

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

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

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



MEMORIA DE ORDENACIÓN

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.

ANTONIO DAVID CASTILLO MATEOS. Delineante.

INDICE

TOMO I.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	5
1.1 Objetivos.....	5
1.2 Criterios de Ordenación.....	5
2.EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO.....	7
2.1 Alternativa 0.....	7
2.2 Alternativa 1.....	9
2.3 Alternativa 2.....	11
2.4 Viabilidad de las alternativas definidas.....	14
2.5 Justificación de la solución adoptada.....	14
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 Régimen de usos.....	18
3.1.2 Superficies de usos.....	19
3.1.3 Justificación de la edificabilidad bruta y densidad de la propuesta.....	21
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.....	36
3.4.1 Infraestructura hidráulica.....	36
3.4.2 Recogida selectiva de residuos.....	39
3.4.3 Suministro de energía eléctrica, telefonía y demás comunicaciones.....	40
3.5 Circulación viaria, movilidad y accesibilidad. Ordenación de los espacios destinados a aparcamientos, rodones y peatonales.....	41
3.6 Localización y dimensión de los Espacios Libres públicos, dotación y su relación con la población prevista.....	47
3.6.1 Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público.....	48
3.6.2 Dotaciones.....	51

3.6.3 Justificación del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo para espacios libres y dotaciones.....	52
3.7 Uso residencial.....	54
3.7.1 Criterios de adecuación morfológica y tipológica.....	56
3.7.2 Condiciones genéricas de integración paisajística de las edificaciones.....	57
3.7.3 Tipología Edificatoria Ar/Cc. vivienda casa-cueva.	62
3.7.4 Tipología Edificatoria Ar/200. Vivienda unifamiliar.....	64
3.7.5 Tipología Edificatoria Ar/225_L. Vivienda escalonada en ladera.....	65
4. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	68
4.1 Caracterización de las determinaciones ambientales de la propuesta de ordenación.....	68
4.2 Identificación de las determinaciones potencialmente generadoras de impacto sobre el medio natural.....	69
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
4.6 Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento.....	78
5. ANEXO GRÁFICO.....	79

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Toscas se desarrolla 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 Plan Especial de Ordenación de Cuevas Las Toscas, 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 Toscas, SRAR-3, 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 el establecimiento de valores de calidad ambiental. 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-1 Cuevas de Las Toscas ordena el asentamiento rural atendiendo 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.
- Mejorar la 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 -1 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 edificaciones sin atender 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.

CUEVAS DE LAS TOSCAS	
	Alternativa 0
Sup. Asentamiento (Ha)	4,461867
Sup. Edificaciones Residencial (m ²)	2.357,71
Sup. Dotaciones (m ²)	0,00
Sup. Espacios Libres (m ²)	0,00
Sup. Área libre de edificación (m ²)	32.186,44
Sup. Viales (m ²)	10.074,52
Nº de viviendas existentes	27
Nº de viviendas máx	27
Nº de habitantes	81
Densidad propuesta (Nº de viv/Ha)	6,05

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



Fig.2: Plano O.1.0 Alternativa 0.

Las consecuencias ambientales, territoriales y urbanísticas de esta alternativa serían las descritas en el apartado 7.4.4 relativo al Diagnóstico Ambiental, Territorial y Urbanístico, contenido en la Memoria de Información.

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.1. 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 reducidos o desaparecidos como consecuencia de la superposición de usos durante el último medio siglo.
- A pesar de encontrarse en medio rural, la integración de los residentes al tipo de vida asociado a este medio natural es inexistente.

2.2 Alternativa 1

La Alternativa 1 es la propuesta donde se concentran los crecimientos residenciales endógenos, en la que prima la concentración de la edificación, intentando generar un paisaje de asentamiento rural, donde las áreas de edificación buscan concentrar la edificación residencial liberando la mayor superficie del asentamiento de su ocupación. Dicha propuesta tiene su reflejo en el plano O.1.1 Alternativa del Tomo V.

CUEVAS DE LAS TOSCAS	
	Alternativa 1
Sup. Asentamiento (Ha)	4,461867
Sup. Uso Residencial (m ²)	7.833,50
Sup. Dotaciones (m ²)	205,41
Sup. Espacios Libres (m ²)	4.209,91
Sup. Área libre de edificación (m ²)	20.954,56
Sup. Viales (m ²)	11.415,29
Nº de viviendas existentes	27
Nº de viviendas máx	39
Nº de habitantes	117
Densidad propuesta (Nº de viv/Ha)	8,74

Fig.3: Características básicas de la Alternativa 1.

- Criterios de ordenación



Fig.4: Áreas que se identifican en la propuesta de Alternativa 1.

En la presente Alternativa, como se observa en la imagen Fig. 4, se ha propuesto identificar un determinado número de áreas aptas 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.

Atendiendo al primer parámetro, - áreas de suelo que cuentan con edificación en su interior pero sin colmatar -, se extraen dos áreas, una, en la zona media del asentamiento caracterizadas por viviendas aisladas (área Núm.1) y otra área en la zona del escarpe, ocupada actualmente por ampliaciones a las cuevas originales (área de suelo Núm.2).

