u hormigón coloreado.
- El sendero va asociado a muro de piedra en su lado exterior con una altura de 50 cm de altura media, ejecutado con piedra careada a hueso o gaviones con piedra no careada.

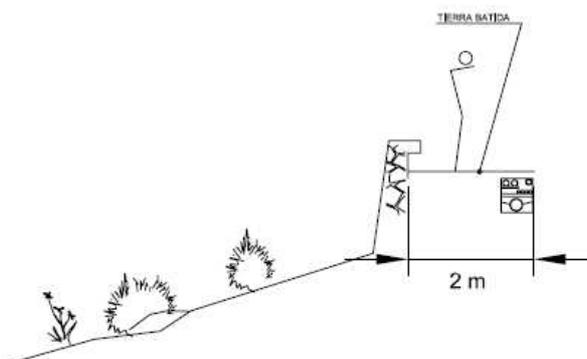


Fig.21: Sección esquemática de los viales peatonales.

Se plantea la realización de este entramado de caminos que permiten el tránsito peatonal de forma transversal a las vías principales, estos caminos planteados de forma orgánica acceden a espacios libres que constituyen también puntos de descanso o miradores. Para conseguir tales objetivos se propone mobiliario urbano adaptado al carácter rural del asentamiento, poniendo en valor los caminos y senderos como espacios de relación dentro del medio rural, como una prolongación de los espacios libres. Todo lo expuesto tiene su representación en el plano O.3. Sistemas de Espacios Libres y Servicios.

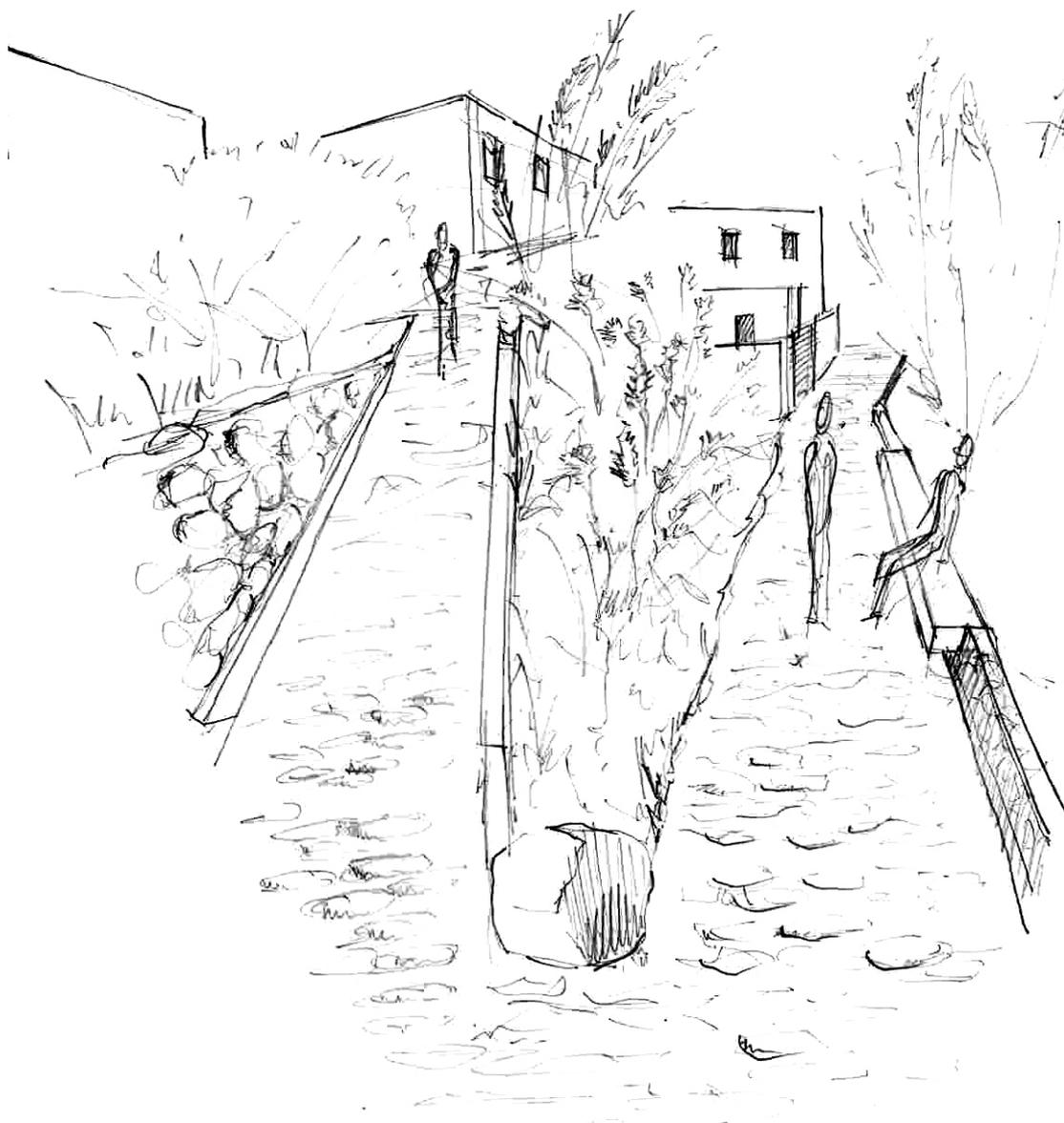


Fig.22: Representación de caminos y senderos del asentamiento.

- Aparcamiento en vía pública

Los aparcamientos se plantean como espacios abiertos, no como mera sucesión de plazas de aparcamientos al aire libre, sino como zonas acondicionadas para tal fin, proyectadas con mobiliario urbano, procurando la mayor mimetización con el entorno próximo.

Los aparcamientos de vehículos sólo podrán realizarse en lugares dispuestos al efecto. Las zonas de aparcamiento dispondrán de dispositivos adaptados para el estacionamiento de bicicletas. En total se han planteado 17 plazas de aparcamiento agrupadas en grupos de un máximo de 5 vehículos. Debiéndose cumplir con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima plaza aparcamiento de 2,20 por 4,50 metros.
- Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Especial, se reservará un 2%, mínimo, para usuarios minusválidos. Tendrá una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 m.
- Su acabado se ejecutará en continuidad con el viario que le da acceso por lo que mantendrá el mismo pavimento que aquel, adoquinado, hormigón coloreado o tierra batida del lugar. En el pavimento se marcarán las divisiones de las plazas mediante soluciones integradoras, franja de distinto color, adoquines embebidos, etc..
- Se dispondrán marquesinas de madera u otro material que además de integrar las plataformas de aparcamientos proporcionen sombra a los vehículos.
- Los elementos de jardinería, tales como la vegetación, los cúmulos de terreno conformando topografías o los muros de piedra que acompañan a las plazas de aparcamiento se dispondrán para integrar/ocultar al conjunto de vehículos.

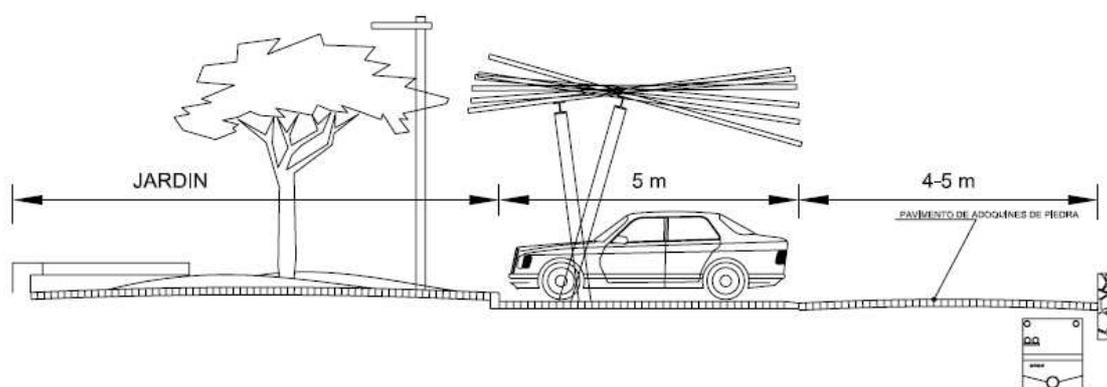


Fig.23: Sección esquemática de esquemática de los Aparcamientos en vía pública.

3.6 LOCALIZACIÓN Y DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DOTACIONALES Y SU RELACIÓN CON LA POBLACIÓN PREVISTA.