Conforme al segundo parámetro, se delimita una zona situada en la parte occidental del asentamiento rural caracterizada por la única presencia de una casa - cueva y de una piconera en desuso al tratarse de una zona donde se han producido grandes movimientos de tierra y vertidos de inertes (área Núm. 3).

Con la delimitación de estas áreas de suelo se establece una pauta de control de la edificación acotando los posibles crecimientos del asentamiento rural.

• Estructura

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

De la vía de borde que desciende por la ladera salen las diferentes vías rodadas secundarias, desarrollándose a partir de las mismas la red de caminos y senderos que permiten el acceso a las viviendas. A lo largo de las diferentes vías, se localizan las dotaciones y espacios libres públicos, de los que carece actualmente el asentamiento rural.

• Tipologías adoptadas

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

- Vivienda en bancales (Ar-200 B).
- Vivienda aislada (Ar-200).
- Casa – cueva (Ar-Cc).

En el área de suelo Núm.1 situada en la parte media del asentamiento predominan las viviendas aisladas, el área de suelo Núm.2 de suelo junto al escarpe, está asociado a la casa - cueva, por último la área de suelo Núm.3 se vincula a la tipología de vivienda en bancales.

La distribución de las tipologías viene determinada por la existencia predominante de cada uno de los tipos en las diferentes áreas del asentamiento.

Partiendo de la premisa de concentrar la edificación, en la presente alternativa se plantea una tipología nueva, vivienda en bancales (Ar-200 B), de dos crujías con patio unidas entre medianeras. Dicha tipología se caracteriza por enterrarse parcialmente en el terreno emulando una cueva, consiguiendo minimizar un impacto de las nuevas edificaciones. La implantación de esta tipología en bancales tiene por finalidad restaurar la imagen de las zonas afectadas por desmontes realizados sobre el terreno.

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) como la utilización de colores similares al del terreno, dentro de la gama de los colores ocre.

Por su parte, y dadas las particulares circunstancias de visibilidad del asentamiento rural, se han establecido criterios de tratamiento de cubierta ajardinada, mediante la cubrición con árido semejante al local, que minimice el contraste visual.

2.3 Alternativa 2

La Alternativa 2 se plantea como una propuesta en la que prima la dispersión de la edificación dentro de cada área, generándose con esta propuesta un paisaje de asentamiento rural donde las áreas de edificación no se ven tan concentradas como en la Alternativa 1, liberándose gran parte de la superficie del asentamiento de su ocupación. Dicha propuesta tiene su reflejo en el Tomo V, plano O.1.2 Alternativa 2.

CUEVAS DE LAS TOSCAS	
	Alternativa 2
Sup. Asentamiento (Ha)	4,461867
Sup. Residencial (m ²)	10.199,84
Sup. Dotaciones (m ²)	205,41
Sup. Espacios Libres (m ²)	5.368,95
Sup. Área libre de edificación (m ²)	16.738,98
Sup. Viales (m ²)	12.105,00
Nº de viviendas existentes	27
Nº de viviendas máx	48
Nº de habitantes	144
Densidad propuesta (Nº de viv/Ha)	10,76

Fig.5: Características básicas de la propuesta de Alternativa 2.

- **Criterios de ordenación**

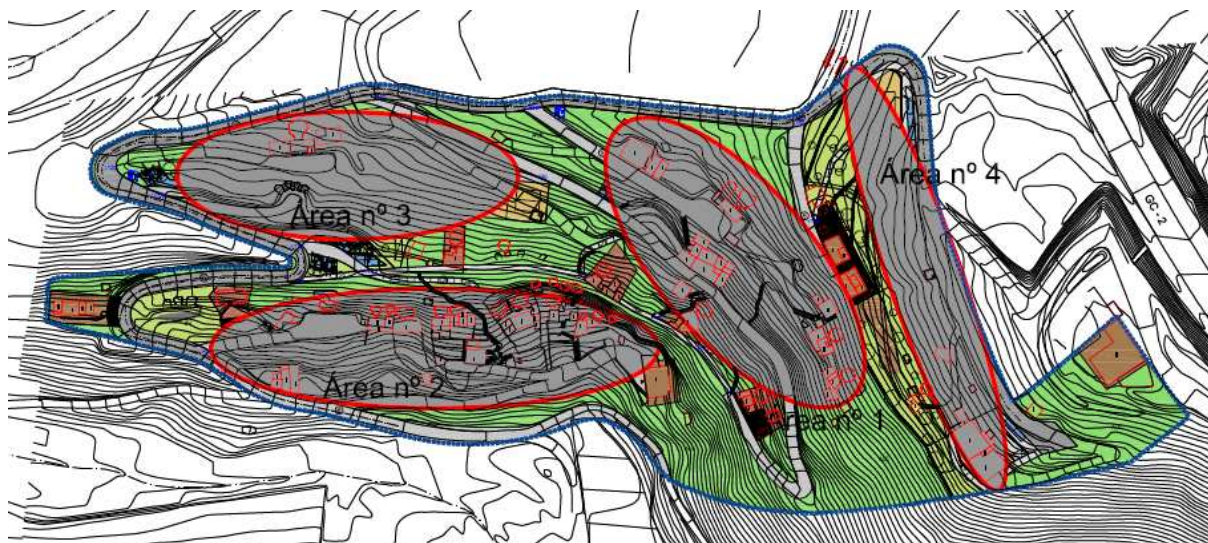


Fig.6: Áreas de la propuesta de Alternativa 2.