Tal como establece el PIO/GC en su artículo 244 "Criterios específicos para la identificación de los Asentamientos Rurales", el uso característico es el residencial. No obstante, el presente PE-2 Cuevas de las Cruces, permite dotacionales, los de carácter terciario e industrial artesanal de escasa entidad, siempre que por su naturaleza y características sean compatibles con el uso residencial y no se desvirtúe la naturaleza del asentamiento. Con las actuaciones previstas en lo referente a las dotaciones se pretende poner en coherencia el presente plan con los objetivos planteados en la ley 45/2007, de 13 de Diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Tal como expresa dicha ley se busca dotar al medio rural, y en particular a sus núcleos de población, de la infraestructuras y los equipamientos públicos básicos de calidad, adecuados a las características específicas del medio rural, lo mismo se puede decir de la potenciación de las prestaciones de unos servicios públicos básicos de calidad, adecuados a las características específicas del medio rural.

En la actualidad el núcleo cuenta con determinadas espacios sin uso definido, sin embargo no cuenta con ningún elemento como dotación o ningún espacio que se pueda considerar como espacio libre público.

3.6.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

La propuesta de este plan para dotar el asentamiento es la de introducir una serie de espacios libres como son las zonas verdes y la plaza tal como se ha denominado en el plano O.3 Sistemas de Espacios Libres y Servicios. Estos actúan a modo de espacio de relación del propio asentamiento, y en el caso de la plaza como espacio de recepción al quedar vinculado a la red de viales.

De otro lado, a fin de mejorar las condiciones ambientales y de protección de los valores patrimoniales del asentamiento se delimitan una serie de Áreas Libres de Edificación en los terrenos de mayor orografía donde se lleva a cabo una restauración ambiental, y un Espacio Libre de Valor Cultural que pretende la recuperación de los conjuntos etnográficos.

De forma esquemática distinguimos:

-. Zona Verdes y Plaza: Espacios destinado a la estancia y esparcimiento de encuentro de los residentes, con pequeñas intervenciones de revestimiento, mobiliario urbano e iluminación aprovechando las explanaciones sin alterar sustancialmente las condiciones topográficas del entorno. La forma en que se trata en lo referente a sus acabados, materiales y mobiliario se ha de vincular al mundo rural, descartando el uso extensivo de pavimentos duros.

La Plaza tiene un carácter más "urbano" de acogida junto a la dotación social, en el marco rural en el que se mueve la propuesta.

Todos los espacios calificados como zonas verdes o Plaza cumplen con las condiciones dimensionales mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.



Fig24.: Esquema de los espacios libres en relación a la red de accesibilidad.

- **Áreas libres de edificación:** Espacios tales como barranco, acantilados y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptibles de ser consideradas como espacio libres al carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello, así como ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje, y transición con el restante suelo rústico.

Las intervenciones en las mismas se limitan a la restitución paisajística, limpieza y pequeño acondicionamiento y jardinería en las zonas más llanas pero que dimensionalmente no han alcanzado la categoría de zonas verdes.

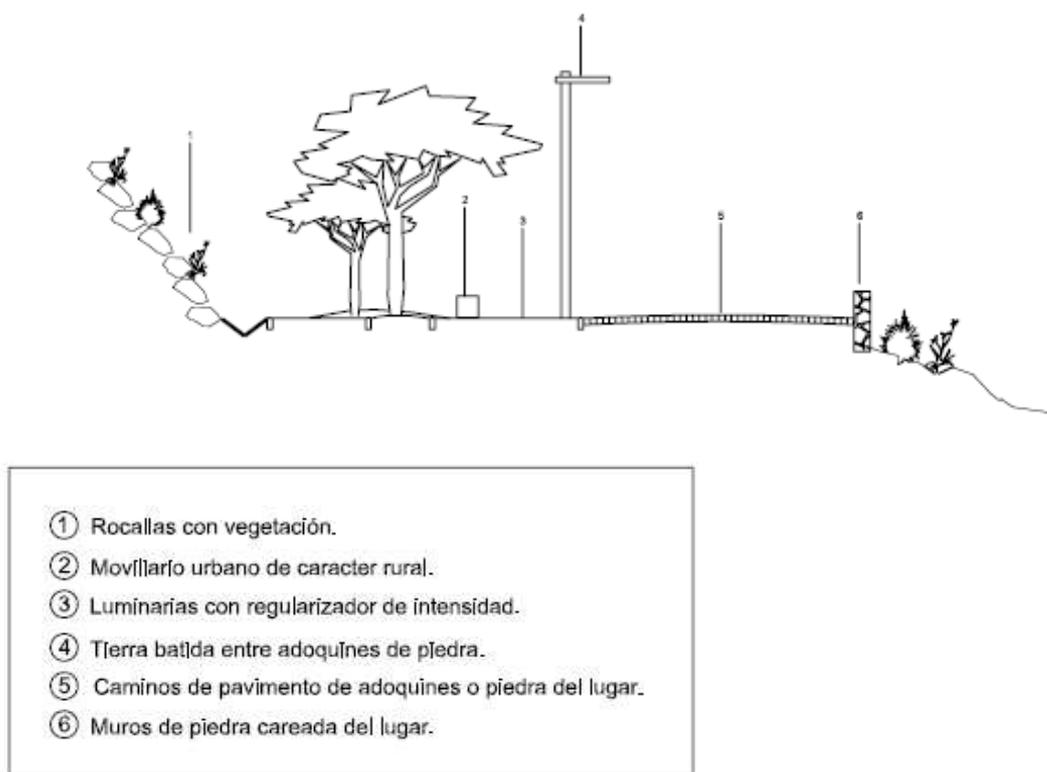
- **Espacio libre de valor cultural:** área donde se ubican la gran mayoría de los conjuntos de valor etnográfico y arqueológico. Se trata de un espacio libre de cualquier construcción donde se plantea la recuperación y protección del patrimonio histórico.

3.6.1.1. Condiciones estéticas, diseño, materiales y métodos constructivos en los Espacios Libres

En el presente PE-2 de Cuevas de Las Cruces se incluye una primera aproximación al diseño, materiales y métodos constructivos de los elementos de mobiliario urbano y tratamiento de recorridos del área y que responderían a algunas de las acciones que en el presente Plan se proponen.

1. Zona verde - Plaza:

- En aquellos supuestos de saltos de nivel se procederá a resolver mediante rocallas con vegetación o muros de piedra careada a hueso.
- Deberá guardar un aspecto diáfano sin carga de materiales, mobiliario o vegetación, permitiendo la vista de ellas.
- Los pavimentos admisibles van desde los adoquines, hormigones coloreados de tonos terrosos del lugar a tierra batida confinada con bordillos de piedra del lugar. Se valora la mixtura de las intervenciones.
- Se trazarán ejes de movilidad y áreas en el que se albergue el mobiliario urbano, realizados mediante pavimentos de adoquines, piedra del lugar. U hormigón coloreado.
- En el caso de implantación de árboles o vegetación ornamental se situarán en jardineras confinadas en bordillos de piedra del lugar.
- El mobiliario de implantación en la plaza será de carácter rural predominando el uso de madera y materiales pétreos.



- ① Rocallas con vegetación.
- ② Mobiliario urbano de carácter rural.
- ③ Luminarias con regularizador de intensidad.
- ④ Tierra batida entre adoquines de piedra.
- ⑤ Caminos de pavimento de adoquines o piedra del lugar.
- ⑥ Muros de piedra careada del lugar.

Fig.25: Esquema de la plaza.