En la presente Alternativa se ha propuesto identificar un determinado número de áreas aptas 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 tres 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.
- Las zonas que por su pendiente permiten la edificación en las áreas en las que su pendiente oscilen entre los 16 y 25 por ciento contenidas en el plano I.10. Clinométrico, - contenido en el Tomo V relativo a los planos de información- .

Conforme al primer parámetro, se proponen dos áreas, una, en la zona media del asentamiento caracterizadas por viviendas aisladas (área Núm.1) y otra área en la zona del escarpe, ocupada actualmente por ampliaciones a las cuevas originales (área Núm.2).

Atendiendo al segundo parámetro, se propone un área, situada en la parte occidental del asentamiento rural donde actualmente existe una casa-cueva y una piconera en desuso, por tratarse de una zona donde se han producido grandes movimientos de tierra y vertidos de inertes (área Núm. 3).

Siguiendo el tercer parámetro, se propone un área residencial situado en la parte superior del asentamiento rural libre actualmente de edificaciones, oscilando su pendiente entre el 16 y 25 por ciento (área Núm.4).

Propuestas las diferentes áreas, se prevé que los posibles crecimientos del asentamiento se concentren, estableciendo así una pauta de control de la edificación, del resto del espacio circundante y del intersticial de estas áreas, manteniéndose como espacio libre de edificación.

- **Estructura**

La estructura de la alternativa 2 adquiere al igual que la alternativa 1 una disposición en peine a partir del viario de borde del asentamiento, pero en este caso, estableciendo un trazado más orgánico en las nuevas vías. Así mismo se establece y se mejora el trazado viario en el área Número 4, para dar solución de acceso a las viviendas que se sitúan en dicha área.

Se elimina una vía situada actualmente en el área Núm.1, motivado por la propuesta de una vía que da acceso a las casas cuevas existentes en dicho área, que simplifica el esquema de accesibilidad, tal como se aprecia en el plano O.1.2. Alternativa 2.

- **Tipologías adoptadas**

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

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

La distribución de las tipologías viene determinada por la existencia predominante de cada uno de los tipos en las diferentes áreas del asentamiento.

Así, en el área Núm.1 situada en la parte media del asentamiento predominan las viviendas aisladas, por su parte el área Núm.2, situada junto al escarpe está asociado a la tipología de casa - cueva, y finalmente en el área Núm. 3 y Núm. 4 debido a la pendiente están asociadas a la tipología en ladera.

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.

La referida viabilidad de las alternativas contempladas alcanza también a la viabilidad económica de las mismas. En el capítulo 4.5 del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Especial Cuevas de Las Toscas se analizan desde un punto de vista meramente económico la rentabilidad de las tres alternativas. Rentabilidad entendida como comparación entre el coste medio de ejecución por habitante que supone cada alternativa. Así, los diferentes valores medios obtenidos pueden ser comparados para establecer un parámetro más (no el decisorio, lógicamente) a la hora de elegir la alternativa. Pero en ningún caso el valor medio de cualquiera de las alternativas puede hacer inviable ninguna alternativa; indicará exclusivamente que la inversión pública que conlleva la alternativa será más o menos rentable porque da servicio a un mayor o menor número de residentes.

2.5 Justificación de la solución adoptada

Tras el análisis de las alternativas 0, 1 y 2, se opta por la que se ha denominado Alternativa 2, por las razones que se exponen a continuación:

CUEVAS DE LAS TOSCAS			
	Estado actual	Alternativa 1	Alternativa 2
Sup. Asentamiento (Ha)	4,461867		
Sup. Uso Residencial (m ²)	2.357,71	7.833,50	10.199,84
Sup. Dotaciones (m ²)	0,00	205,41	205,41
Sup. Espacios Libres (m ²)	0,00	4.209,91	5.368,95
Sup. Área libre de edificación (m ²)	32.186,44	20.954,56	16.738,98
Sup. Sistema de accesibilidad (m ²)	10.074,52	11.415,29	12.105,00
Nº de viviendas existentes	27	27	27
Nº de viviendas máx	27	39	48
Nº de habitantes	81	117	144
Densidad propuesta (Nº de viv/Ha)	6,05	8,74	10,76

Fig.7: Tabla comparativa de las alternativas propuestas.

- Las alternativas 1 y 2 permiten los crecimientos residenciales endógenos; la diferencia estriba en que la alternativa 1 adopta un modelo más concentrado, mientras que la alternativa 2 adopta un modelo más disperso. 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 cuentan con dotaciones y espacio libre para la población existente y estimada. En la alternativa 2 los espacios libres se plantean como elementos que mimetizan al conjunto de edificaciones en un entorno más ruralizado, 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 en el la zona libre de edificación de la parcela vinculada a dichas viviendas.