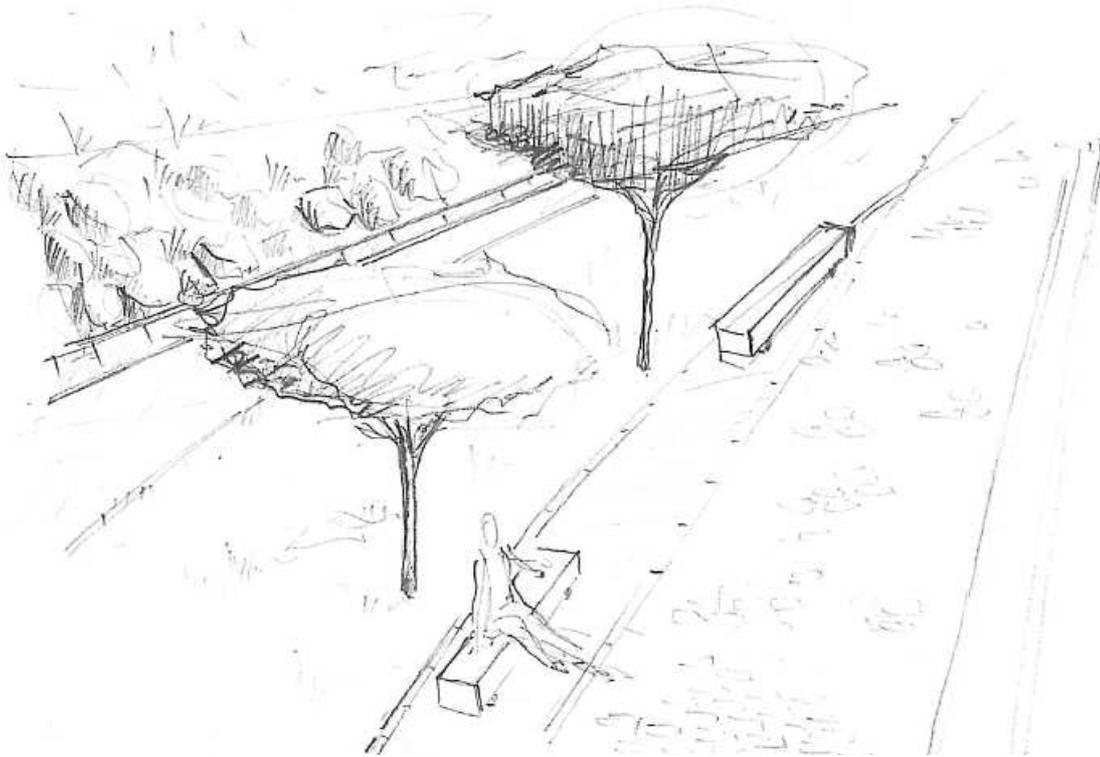
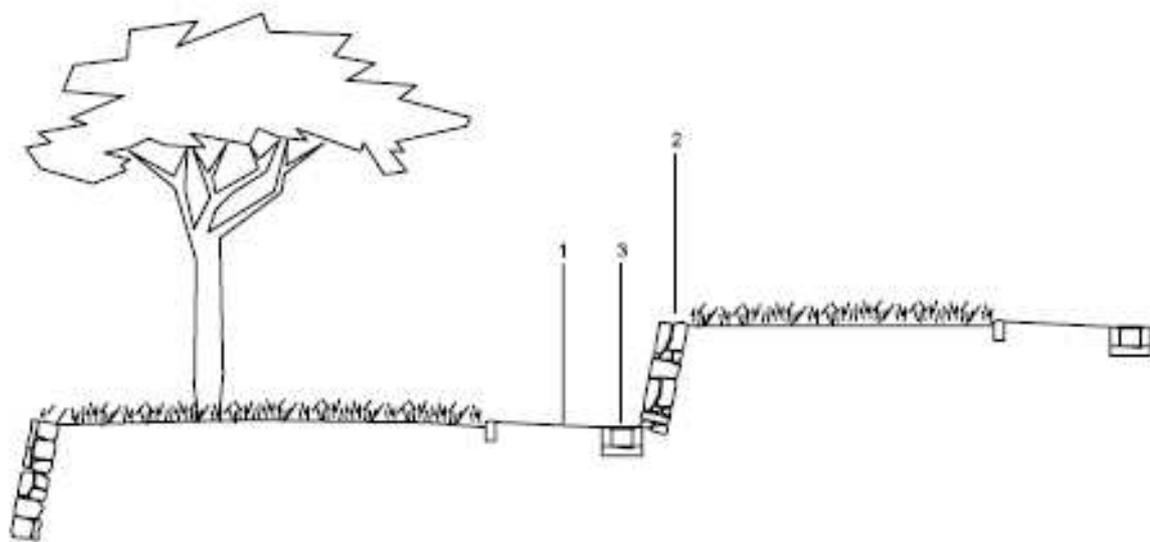


Fig.26: Representación de uno de los niveles de la plaza.

2. Zonas verdes:

- En aquellos supuestos de saltos de nivel se procederá a resolverlos mediante muros de piedra careada a hueso.
- Son espacios abancalados que podrían albergar pequeñas huertas vecinales.
- Han de incluir áreas ajardinadas con acondicionamientos para el reposo de los peatones y vegetal ligero destinados a la defensa ambiental y al valor paisajístico del asentamiento. En ella primarán los elementos vegetales, con predominancia de las especies autóctonas.
- Los pavimentos admisibles van desde los adoquines, hormigones coloreados de tonos terrosos del lugar a tierra batida confinada con bordillos de piedra del lugar según el carácter que se le pretenda dar a cada zona verde.
- Se trazarán ejes de movilidad.



- ① Caminos de tierra batida entre bordillos.
- ② Muros de bancales de piedra del lugar careada a hueso.
- ③ Drenaje conformado en piedra.

Fig.27: Esquema de los espacios libres “zonas verdes ajardinadas”.

3. Área Libre de Edificación :

- Prima la restitución ambiental y paisajística. Retirada de construcciones e instalaciones incompatibles. Limpieza.

4. Espacio Libre de valor cultural

- Prima la protección de los valores etnográficos y arqueológicos. Retirada de construcciones, instalaciones y usos incompatibles. Limpieza.

3.6.2 DOTACIONES.

Con respecto a la implantación de las dotaciones del asentamiento se establece la proyección de dos dotaciones, con usos generales, Social y Cultural-divulgativo, respectivamente, estableciéndose como uso compatible cualquier otro uso de dotación establecido en el PGO de Gáldar.

1. Social. (SO). Se pretende la recuperación de cueva que presenta valores etnográficos, situada en la parte baja del asentamiento junto a la entrada este. Se destina a uso dotacional social polifuncional, un espacio que atienda a las necesidades de un espacio comunitario al conjunto del asentamiento.

Los parámetros edificatorios de aplicación a la dotación social son análogos a los que se establecen para las Casas-cuevas.

Se acondicionará el espacio exterior en relación al uso dotacional social.

2. Cultural-divulgativo. (CU). Se permitirá en la zona alta del asentamiento, sobre el escarpe que contiene el Espacio Libre de Valor Cultural.

La topografía de la parcela permite compatibilizar su cubierta como espacio libre – mirador.

Su integración paisajística se confía al escalonamiento de la pieza y su revestimiento con piedra del lugar.

3.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

De acuerdo a lo establecido en las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, Ley 19/2003, de 14 de abril, específicamente la Directriz 63, apartado 2 subapartado d) , en la que se establece que las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en los asentamientos rurales, se graduarán entre el 50 % y 100 % de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos; y al artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que determina que en el suelo cuyo destino sea predominantemente residencial se establece una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 metros cuadrados de edificación, y que de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos, se concluye que la reserva mínima legal en los asentamientos rurales es:

- . Una reserva mínima de suelo de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 metros cuadrados de edificación.

- . De esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Partiendo del número de viviendas contemplados en la ordenación, 26 viviendas, y de una superficie construida máxima de 150 m² por vivienda obtenemos una edificabilidad global para el asentamiento de 3.900 m².

En virtud de dicha edificabilidad global, la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos resulta de $0,20 \times 3.900 \text{ m}^2 = 780 \text{ m}^2$. De los que al menos $0,5 \times 780 \text{ m}^2 = 390 \text{ m}^2$ corresponderá a los espacios libres públicos.

En la ordenación del presente Plan Especial PE-2 se recoge una superficie total de espacios libres (plaza y zonas verdes) de 1.342 m², sin computar las Áreas libres de edificación ni el Espacio Libre de Valor Cultural que por su configuración orográfica se entienden diferenciadas.

La superficie de suelo destinado a dotaciones en el PE-2 es de 294 m².

Por tanto, la superficie de suelo del PE-2 destinado a espacios libres y dotaciones es de 1.636 m² (superior a los 780 m² exigidos), y la superficie de suelo destinada a espacios libres es de 1.42 m² (superior a los 390 m² exigidos), valores muy superiores a la reserva legal mínima.

En cuanto a la reserva mínima de plazas de aparcamiento que establece el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, de 1 plaza por vivienda, de las cuales sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% de plazas de aparcamiento previstas, en aplicación de la referida directriz 63, apartado 2 subapartado d) la exigencia legal se reduce a:

- Mínimo de plazas de aparcamiento del asentamiento. $0,5 \times 26 \text{ viviendas} = 13 \text{ plazas}$ de aparcamiento. De las cuales sólo podrán disponerse al aire libre un máximo de 6 plazas.

La ordenación del PE-2 permite en las parcelas de ordenanza Ar/225L que cuentan con acceso rodado la incorporación de la plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por ejemplo en la zona de retranqueo delantero (3 metros). Asimismo, en algunas edificaciones existentes con ordenanza Ar/Cc y que cuentan con acceso rodado se ha delimitado una parcela que contempla espacio suficiente para incorporar el aparcamiento al aire libre en el interior de la misma. Del análisis pormenorizado de las situaciones descritas se obtienen un total de 8 plazas de aparcamiento que la ordenación permite ubicar en interior de parcela.

La ordenación del PE-2 contempla asimismo un total de 16 plazas de aparcamiento aneja a la red viaria. Por tanto, el PE-2 contempla en su ordenación un total de 24 plazas de aparcamiento superior al mínimo exigible de 13 plazas.

Por lo que se comprueba que la propuesta supera los estándares mínimos establecidos por el marco legislativo actual.

3.8. USO RESIDENCIAL

Para la ordenación del uso residencial del presente Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Cruces se ha partido del reconocimiento de las viviendas existentes en el mismo, sus características y diferentes formas de implantación, a fin de determinar una ordenación del uso residencial que permita su compatibilidad e integración con los valores ambientales y patrimoniales del asentamiento y mantenga el carácter rural del asentamiento.