- En las alternativas 1 y 2 se plantea el crecimiento poblacional del asentamiento, atendiendo a los parámetros demográficos expuestos en el epígrafe 5.7.-*Características demográficas*, en el que se muestra un envejecimiento y abandono de un número de edificaciones. Se considera que para alcanzar la sostenibilidad del asentamiento, se ha incentivar 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), sin embargo es de destacar que el crecimiento de la alternativa 2 es ligeramente superior que el de la alternativa 1.

- La alternativa 1 concentra todos los posibles nuevos crecimientos poblacionales en una parte concreta del asentamiento, sin embargo la alternativa 2 permite una distribución mucho más homogénea de los posibles crecimientos en la superficie del asentamiento, permitiendo compatibilizar de manera mucho más óptima la viabilidad tanto ambiental como económica que implica la sostenibilidad y la integración territorial de las zonas rurales tal como incide la Ley 45/2007, de 13 de Diciembre, *para el desarrollo sostenible del medio rural*.

A la hora de seleccionar las propuestas entre las alternativas planteadas se valoran su idoneidad con respecto a los objetivos que se plantearon en el comienzo de la presente Memoria de Ordenación:

- La Alternativa 1 y 2 proponen las infraestructuras y servicios necesarios para la población prevista en cada una de las alternativas, aunque la proporción es más favorable en la Alternativa 2, alcanzando los servicios a un mayor número de posibles habitantes.

- La integración social de los residentes del asentamiento en lo que se ha denominado una vida ruralizada, es decir la conjunción de una población residente con un entorno rural. En ambas alternativas se permite que la actual población de Cuevas de Las Toscas pueda mantenerse o permitir un crecimiento endógeno dentro del propio asentamiento. La alternativa 2 al plantearse de forma dispersa y asociada a una mayor superficie de espacios libres incentiva una vida más ruralizada que la alternativa 1 que plantea la concentración de la edificación con una menor vinculación del espacio libre con las edificaciones.

- La conservación y mejora del medio natural, así como la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural inmediato, va aumentando según las alternativas planteadas, siendo la Alternativa 2 la que presenta una mayor integración de los elementos del lugar, para adaptarlo a su ordenación.

- Exceptuando la alternativa 0, donde las actuales circunstancias hacen inviable la conservación del patrimonio, son las alternativas 1 y 2 donde se propone una recuperación de los modos de hábitat tradicionales del lugar, conservando la tipología de casa-cueva y la protección y potenciación de los elementos con valores etnográficos.

En resumen 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 ruralizada, basada en la adopción de tipologías más adecuadas a entornos rurales, y al tratamiento de los elementos que componen el asentamiento. Se ha buscado permitir conciliar una vida más adaptada a la vida rural y a la protección del paisaje.

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 no permite la recuperación del antiguo conjunto troglodita ni su puesta en valor. Por tanto cualquiera de las alternativas considera este aspecto de forma invariable.

Respecto a la estructura se opta por la Alternativa 2 al tener un trazado más orgánico generando una trama más propia del paisaje rural.

En definitiva, se opta por la Alternativa 2 al cumplir con los objetivos del presente Plan Especial de Ordenación contenidos en el epígrafe “1.1 Objetivos”, adaptados a los criterios de ordenación que se indican en el epígrafe “1.2 Criterios de Ordenación”.

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 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-1 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.

- **Estructura**

La estructura organizativa que se plantea, parte de la red de accesibilidad, adquiriendo una distribución en peine desde el viario principal existente, lo que permite una adaptación mejor a la pendiente del terreno.

Como esquema general, la vía principal (con una equivalencia con el PGO de Gáldar como Camino Rural) desciende por la ladera. Dicha vía se caracteriza por encontrarse asfaltada y poseer un ancho de 6 metros. A medida que desciende surgen las diferentes vías rodadas secundarias, estas vías se plantean como rodones o pistas (tal como se definen estas tipologías de vías en la normativa del PGO de Gáldar), y su acabado se resolverá mediante adoquinado, hormigón coloreado o tierra batida del lugar como materiales más mimetizables con el medio rural circundante.

Los rodones finalizan en una serie de espacios de recepción que actúan como espacios libres de relación dentro del asentamiento rural, donde se localizan los equipamientos, dotaciones y espacios libres de los que carece actualmente el asentamiento rural. A partir de dichos espacios se desarrolla una red de senderos peatonales que permiten la conexión entre los rodones situados a diferente cota.

La ordenación procura dotar todas las viviendas existentes de acceso rodado, sólo en aquellos casos en que por las condiciones orográficas las repercusiones ambientales fuesen negativas se resuelve su acceso mediante senderos peatonales, mejorando eso sí, las condiciones de los actuales.

Las nuevas parcelas ineditadas que resultan de la ordenación se prevén con acceso rodado.

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.