El siguiente cuadro muestra un resumen de las características tipológicas y número de plantas de las diferentes viviendas existentes en el asentamiento, numeradas según plano adjunto:

Nº ORDEN	TIPOLOGÍA	Nº DE PLANTAS
Vivienda 1	Casa-cueva	2 plantas
Vivienda 2	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 3	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 4	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 5	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 6	Casa-cueva	2 plantas
Vivienda 7	Casa-cueva	2 plantas
Vivienda 8	Aislada	2 plantas
Vivienda 9	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 10	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 11	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 12	Casa-cueva	2 plantas
Vivienda 13	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 14	Aislada	2 plantas
Vivienda 15	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 16	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 17	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 18	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 19	Aislada	3 plantas
Vivienda 20	Aislada	1 planta
Vivienda 21	Aislada	1 planta
Vivienda 22	Aislada	2 plantas
Vivienda 23	Aislada	3 plantas
Vivienda 24	Aislada	2 plantas
Vivienda 25	Aislada	3 plantas
Vivienda 26	Casa-cueva	1 planta



Se concluye que en el asentamiento rural de Las Cruces existen básicamente dos modelos de implantación residencial; el asociado a cueva (casa-cueva) y la vivienda aislada. Las viviendas con tipología casa-cueva son 17 unidades de las cuales 13 son de una planta y 4 de dos plantas. Las viviendas aisladas del asentamiento son un total de 9 unidades, de las cuales 2 son de una planta, 4 de dos plantas y otras 3 de tres plantas.

En el caso específico de este asentamiento rural, en base a la radical diferenciación en los dos modelos de hábitat presentes en el mismo; casa-cueva y vivienda aislada, se hace necesario mantener esta distinción también a los efectos de establecer su ordenación, vinculación normativa y alturas máximas de la edificación. Es por ello, que en relación con el establecimiento de la altura máxima se comprueba que la altura dominante de las edificaciones existentes en el asentamiento, para la tipología casa-cueva es de 1 planta mientras que para la tipología de edificación aislada de 2 plantas.

En base a dicho reconocimiento y la posición de la viviendas en la zona baja o alta del asentamiento el PE-2 establece tres normativas edificatorias para el uso residencial.

- Una ordenanza Ar/Cc de casa-cueva que recoge este tipo de viviendas, 17 unidades, dominante en la zona baja del asentamiento. Esta ordenanza establece como altura máxima 1 planta o 4,5 metros desde la rasante del terreno.

- Una ordenanza Ar/200, vivienda aislada, asignada a 2 viviendas en la zona baja del asentamiento no ligadas a cuevas. Esta ordenanza establece la imposibilidad de superar la altura de 2 plantas o 7 metros en todas sus fachadas.

- Una ordenanza Ar/225L que se introduce en el asentamiento como medida de integración paisajística de las viviendas situadas en las cotas superiores del asentamiento, 7 viviendas, proponiendo el escalonamiento de los volúmenes mediante una tipología en ladera. En esta ordenanza se limita la altura máxima a 2 plantas, 7 metros, en la vertical de cualquier punto del volumen construido, efectuando su medición respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada, en el plano de fachada situado a cota inferior de la parcela. Respecto de este plano de fachada la planta alta se debe retranquear un mínimo de 4 metros, provocando así el escalonamiento del volumen edificado como medida de integración.

3.8.1. CRITERIOS DE ADECUACIÓN MORFOLÓGICA Y TIPOLOGICA.

Como se ha señalado, las normativas edificatorias del uso residencial que establece el PE-2 parten del reconocimiento de las viviendas existentes en el asentamiento, de hecho recordemos que la propuesta mantiene el actual número de viviendas, esto es, crecimiento cero. Es por ello que el objetivo básico de dichas normativas sea la adecuación funcional del uso y la adecuación morfológica de las viviendas existentes en pos de su compatibilidad e integración en el medio rural en el que se insertan, y reconociendo los diferentes tipo de hábitat presentes en el asentamiento; casa-cueva y vivienda aislada.

Sobre las viviendas actuales del asentamiento con tipología casa-cueva el PE-2 establece la normativa Ar/Cc cuyas determinaciones se ajustan a la regulación de los hábitats con casas-cueva que regula el apartado 4 del artículo 116 de la Sección 18 del PIO/GC, implementándose con otras medidas conducentes a la preservación del valor etnográfico del modelo de habitat y de la integración paisajística de los volúmenes externos. Se limita la altura a 1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno.

Sobre las viviendas de tipología aisladas del asentamiento el PE-2 establece dos normativas en función del impacto visual que representan por su situación; mayor en las cotas superiores del asentamiento.

Así, el PE-2 establece una ordenanza Ar/200, para las viviendas aisladas situadas en la zona baja del asentamiento, donde se busca la integración paisajística mediante la ordenación volumétrica, el establecimiento de áreas de retranqueo y tratamientos de fachada, fundamentalmente.

Las viviendas existentes a las que se asigna esta ordenanza Ar/200 se sitúan en ladera, una con el acceso desde la cota superior y otra desde la cota inferior. Según la posición del acceso respecto de la pendiente en la que se ubica la edificación, estas muestran una fachada de 1 ó 2 plantas y trasera de 2 ó 1 plantas, respectivamente.

La ordenanza Ar/200 establece la imposibilidad de superar la altura de 2 plantas o 7 metros en todas sus fachadas.

Y por otro lado, el PE-2 implementa una tipología de edificación en ladera, normativa Ar/225L para las viviendas situadas en las cotas superiores del asentamiento, y por ello con mayor presencia visual.

Esta normativa pretende la mayor integración de los volúmenes edificados mediante su escalonamiento. En esta ordenanza se limita la altura máxima a 2 plantas, 7 metros, en la vertical de cualquier punto del volumen construido, efectuando su medición respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada, en el plano de fachada situado a cota inferior de la parcela. Respecto de este plano de fachada la planta alta se debe retranquear un mínimo de 4 metros, provocando así el escalonamiento del volumen edificado como medida de integración.

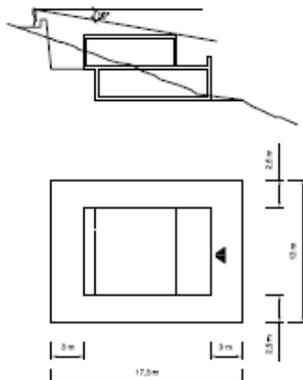
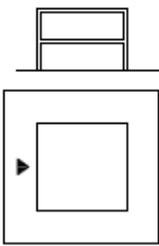
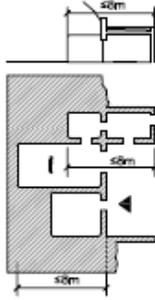
 Vivienda aislada en ladera (Ar-225 L)	
 Vivienda unifamiliar aislada (Ar-200)	
 Casa-cueva (Ar-Cc)	
 Entrada de la edificación	

Fig.28: Tabla esquemática de las tipologías propuestas en la ordenación del presente PE.

La ubicación definitiva de cada una de las tipologías tiene su reflejo en el plano O.2 Régimen del suelo y edificaciones.

3.8.2. Condiciones Genéricas de Integración paisajística de las edificaciones y condiciones estéticas

Se introducen una serie de condiciones genéricas de integración paisajística de todos los inmuebles situados en el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces, con el objetivo de armonizar con la edificación tradicional, a la vez que se busca minimizar o reducir en la medida de lo posible las distorsiones en la imagen del entorno en el que se integra, potenciando su relación con el mismo.

En las composiciones de fachada deberá tener proporciones dominantes el macizo frente al hueco, y los vanos, proporción predominantemente vertical.

Se utilizarán colores y materiales que favorezcan la integración de las edificaciones, construcciones e instalaciones en el entorno. En este sentido, se determina para el asentamiento rural de Cuevas de Las Cruces una paleta de colores ocres, tal y como se relaciona a continuación:

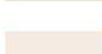
	175, 137, 95		
	201, 169, 131		230, 171, 83
	216, 192, 165		236, 187, 112
	233, 214, 192		240, 203, 138
	244, 235, 226		243, 219, 178

Fig.29: Tabla de colores propuesta por el presente PE.

Se introduce una gama de colores lo más adaptado al lugar, con el claro objetivo de reducir su impacto visual con el entorno inmediato y sobre todo con el Monumento Natural de Amagro.

Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.

Las obras de reparación, mejora y conservación de las edificaciones preexistentes respetarán se realizarán atendiendo las condiciones establecidas en la presente normativa.

Todas las edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores incluidas las paredes medianeras y cubiertas perfectamente terminadas, debiendo sus propietarios mantenerlas en las debidas condiciones estéticas y de conservación.

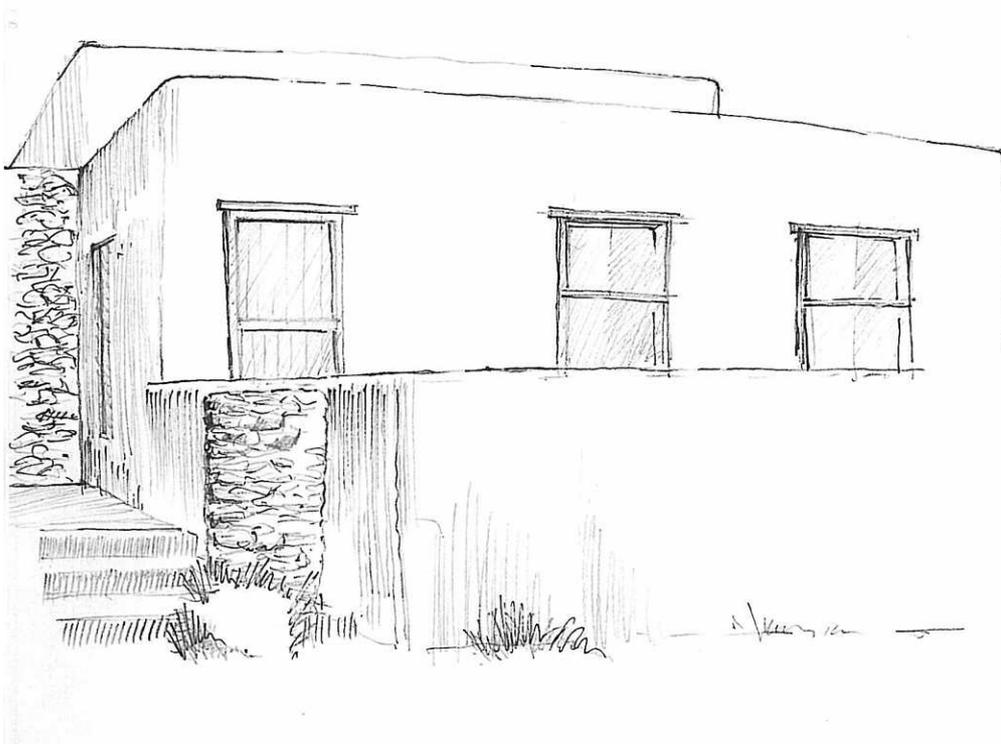


Fig.30: Representación de la imagen exterior de las edificaciones.

Se prohíbe el uso de aplacados y materiales cerámicos como recubrimiento.

No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas (por ejemplo tipología salón-vivienda).

TIPOLOGÍAS, ALTURAS, RETRANQUEOS, FACHADAS Y ELEMENTOS COMPOSITIVOS:

Tipologías:

Las tipologías de la edificación se establecen partiendo del reconocimiento de los diferentes habitat presentes en el asentamiento, casa-cueva y vivienda aislada, y se desarrollarán tomando como referencia los tipos edificatorios tradicionales del medio rural de Gran Canaria, mediante volúmenes sencillos y sobrios de distintos módulos rectangulares, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto. La disposición volumétrica será preferentemente en “L”, en “C” o en “U” o recinto cerrado dejando el patio interior como elemento de articulación y relación espacial entre las dependencias.

Alturas:

- Para la ordenanza Ar/Cc, que recoge el habitat de casa-cueva, se establece una altura máxima de 1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno. Acorde con la altura dominante en el asentamiento para este modelo de habitación y de acuerdo a las condiciones de protección que se establecen por su valor etnográfico.

- Para las ordenanzas Ar/200 y Ar/225L, que recogen el modelo de viviendas aisladas, se establece una limitación de altura máxima de 2 plantas en cualquiera de sus fachadas.

En la ordenanza Ar/200 asignada a dos edificaciones ya existentes en ladera dicha altura máxima de 2 plantas se produce en una de sus fachadas siendo la opuesta de 1 planta. A efectos de integrar la volumetría resultante se introducen áreas de retranqueo y tratamientos de fachada.

Por su parte con la ordenanza Ar/225L se introduce una tipología de edificación escalonada para integrar las edificaciones de las zonas altas del asentamiento, con mayor presencia visual. En la misma, se limita la altura máxima a 2 plantas, 7 metros, en la vertical de cualquier punto del volumen construido, efectuando su medición respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada, en el plano de fachada situado a cota inferior de la parcela. Respecto de este plano de fachada la planta alta se debe retranquear un mínimo de 4 metros, provocando así el escalonamiento del volumen edificado como medida de integración.

Retranqueos:

A fin de limitar la ocupación descontrolada del asentamiento se define un parcelario que compatibilice la protección ambiental y de los valores etnográficos del asentamiento, con la asignación de espacios libres de parcela (privativos), que conformados como retranqueos de la edificación existente desempeñan diversas funciones:

- incluir en la parcela el terreno cuyo subsuelo está ocupado por la casa-cueva a la que sirve.
- establecer áreas libres de edificación que rodeen el volumen edificado para integrar el tratamiento de sus fachadas, posibilitando la adecuación de las condiciones de habitabilidad.

No estando afectado el asentamiento rural de las Cruces por ninguna carretera regional o insular, y siendo el viario ordenado en el presente asentamiento interior al mismo o que termina en él, es decir sin continuidad, la reducción de los retranqueos a fachada establecidos por el PGO de Gáldar en 4 metros con carácter generalista resulta justificado.

Efectivamente tal retranqueo de 4 metros a los caminos que dan acceso a las parcelas resulta innecesario como previsión de un posible ensanchamiento de los mismos. Por lo que el establecimiento de retranqueos para evitar la asunción de tipologías entre medianeras y mejorar las condiciones de integración en el entorno pueden ser satisfechas con un retranqueo menor, y ello en base a las dimensiones del asentamiento y la disposición de las actuales viviendas que se pretenden regularizar.

Es por ello que en las tipologías Ar/200 y Ar/225L se establecen retranqueos frontales y traseros de 3 metros de ancho y retranqueos laterales de 2,5 metros.

En la ordenanza Ar/Cc correspondiendo al habitat de casa-cueva preexistente no procede la implantación de retranqueos de parcela sino la aplicación de los criterios de protección etnográfica que recaen sobre las mismas.

Cubiertas:

- Las cubiertas de las edificaciones tendrán la consideración de fachada. De tal manera, su mantenimiento en condiciones de uso, impermeabilización y ornato constituyen determinaciones de protección.
- No se permite el uso de cubiertas inclinadas.
- Las cubiertas planas en el caso de ser transitables podrán incorporar un pretil no mayor de 1,10 m. de altura sobre el forjado superior, quedando expresamente prohibidas las balaustradas prefabricadas o de obra.
- La colocación en las cubiertas de instalaciones tales como paneles solares, antenas parabólicas, conductos de aire acondicionado, y otras similares, necesita de licencia municipal. Se dispondrá en cubierta, o si fuera posible, en el interior de los patios, del modo menos visible desde la vía pública. En todos los proyectos de obra, sea obra nueva o de rehabilitación, deberá preverse la eventual localización, aunque no esté previsto instalarlas en ese momento, justificándose la alternativa menos impactante.

Fachadas:

- No se autorizarán chaflanes en las esquinas.
- Se prohíben los almendrados artificiales, pudiendo dejarse vistos los sillares esquineros, jambas y dinteles sólo cuando sean realmente de piedra maciza. Se prohíbe insertar lascas, aplacados, piedra lávica u otro material en las fachadas para imitar la piedra vista, así como la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales. En particular, se prohíben los aplacados que imiten los sillares de jambas y dinteles en puertas y ventanas.
- Las cajas de registro de instalaciones deberán quedar alojadas en la fachada, con las tapas enrasadas y pintadas del mismo color que la fachada, o dentro de cajetines cerrados con celosía.
- No se permitirá dejar al descubierto en fachada tuberías de agua, cables de abastecimiento eléctrico, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio o su entorno. Únicamente se autorizarán los canalones de aguas pluviales.
- Los elementos externos de aparatos de climatización y ventilación deberán disponerse retranqueados de manera que no afecte a la imagen de la edificación.

Huecos y carpinterías

- Las carpinterías se dispondrán en el interior del hueco. Podrán ser de madera, metálicas, o PVC simulando la madera. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate.
- El uso de enrejado se admitirá únicamente en planta baja, por motivos de seguridad, debiendo insertarse en el hueco, sin sobresalir del plano de fachada.

- Las cajas de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior, sin sobresalir del paño de fachada.