3.1.1 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 Toscas es el residencial en vivienda unifamiliar aislada. La vivienda colectiva y entre medianeras se establece 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-1 Cuevas de Las Toscas los siguientes:

a. Usos primarios:

- Uso ganadero (de acuerdo a las condiciones que establezca el Plan territorial 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 de local comercial en la categoría de pequeño comercio.
- Uso de la hostelería y restauración en las categorías de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes.

d. 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.

3.1.2 Superficies de usos

A continuación se desglosan las superficies de los diferentes usos que están asignados en la ordenación, y que se definen en la normativa del presente Plan Especial de Ordenación.

En la tabla de superficies se representa las áreas diferenciadas por usos, las cuales son las siguientes:

- Espacios libres:
 - o Plazas
 - o Zonas Verdes
 - o Áreas libres de edificación
- Dotación
 - o Social
- Movilidad y transporte:
 - o caminos rurales
 - o pistas
 - o senderos
 - o Aparcamiento en vía pública
- Residencial
 - o Viviendas Aisladas en Ladera (Ar-225 L)
 - o Viviendas Aisladas (Ar-200)
 - o Casas – Cuevas (Ar-Cc)

CUADRO DE SUPERFICIES	m²
Plaza	1.586,00
Zonas Verdes	5.561,00
Áreas libres de edificación	13.588,14
Total Espacio libre	20.735,14
Dotación Social	204,00
Total Dotación	204,00
Caminos Rurales	4.845,64
Pistas	4.363,03
Senderos	1.261,68
Aparcamiento vía pública	520,69
Total Movilidad y Transportes	10.991,04
Vivienda aislada en ladera (Ar-225 L)	4.735,00
Vivienda aislada (Ar-200)	3.199,00
Casa- Cueva (Ar-Cc)	4.754,00
Total Residencial	12.688,00
Total	44.618,18

Fig.8: Tabla de superficies por usos asentamiento rural Cuevas de Las Toscas

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 28% de la superficie total.

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

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)
M-1	Ar/225_L	977
	Ar/Cc	292
M-2	Ar/225_L	1.180
M-3	Ar/Cc	233
M-4	Ar/200	294
M-5	Ar/Cc	235
M-6	Ar/200	205
M-7	Ar/Cc	893
M-8	Ar/Cc	952
M-9	Ar/200	701
M-10	Ar/Cc	205
M-11	Ar/Cc	333
M-12	Ar/Cc	298
M-13	Ar/200	329
M-14	Ar/200	199
M-15	Ar/Cc	345
	Ar/225_L	517
M-16	Ar/200	195
	Ar/Cc	191
M-17	Ar/Cc	207
M-18	Ar/200	572
M-19	Ar/Cc	115
M-20	Ar/225_L	1.131
M-21	Ar/225_L	920
	Ar/Cc	465
M-22	Ar/200	704
TOTAL RESIDENCIAL		12.688
Zv-PL 1	Zona verde - Plaza	362
Zv-PL 1	Zona verde - Plaza	1.224
ZV-1	Zona verde	554
ZV-1	Zona verde	1.565
ZV-1	Zona verde	1.421
ZV-1	Zona verde	2.021
TOTAL ZONAS VERDES		7.147
SO	Social	204

3.1.3 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 6,05 viviendas por hectárea, 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 12,10 viviendas por hectárea.

Las dos alternativas planteadas para la ordenación cumplen con las determinaciones establecidas por el PIO/GC, siendo la densidad reflejada para la Alternativa 2, de 10,76 viv/ha, en base a un crecimiento de 21 viviendas nuevas sobre las 27 existentes la seleccionada.

Sup. Del asentamiento	4,46 Ha	
Número de viviendas actuales	27 viviendas	
Densidad actual	6,05 viv/ha	
Máx. establecido por el PIO/GC	12,10 viv/ha	
	Alternativa 1	Alternativa 2
Número de viviendas propuestas	12	21
Nº Total de viviendas	39	48
Densidad propuesta	8,74 viv/ha	10,76 viv/ha

Sin embargo, como se explicará más adelante, la ordenación establecida en las parcelas previstas para las nuevas edificaciones, por condiciones de forma y superficie mínima, impide alcanzar ese número de 21 nuevas viviendas previstas en la alternativa 2, limitándose a 20 el número máximo de nuevas viviendas.

En la ordenación establecida por el Plan Especial Cuevas de Las Toscas, documento para su aprobación definitiva, la densidad propuesta resulta:

Sup. Del asentamiento	4,46 Ha	
Número de viviendas actuales	27 viviendas	
Densidad actual	6,05 viv/ha	
Máx. establecido por el PIO/GC	12,10 viv/ha	
	ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL	
Número de viviendas propuestas	20	
Nº Total de viviendas	47	
Densidad propuesta	10,54 viv/ha	

Tras la consulta al Padrón Municipal de Gáldar se constata que no se recoge ningún núcleo o entidad de población bajo la denominación de Cuevas de Las Toscas o Las Toscas. Sin embargo, bajo la denominación “Barranco del Juncal” figuran un total de 73 personas censadas. No obstante, el área que abarca esta denominación, es superior al delimitado por el asentamiento rural Cuevas de Las Toscas, pues se incluyen también viviendas en la zona más próxima al viaducto del Juncal.