CERRAMIENTOS Y VALLADOS

- La realización de los cerramientos se llevará a cabo mediante fábrica de piedra del lugar o fábrica de bloques enfoscada a buena vista.
- La altura máxima de los cerramientos será de 1,20 metros medidos en cada punto del terreno.
- Se prohíbe el vallado mediante muros de bloque sin enfoscar ni tratar.
- No se permite la realización de cerramientos mediante materiales de desecho.
- Se permiten diferentes sistemas de delimitación de fincas y subdivisiones parcelarias mediante vegetación.
- Será obligatorio el tratamiento como fachada de las medianerías, tapias, cerramientos y paramentos que queden al descubierto, tanto en edificios de nueva planta como para los existentes.

MUROS DE CONTENCIÓN Y BANCALES

- Se permite la realización de muros de contención como consecuencia de alguna de las obras permitidas.
- Deberán estar contruidos o revestidos en piedra.
- Su altura no superara los 3 metros de altura.

3.8.3. Tipología Edificatoria Ar/Cc. vivienda casa-cueva.

Se permitirá, transformar una cueva preexistente con uso actual diferente del residencial en vivienda (casa-cueva) tal como se establece en el PIOG en su artículo 116.4, relativo a "Definición y Criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular". – "Sólo se permitirá la creación de nuevas casas-cueva, a partir de cuevas ya existentes, en asentamientos rurales o agrícolas, y siempre en aquellos espacios que tengan una superficie que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad. En estos casos, no se permitirá la construcción de cuerpos externos asociados." Y que su superficie tenga, antes del cambio de uso, un mínimo de 22 metros cuadrados.

1. Sólo se permitirá la ampliación de casa - cueva preexistente para cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad. En estos casos, queda prohibida expresamente la construcción de nuevos cuerpos externos asociados sino se ajusta a lo anteriormente indicado.
2. Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cueva preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de ocho (8) metros, siempre y cuando no posea cuerpos externos asociados.
3. Las casas-cueva para las que se solicite rehabilitación deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad según la legislación vigente (Disposición Segunda del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la célula de habitabilidad).
4. Los tratamientos de interior tendrán que seguir los modelos tradicionales, consistente en la aplicación de enfoscado rustico, redondeando las aristas, y exclusivamente se permitirá la fábrica de bloques como tabiques separadores de estancias cuando no exista tal división en la cueva original. Se evaluará en la presentación del proyecto la adecuación a estas condiciones para contar con la oportuna licencia municipal, tanto de los parámetros definitorios externos como internos.
5. Las cuevas cuya rehabilitación se solicite deberán contar con ventilación directa al exterior o a un patio abierto que permita un diámetro mínimo de 3 metros, y tener todas las instalaciones enterradas. (Determinación extraída del PIO/GC de su artículo 116 relativo a "Definición y Criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular")
6. En caso de añadidos preexistentes se mantendrá la estructura tradicional de la casa-cueva, con patio delantero y cuerpos a los lados. El gráfico siguiente determina los parámetros a aplicar en casa cuevas. Cotas en metros.

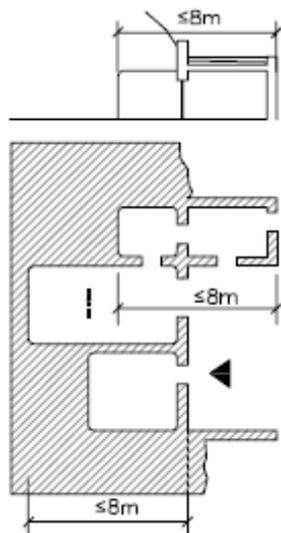


Fig.31: Esquema volumétrico de la Tipología propuesta de vivienda en casa cueva.

7. Delante de las casas - cueva no se permitirá la construcción de cuerpos que restrinjan o aminoren la ventilación e iluminación de la cueva, o bien ocupen un patio o espacio libre preexistente.
8. Sólo se permite una casa-cueva por parcela por lo que una vez definido el parcelario con tal imposición se prohíben las segregaciones.
9. En todo caso, las actuaciones de restauración y rehabilitación de casas-cuevas deberán atender a las siguientes determinaciones mínimas:
 - a) Sólo se permitirá la rehabilitación con destino residencial de aquellas cuevas que se localicen dentro del límite de suelo rústico de asentamiento rural, siempre que se encuentren en lugares de fácil acceso y siempre que su puesta en uso no implique la creación de pistas de acceso, o que se genere un impacto visual no asimilable sobre el entorno.
 - b) En cualquier caso, las actuaciones de restauración y rehabilitación de casas-cueva deberán analizarse tipológicamente, estudiando previamente las preexistentes y las consecuencias que han tenido en las edificaciones de nueva planta las ordenanzas planteadas en el planeamiento municipal, para modificarlas o ajustarlas si fuera necesario, y regular así nuevas implantaciones. Se recomienda que el volumen edificado sobre el terreno natural sea de una crujía como máximo, de cinco metros (5 m). La altura será de una planta medida desde el terreno natural.
10. Las edificaciones presentarán sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabados, y la forma, el color y los materiales usados deben seleccionarse atendiendo al objetivo de causar el menor impacto posible al paisaje.

11. Los volúmenes deben ser sencillos, de piezas con desarrollo predominantemente horizontal y adaptado a las curvas de nivel del terreno (líneas de mínima pendiente).

12. Condiciones estéticas.

En las composiciones de fachada deberá tener proporciones dominantes el macizo frente al hueco, y los vanos, proporción predominantemente vertical.

13. Las puertas de las cuevas, o en su caso, las ventanas, deberán tener al menos un cuarto de superficie con celosías o lamas para dejar una ventilación permanente. La carpintería ha de ser de madera o similar.

3.8.4. Tipología Edificatoria Ar/200. Vivienda aislada.

La parcela debe tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazados por el presente Plan Especial de Ordenación, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

1. Condiciones de la parcela:

A efectos de las nuevas segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

Superficie parcela mínima y máxima: Parcela mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²). Parcela máxima de trescientos metros cuadrados (300 m²).

Fachada mínima: Diez (10) metros.

Circulo inscribible en la parcela: Diez (10) metros de diámetro.

Se reconocen no obstante parcelas inferiores a la mínima, parcelas residuales, en base a la propia ordenación establecida en el plano O.2 o situaciones de ocupación con uso residencial existentes previas a la aprobación del presente Plan.

2. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

Las líneas de fachadas de la edificación se realizarán con un retranqueo mínimo de 3 metros sobre el lindero de la vía y resto de linderos de parcela.

3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

El cincuenta por ciento (50%), no estableciéndose límite de fondo edificable.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

Nº de plantas: máximo 2 plantas.

Altura máxima de cornisa: 7 metros.

La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa.

Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la edificación.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

Superficie máxima edificable por parcela: 150 metros cuadrados construidos.

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada.

3.8.5. Normativa edificatoria Ar/225L. Vivienda en ladera con parcela mínima de 225 m².

1. Normativa de aplicación prevista para las parcelas situadas en las cotas superiores del asentamiento con mayor presencia visual y donde el desnivel del terreno en la parcela impone la edificación escalonada para reducir el impacto. Dichas parcelas se indican en la planimetría con la ordenanza Ar/225L.

2. Condiciones de parcela:

A efectos de las nuevas segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie de parcela mínima y máxima: Mínima de doscientos veinticinco (225) m² y máxima de trescientos cincuenta (350) m².
- Fachada mínima: Trece (13) metros.
- Circulo inscribible en la parcela: Diez (10) metros de diámetro.

Se reconocen no obstante parcelas inferiores a la mínima, parcelas residuales, en base a la propia ordenación establecida en el plano O.2 o situaciones de ocupación con uso residencial existentes previas a la aprobación del presente Plan.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

Las líneas de fachadas de la edificación se realizarán con un retranqueo mínimo de 3 metros sobre el lindero de la vía y el lindero trasero y 2,5 metros con los linderos laterales.

4. Condiciones de ocupación de la parcela:

Ocupación máxima del cuarenta y cinco por ciento (45%), ajustándose al esquema anteriormente expuesto.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- Altura del edificio: 2 plantas, edificación escalonada.
- Altura de unidades métricas: máximo de 5,7 metros medidos al interior del forjado de cubierta.
- Altura de cornisa: máximo de 7 metros.
- La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada, en el plano de fachada situado a cota inferior de la parcela. Respecto de este plano de fachada la planta alta se debe retranquear un mínimo de 4 metros, provocando así el escalonamiento del volumen edificado.

6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- Superficie máxima edificable: 150 metros cuadrados construidos.

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de la fachada.

6. Se crearán plataformas de nivelación y abancalamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación y nunca producirá un corte en el terreno natural de más de 3,50 m.
7. La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 1,20 m. sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente.
8. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m., respecto a la cota natural del terreno.
9. Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
10. La edificación para adaptarse a la pendiente del terreno se desarrollará escalonadamente. Respecto a los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.
11. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.

12. Condiciones estéticas:

Los acabados serán de enfoscado a buena vista con arista redondeada y acabado con pintura al cemento con color a elegir de los colores a aplicar serán los comprendidos en la carta de color propuesta en el presente Plan especial de Ordenación.

4. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.1 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES AMBIENTALES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La vocación de este Plan es la preservación de los recursos naturales, las características del paisaje, y los usos y costumbres tradicionales que los sustentan. La problemática ambiental expuesta en el documento de Memoria Informativa y Diagnóstico de este PE-2 Cuevas de Las Cruces, pone de manifiesto la necesidad mejorar algunos enlaces entre el subsistema social y el natural.

Las actuaciones que se deriven de las determinaciones propuestas en este documento están orientadas a recuperar los valores potenciales del asentamiento, en consonancia con las necesidades de habitabilidad de los vecinos. De forma general las medidas de ordenación que se plantean y la aplicación del plan, dado su carácter y escala no generarán o inducirán procesos que puedan provocar afecciones de tipo ambiental relevantes.

Bajo esta perspectiva el PE-2 Cuevas de Las Cruces, determina la localización de nuevos elementos de pequeña entidad, destinados a dotar de servicios de orden social en el asentamiento para garantizar los mínimos necesarios. Estos estarán localizados en espacios dentro de la actual delimitación del Asentamiento Rural en la posición menos impactante de entre las factibles. Estas dotaciones se reducen a edificaciones de uso público y colectivo, adaptadas a los tipos de arquitectura tradicional y dimensionados conforme al conjunto de ciudadanos a los que deben dar servicio.

Las medidas de ordenación incluyen actuaciones de cierta envergadura como la corrección del trazado de las vías de acceso así como su pavimentación, instalación de sistema de alumbrado, tendido de suministro eléctrico, red de alcantarillado, red de agua de abasto, red de telecomunicaciones y ajardinamiento. Estas instalaciones se ejecutarán bajo el viario actual y el previsto con el objeto de minimizar territorialmente la acción, teniendo en cuenta que la mayoría de ellas responde a la corrección de impactos preexistentes.

4.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTO SOBRE EL MEDIO NATURAL.

Se desarrolla un grupo de determinaciones orientadas a la corrección de impactos preexistentes o prevención de riesgos, cuya sostenibilidad y efectos positivos sobre el medio natural les son implícitas.

Tipos de impactos previsibles

Actuación	Elemento afectado	Valoración del impacto	Medidas preventivas o correctoras	Características
Mimetización y ocultación de infraestructuras de abasto de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro eléctrico y telecomunicaciones	Uso tradicional de suelo y paisaje	Positiva	Soterramiento de canalizaciones bajo las vías de acceso actuales, localización de antenas y depósitos en lugares de menor visibilidad	Colectivización de antenas depósitos y otros elementos. Trazado de nuevas instalaciones
Equipamientos y dotaciones	Uso tradicional de suelo y paisaje	Negativo/leve	Integración morfológica.	Edificaciones de características tradicionales en una o dos plantas.
Restitución o acondicionamiento de formas del relieve alteradas	Forma del relieve Impacto previo por desmonte y vertido	Positiva	Las propias de la fase de ejecución	Corrección morfológica de las formas alteradas del relieve por cubrición, relleno o estabilización
Sustitución de especies vegetales invasoras por especies autóctonas	Vegetación, suelo.	Positiva	Utilización de especies propias del dominio bioclimático correspondientes.	Erradicación de <i>Opuntia sp.</i> Y plantación de especies cardonal-tabaibal
Aparcamientos públicos.	Uso tradicional del suelo. Paisaje.	Leve	Dimensionamiento apropiado y localización a borde de la actual vía	Creación de zona de aparcamiento.
Acondicionamientos de viario	Uso tradicional del suelo. Paisaje.	Leve	Realización sobre vías actuales principalmente.	Pavimentación cubrición y refuerzo estructural

Fig.32: Tabla de relación entre las actuaciones y las Medidas preventivas o correctoras.

4.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PODRÁN SER AFECTADOS Y LOS PROCESOS QUE PODRÁN INDUCIRSE EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

De forma genérica la afección del Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Cruces a los distintos elementos del paisaje puede sintetizarse según los que se vean afectados, agrupándolos de la siguiente forma:

Respecto de la geología, geomorfología y suelos

El soporte territorial, conformado por la geología y geomorfología, podrá verse afectado por una serie de actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento:

Modificaciones topográficas debidas a intervenciones diversas que impliquen alteración de las topofomas.

- Movimientos de tierra (retirada de vertidos y obras de infraestructuras).
- Desmontes y taludes artificiales (rectificación y ampliación del viario).
- Apertura de infraestructuras lineales (tendido eléctrico, redes de abasto y saneamiento).
- Edificación (obras de acondicionamiento y nuevas construcciones).

Los elementos geológicos y geomorfológicos constituyen dos de los principales valores naturales con los que cuenta el Asentamiento Rural de Cuevas de Las Cruces. Su alteración, de producirse, suele tener carácter irreversible. El soporte geológico y las geoformas del territorio pueden verse modificados especialmente en aquellas zonas donde se prevé el desarrollo de edificaciones o de obras relacionadas con la infraestructura viaria.

Respecto a las condiciones climáticas

Las determinaciones recogidas en este documento no hacen prever efectos importantes sobre las condiciones climáticas existentes. A corto plazo y únicamente a escala microclimática, el desarrollo de edificaciones en las áreas de suelo previstas puede generar cierta afección, escasamente duradera, debida a la emisión de partículas derivada de los movimientos de tierra.

Respecto a las condiciones hidrológicas

En principio, no es previsible que se produzca una alteración general de la esorrentía, como resultado de la alteración topográfica. Dadas las condiciones topográficas del lugar, con pendientes significativas, el desarrollo edificatorio conlleva la generación de desmontes y taludes, así como de movimientos y acumulación de tierras, que determinan modificaciones en el arroyamiento (laminar o concentrado) de las aguas. Sin embargo la misma pendiente facilitará la rápida evacuación de aguas pluviales.

Respecto a los elementos bióticos

Las actuaciones ambientales propuestas incluyen la erradicación de especies invasoras y la plantación de elementos vegetales de especies propias del dominio bioclimático xérico (propio de la zona de Cuevas de Las Cruces). En este sentido cabe destacar que dichas afecciones son en todo caso positivas.

Respecto al paisaje

En general, la mayor parte de las actuaciones antrópicas que implican la alteración de las condiciones naturales y afectan a algún componente del paisaje. Entre las principales actuaciones que pueden afectar negativamente al paisaje destacan:

- Movimientos de tierras.
- Construcción de vías.
- Edificación.

Aunque dichas afecciones tendrán un carácter temporal, la culminación de las mismas mejorará las condiciones paisajísticas con respecto a las actuales.

Respecto a los valores patrimoniales

Las determinaciones del presente documento inciden positivamente en la recuperación y revalorización del patrimonio cultural. Los principales valores patrimoniales con que cuenta el asentamiento se verán mejorados como consecuencia de las intervenciones de limpieza y desalojo trastos.

Además, la cueva que acogerá la dotación social propuesta, será objeto de restauración y mejora, lo que permitirá la recuperación de dicho elemento y su reutilización como forma conservación sostenible.



Fig.33: Gesplan. Trabajo de Campo. Septiembre 2008. Vista de la cueva de tipología tradicional que acogerá la pequeña dotación social de Cueva de Las Cruces.

4.4 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

La valoración de impactos potenciales o previsibles derivados de las determinaciones del Plan Especial, se apoya en la matriz de valoración en las que se tiene en consideración la fase de la actuación así como los elementos o factores que pueden ser afectados.

La valoración global puede tener signo negativo si se trata de un aspecto que perjudica al elemento o factor al que se refiere, o positivo si el efecto previsible mejora la situación de elemento o factor.

La intensidad del impacto, se establece en un escala del 1 al 10 en el primero se refiere al valor mínimo (leve) y el segundo al valor máximo.

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS derivados del Plan Especial de Cueva de Las Cruces

FASE EJECUCIÓN	FASE FUNCIONAMIENTO	FASE ACTUACIÓN		PROBABILIDAD DE OCURRENCIA		TIPO DE ACCIÓN		DURACIÓN			EXTENSIÓN		SINGULARID.		REVERSIBIL.		CAPACIDAD RECUPERAC.		SIGNO		MAGNITUD Y SIGNIFICADO			MEDIDAS CORRECTOR.				
		Ejecución	Fundamentación	Cierto	Probable	Poco probable	Directa	Indirecta	Corto plazo	Medio plazo	Largo plazo	Localizado	Extenso	SI	Nb	Reversible	Inversible	Recuperable	Irrecuperable	Positivo	Negativo	Nada significativo	Poco significativo	Significativo	Muy significativo	SI	Nb	
CLIMA/ATMÓSFERA	Calidad del aire																											
	Contam.acústica																											
	Olores																											
GEOL./GEOMORFOL.	Estabilidad																											
	Erosión/sedimenta.																											
	Riesgos inundación																											
SUELO	Destrucción directa																											
	Contaminación																											
HIDROLOGÍA	Escorrentía superf.																											
	Escorrentía subterr.																											
	Calidad del agua																											
VEGETACIÓN	Intersección cauces																											
FAUNA	Destruc. Directa																											
PAISAJE	Calidad visual																											
MEDIO SOCIOECONÓMICO	Pérdida terrenos prod.																											
	Generación empleo																											
	Generación servicios																											

Opción seleccionada

CLIMA/ATMÓSFERA: Serán sólo afectadas en la fase de ejecución como consecuencia de las obras.