Del trabajo de campo realizado se comprueba la existencia de 27 viviendas, partiendo de la consideración de 3 habitantes por vivienda, se obtiene un resultado de 81 residentes, lo que determina una densidad actual de 18,16 habitantes/hectárea.

La ordenación del Plan Especial contempla un total de 47 viviendas, lo que representa una densidad de 10,54 viv/ha o, lo que resulta equivalente, 31,62 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.-1
	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 es	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.	La carretera existente actúa como elemento de borde de parte del asentamiento, el restante borde se considera que es preferible su mimetización con el entorno natural circundante.
	Su densidad bruta territorial oscilará entre 5 viv / Ha y 50 viv / Ha.	La densidad propuesta es de 10,76 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 .
	La edificación deberá ser necesariamente aislada o entre medianeras, quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada.	Tipologías de vivienda aislada. Viviendas entre medianeras en tipología de Casas-cuevas preexistentes.

Fig.11: Tabla adecuación de la propuesta de ordenación con el PIOGC.

Tal y como se contiene en la Memoria de Información, el asentamiento rural de Cuevas de Las Toscas, 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.

La ordenación propuesta en el presente PE-1 es coherente con las determinaciones que se establecen para el Ámbito Territorial Núm. 5, La Costa Noroeste, en el cual dentro de las Áreas de Interés Insular, los terrenos del asentamiento Cuevas de las Toscas se encuentran afectados en su parte inferior por un Área Libre Estructurante, coincidiendo con la propuesta de una zona verde y del conjunto de viviendas cuevas más importantes del asentamiento.

Por otra parte 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 Toscas, vinculado al entorno inmediato del Monumento Natural de Amagro. La propuesta busca en todo momento la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural, así como la integración paisajística del asentamiento rural en el entorno natural 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 – 3) al suelo de Cuevas de Las Toscas, plano “SRAR – 3 CUEVAS DE LAS TOSCAS”.

El PGO, en las normas urbanísticas en su artículo 48, establece una serie de condiciones generales para las viviendas unifamiliares en asentamientos rurales y agrícolas, las cuales deberán ser tenidas en cuenta a la hora de la ordenación del asentamiento rural Cuevas de Las Toscas.

La ordenación propuesta en el presente PE-1 Cuevas de Las Toscas es coherente con el modelo de ordenación del territorio que se propone por el PGO de Gáldar. Así tal como se indica en el punto 10.3.3.1. Suelo Rústico de Asentamiento Rural. (SRAR) de la Memoria de Ordenación del PGO de Gáldar, se delimitan como asentamiento rural aquellas áreas o zonas de ampliación de entidades de población, que canalicen y estructuren la demanda de uso residencial en edificaciones en el medio rural, a fin de crear áreas de uso residencial que absorban la demanda, de manera que actúen como elementos reguladores e impidan la dispersión edificatoria.

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 el caso del Asentamiento de Cuevas de Las Toscas, 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 las determinaciones del 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.-1
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 colectiva y 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 que se plantean 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 parcela 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.	1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno.
	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.	La línea de edificación de la vía GC-2 es de 30 m.

PARÁMETROS	DETERMINACIONES PGO GÁLDAR	ORDENACIÓN P.E.-1
	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.	Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.
Condiciones estética:		
	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.
	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.	La cubierta inclinada no es propia de la climatología del lugar ni de la tipología constructiva existente en los alrededores por lo que no resulta permitida.
	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.
	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 tienen 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.10: 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 viarios interiores del asentamiento o que termina próximo a él en parcelas rústicas cercanas, esto es, sin continuidad a ningún núcleo habitado. 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-LOTCEC 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 -1 Cuevas de Las Toscas 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	MEDIDAS Y ACTUACIONES
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. Creación de huertas solares para la generación de electricidad para autoconsumo.
	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.	Aplicación de las determinaciones de las Normas de edificación y las Ordenanzas específicas.
	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 rural y natural.	Mantenimiento, conservación y protección de las áreas libres de edificación.

OBJETIVOS GENERALES	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	MEDIDAS Y ACTUACIONES
	Mejorar las condiciones de vida de los residentes en términos de calidad ambiental.	Acondicionamiento de cueva para uso dotacional y creación de centro social. Creación de zonas verdes. Creación de plaza.
	Regular los posibles crecimientos habilitando para tal cometido los espacios con mayor aptitud.	Aplicación de las determinaciones de las Normas de edificación. Localización de nuevas Unidades Aptas para la Edificación.
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 ssp.</i>) 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 por el ámbito.	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. Aplicación de las determinaciones de las Normas de edificación.
	Integrar paisajísticamente las edificaciones existentes.	Muros de piedra de contención. Vegetación ornamental. Paleta de colores ocres.
	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 playas de aparcamiento.
	Promover soterramiento de tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.	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.

OBJETIVOS GENERALES	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	MEDIDAS Y ACTUACIONES
	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. Localización de nuevas Unidades Aptas para la Edificación
La protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario.	Preservar el patrimonio cultural.	Medidas normativas, legales, jurídicas y/o administrativas.
	Promover la conservación de las construcciones trogloditas, como vestigio de la adaptación de la población actual a los modos de vida prehispánicos.	Rehabilitación paisajística. Limpieza interior de las cuevas. Eliminación de chamizos e instalaciones anexas.

Fig.12: 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 a cabo 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 -1 Cuevas de Las Toscas. Dichas actuaciones o líneas de actuación se valoran en el documento “*Estudio Económico – Financiero*”.

	Bloques	Medidas	Actuaciones	Medición
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.	1.700,00 m.l.
1.2		Retirada de la red de saneamiento y de abasto.	Retirada de la actual red de saneamiento que cuelga por el risco. Igualmente retirada de los diferentes depósitos de aguas que se sitúan en las cubiertas de las viviendas, o en la parte alta de las casa-cuevas.	500,00 m.l.
1.3.1		Red de alumbrado público. Cableado.	Colocación de una nueva red de alumbrado público, incluye cableado en el pozo de instalaciones.	1.750,70 m.l.
1.3.2		Red de alumbrado público. Luminarias.	Colocación de una nueva red de alumbrado público, luminarias.	95 ud.
1.4		Red de suministro eléctrico.	Colocación de una nueva red de suministro eléctrico.	1.750,70 m.l.
1.5		Repetidor de la señal de televisión.	Colocación de antena y dispositivo de repetición de la señal de TV.	1,00 ud.
1.6		Red de abasto.	Colocación de una nueva red de abasto, incluyendo todos los accesorios necesarios para su correcto funcionamiento.	1.750,70 m.l.
1.7		Depósito regulador de agua.	Colocación en la parte superior del asentamiento de un depósito con las	135 m ³

	Bloques	Medidas	Actuaciones	Medición
1 Instalaciones.				
			características indicadas para el aseguramiento del suministro de abasto en el núcleo.	
1.8		Red de saneamiento.	Colocación de una red de saneamiento, incluyendo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento.	1.356,68 m.l.
1.9		Red de telecomunicaciones de TV.	Colocación de una nueva red telecomunicaciones de TV, incluyendo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento.	1.750,70 m.l.
1.10		Instalación de minidepuradora de aguas residuales de saneamiento.	Minidepuradores para el tratamiento de las aguas grises y con la finalidad de generar agua de riego y de limpieza de viales públicos.	2,00 ud.
1.11		Huertas solares	Creación de huertas solares para la generación de electricidad para autoconsumo.	178,71 m²
2 Viario.				
2.1		Ampliación del eje principal actual a 6 metros.	Ampliación al ancho necesario de la vía principal actual para su correcto funcionamiento como vía de doble sentido.	4.845,64 m²
2.2		Creación de un cunetón a un lado de la vía principal.	Ejecución de un cunetón a lo largo del eje principal en	1.350,00 m.l.

	Bloques	Medidas	Actuaciones	Medición
1	Instalaciones.			
			la parte interior del mismo.	
2.3		Eliminación de vías de tierra	Eliminación de vías de tierras no aptas para la circulación rodada o por simplificación de la red.	1.548,80 m²
2.4		Creación de vías secundarias pavimentadas.	Ejecución de viarios de un 2º orden dentro de la jerarquía del asentamiento. Viales caracterizados por un pavimento duros ya sea de piedra o adoquines. Completamente realizados tal como se indica en la planimetría.	3.714,28 m²
2.5		Caminos y senderos.	Ejecución de los caminos indicados en la planimetría mediante tierra batida confinada entre bordillos.	2.601,04 m²
2.6		Creación de plazas de aparcamiento.	Ejecución de lugares anejos a la red de viales aptos para el aparcamiento de vehículos rodados. Se incluye elementos de marquesina.	944,04 m²
3	Dotaciones y Conservación del Patrimonio			
3.1		Creación de 1 Centro social, recuperación conjunto etnográfico. (TO-003)	Una edificación apta para los usos asignados a las dotaciones sociales del presente plan. Edificación de 205,41 m², proyecto a	205,41 m²

	Bloques	Medidas	Actuaciones	Medición
1	Instalaciones.			
			realizar por parte del ayuntamiento. Se desarrolla a partir de una casa cueva abandonada., recuperándose elementos de valor etnográfico. Ficha TO-003.	
3.2		Limpieza de conjunto de cuevas indicadas en el estudio de Tibicena. (TO-004)	Limpieza de conjunto de cuevas situado bajo la bicera del escarpe de Toba. Corresponde con la ficha TO-004.	60,00 m²
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.	14.791,23 m²
4.2		Limpieza extensiva de residuos.	Afecta prácticamente a la totalidad del área libre de edificación.	16.738,98 m²
5	Espacios libres.			
5.1		Creación de plazas o espacios libres del asentamiento.	Ejecución de plazas o espacios libres del asentamiento. Plazas caracterizadas por una escasa intervención aplicando los sistemas constructivos tradicionales de las estructuras agrícolas, como muros de piedra o abacalamiento	1.014,91 m²