GEOL./GEOMORFOL.: Se removerán solo las zonas que precisen estabilización o la regularización de superficies

SUELO: Serán afectados los suelo localizados en las nuevas parcelas dispuestas y en el espacio ocupado por los nuevos tramos viario.

VEGETACIÓN: La afección a la vegetación es casi en su totalidad sobre formaciones ruderales nitrófilas, compuestas por especies cosmopolitas invasivas.

FAUNA: No existe ningún hábitat natural, salvo en los cauces, que no se verá afectado.

PAISAJE: El paisaje actual presenta un aspecto muy deteriorado (residuos, edificaciones mal integradas,...).

MEDIO SOCIOECONÓMICO: Creación de puestos de trabajo durante las obras (mano de obra construcción).

El concepto de singularidad se refiere al interés o exclusividad del factor o elemento que analizamos.

La magnitud o significado se corresponde con los criterios planteados por la Ley de Prevención de Impacto Ecológico de Canarias (ley 11/1990, de 13 de julio).

La medidas correctoras están reflejadas en el epígrafe de Medidas Ambientales.

El concepto de reversibilidad se refiere a la acción voluntaria que pueda realizarse con medios económicos y materiales razonables.

La capacidad de recuperación se refiere al potencial de autorregeneración del medio a las condiciones naturales originales.

4.5 MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS.

Tras la identificación y valoración de los posibles efectos de las determinaciones del Plan se definen a continuación una serie de medidas tendentes a evitar o minimizar los efectos que, según la valoración anterior, pueden producir en su desarrollo el modelo de ordenación.

4.5.1. Respecto a las condiciones del viario e infraestructuras.

- El trazo de las vías rodadas como peatonales, denominadas en la planimetría como Vía principal, vías secundarias y caminos y senderos deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- Se velará por la vigilancia ambiental de las obras y por el cumplimiento de la legislación ambiental vigente, con el fin de prevenir vertidos de residuos, escombros o efluentes en los ámbitos.
- Se evitará el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos.
- Durante la ejecución de obras los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado.

4.5.2. Respecto a rasgos ambientales.

Las condiciones estipuladas para la protección del patrimonio ambiental se imponen a cualquier actividad que el suelo albergue con objeto de que no se produzcan agresiones ambientales.

De este modo, cualquier incidencia sobre el entorno, susceptible de originar su deterioro, deberá atenuar su efecto mediante actividades orientadas a la armonización ambiental y paisajística.

4.5.3. Respecto a la vegetación:

Sin perjuicio de lo estipulado por la legislación sectorial, cualquier uso del suelo deberá considerar las siguientes determinaciones que aluden a la flora y a la vegetación:

1. Con carácter general se preservarán las especies vegetales protegidas por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
2. Las normas de protección serán de aplicación a la vegetación protegida con independencia de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se desarrolla.

Se deben establecer medidas correctoras que salvaguarden las variables ambientales que siguen o, en su defecto, que atenúen los efectos que la actividad antrópica ejerce sobre ellas. Para la vegetación se establecen las siguientes:

4.5.4. Respecto a la vegetación y la flora:

- Las plantaciones en jardines que se lleven a cabo deben realizarse con especies autóctonas que estén adaptadas a las circunstancias paisajísticas y ambientales. Se prescindirá de las especies que demanden un consumo excesivo de agua.
- No podrá modificarse el emplazamiento de especies vegetales y animales protegidas, o de bienes inmuebles de valor arqueológico, etnográfico o arquitectónico, pero de ser obligada la búsqueda de una nueva ubicación se deberá garantizar la conservación de su estado original.
- No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
- Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan ser infectados.
- Los propietarios de zonas verdes deberán mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato. Igualmente realizarán los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.

4.5.5. Respecto a la geología y a la geomorfología:

- Se evitará la formación de desmontes y taludes mediante la adaptación de edificios e infraestructuras a la pendiente. Las edificaciones residenciales no deberán implantarse sobre pendientes superiores al 25%.

4.5.6. Respecto al recurso edáfico:

- Se favorecerá el drenaje con objeto de evitar el encharcamiento del suelo.
- Quedarán terminantemente prohibidas las actividades susceptibles de contaminar los suelos como la utilización de fertilizantes.

4.5.7. Respecto al paisaje:

- Queda prohibido terminantemente el vertido de basuras y escombros.
- Las instalaciones de servicios, como el centro de mando de alumbrado público, se ubicarán en zonas que visualmente ocupen un lugar secundario.
- Cuando los movimientos de tierra originen taludes se llevará a cabo su revegetación para evitar procesos erosivos.
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.

- Las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabados mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística. Se limitará el uso de materiales reflectantes.
- Con objeto de eliminar, o en su defecto atenuar, el impacto visual que genera el tendido aéreo, eléctrico y telefónico, y el cableado de fachadas, se llevará a cabo el trazado subterráneo del cableado
- La ubicación de contenedores de residuos en las zonas estanciales y en las vías públicas se hará de tal manera que causen el menor impacto en la perspectiva visual. A tal efecto se recomienda la construcción de locales de una sola planta, con una adecuada integración paisajística, donde se almacenen los contenedores.

4.5.8. Respeto al uso racional de los recursos naturales:

- Las nuevas edificaciones deberán servirse, en la medida de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente de energías renovables.
- El tratamiento de las aguas residuales, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

4.5.9. Respeto al patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico:

- Se establecerán medidas específicas de protección del patrimonio cultural.
- El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras llevará a su paralización hasta que se analice su valor y se determinen las medidas a adoptar.

4.5.10. Respeto a la protección del dominio público hidráulico:

- Se requerirá autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria para la aprobación del proyecto de urbanización del SRAR-4 Cuevas de Las Cruces, a fin de asegurar la correcta protección del dominio público hidráulico del barranco de Juncal que se encuentra próximo al límite sur y este del asentamiento.

4.5.11. Respeto a la generación de residuos:

- Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el ámbito del Plan Especial.
- Utilizar, en la medida de lo posible, el mayor porcentaje de productos reciclados.
- Limitar el uso de materiales energéticamente inadecuados o ambientalmente nocivos en su ciclo de vida.

4.5.12. Respecto a las connotaciones ambientales de las dotaciones y los espacios libres:

- Los espacios libres públicos, si no pudiesen ser sometidos a una adecuada rehabilitación ambiental que los incorporase a una dinámica natural, se destinarán de forma preferente a áreas ajardinadas. La decisión de destinarlos a otras dotaciones debe quedar adecuadamente justificada.
- En la plaza y zonas verdes se preservarán y reforzarán visualmente los elementos naturales que configuran el territorio que serán vinculados mediante una trama peatonal conexas.

Entre las actuaciones de restauración paisajística y corrección de impactos se distinguen por el sujeto responsable de su realización distinguiendo:

1. Actuaciones que deberán ser llevadas a cabo por los particulares: Estas actuaciones se refieren a la restauración paisajística de las construcciones e instalaciones existentes.

2. Actuaciones a realizar por la Administración Pública.

- a) Limpieza de extensiva de todo el área de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación (recogida de basuras, retirada de coches abandonados, limpieza de caminos...).
- b) Retirada y reposición de las instalaciones. Restauración paisajística. Estas actuaciones consistirán en la canalización subterránea de las redes generales de alumbrado público, electricidad, agua de abasto y saneamiento, así como el levantamiento de las existentes que discurren por superficie. Se preverá la instalación de un depósito colectivo de almacenaje de agua de abasto, en las zonas indicadas en el Plano de Actuaciones de este Plan Especial. Se preverá la pavimentación, con empedrado tradicional.

4.6 DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución de las actuaciones que se deriven de las determinaciones de ordenación de este plan especial se nutrirán de materias primas o recursos naturales de origen comercial, no estando previsto el consumo de materiales in situ, salvo la propia ocupación del suelo en las unidades aptas para la Edificación que resultan de la ordenación. El suministro de agua de abasto se realizará a partir de la red de suministro actual una vez sean renovadas las conducciones de abasto conforme a los criterios establecidos por la ordenación.

5. ANEXO GRÁFICO.

Las propuestas de actuación paisajística se completa mediante dibujos, perspectivas, levantamientos, fotomontajes, medio de representación del resultado previsto, y su contraste con el entorno actual.