	Bloques	Medidas	Actuaciones	Medición
1	Instalaciones.			
			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 manutención.	
5.2		Creación de zonas verdes.	Ejecución de abancalamientos o espacios aptos para la generación de huertas comunitarias, que actuarán de espacios libres del asentamiento. Abancalamientos caracterizadas 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 su totalidad de tierra batida, y se introducirán especies vegetales que no supongan un incremento sustancial en su manutención.	4.354,04 m²

	Bloques	Medidas	Actuaciones	Medición
1	Instalaciones.			
5.3		Mobiliario en los caminos y senderos.	Introducción de mobiliario (banco y otros elementos a lo largo de los senderos y caminos que se establecen por el asentamiento). Conformando pequeñas zonas de descanso o miradores en diferentes puntos del asentamiento.	7 bancos
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.	91 ud.
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 varía de lugar donde se ubique, se ha simplificado tomando una altura media que permita cubrir los muros tanto de caminos de tierra batida como los muros mayores que acompañan los viales principales o caminos rurales.	1.191,44 m.l.

Fig. 13: Esquema.: 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, relativo a los “*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-1 Cuevas de Las Toscas 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 galerías 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 imiten 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 135 habitantes. Estableciéndose una capacidad mínima de 135 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:

- Dotar de red de saneamiento a aquellas áreas del asentamiento rural que no lo tengan.
- 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.
- 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 situará 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.

El tratamiento final de las aguas residuales se realizará a través de una estaciones depuradoras emplazadas en las zonas verdes, en concreto en la parte superior y en la parte inferior del asentamiento tal como queda reflejado en el plano O.3 Sistemas de Espacios Libres y Servicios que resuelve simultáneamente la cuestión del riego de dichas zonas o de la limpieza de los viales si así se estimase necesario.

Por su parte, todo lo propuesto entra en sintonía con lo establecido en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, en su artículo 25.-*Agua*, en le que se señala la necesidad de plantear un uso eficaz y eficiente del agua, concediendo prioridad a las actuaciones de modernización ligadas al ahorro de agua, a la eficiencia en el uso energético y al empleo de energías renovables.

Los excedentes de las aguas depuradas 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.



Fig.15 Propuesta de muretes de piedra para ocultar contenedores.

Los contenedores de residuos se ubicarán dentro de instalaciones, las cuales se realizan con fábrica de bloque o similar con tratamiento superficial con el objetivo de mimetizarse con el medio. Se propone también el uso de la madera o material que simule a la misma y que reduzca su posible impacto visual.

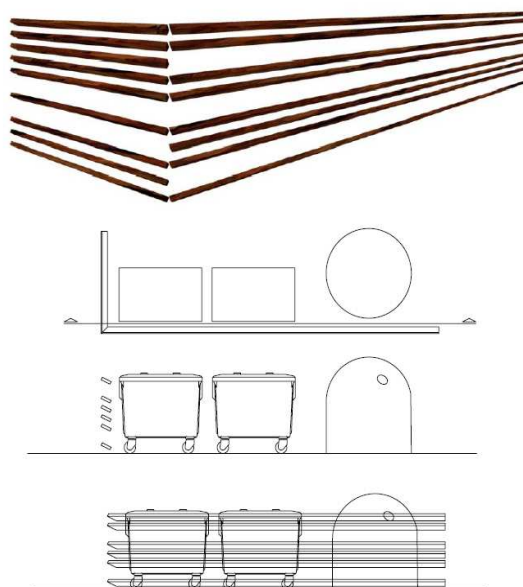


Fig.16 Propuesta de vallado para ocultar contenedores.

3.4.3 Suministro de energía eléctrica, telefonía y demás comunicaciones.

El presente PE-1 Cuevas de Las Toscas, 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.

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 propone 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. Por lo que se plantea de forma genérica, la posibilidad de una red de alumbrado público que funcione a través de energía fotovoltaica producida por dos huertas solares, dispuestas a lo largo de la red de instalaciones energéticas del asentamiento, tal planteamiento tiene su reflejo en el plano de O.3 Sistemas de Espacios Libres y Servicios.

Respecto al alumbrado público, desde el Ayuntamiento de Gáldar se promoverá el uso eficiente de la energía con medidas de ahorro y eficiencia energética implicándose en la promoción de las energías renovables. En este sentido, la implantación del alumbrado público en el asentamiento rural de Cuevas de Las Toscas 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 20° 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.

Por su parte, y 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, relativo a los “*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”.

El sistema viario planteado para el asentamiento rural de Cuevas de Las Toscas, conlleva las siguientes actuaciones:

- 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.

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 vengan establecido en la normativa del presente documento.
- No se permitirá la realización de ensanches o apartaderos en la carretera existente.
- 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 existentes.
- 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 parcelas 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 viarios establecida en el presente Plan Especial de Ordenación constituye una determinación específica de regulación que se hará teniendo en cuenta 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.
- 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 Camino Rural, así como drenajes transversales en vaguada.
- Se implantarán guarda raíles adaptados al entorno rural, excluyendo los guarda raíles de perfiles metálicos.

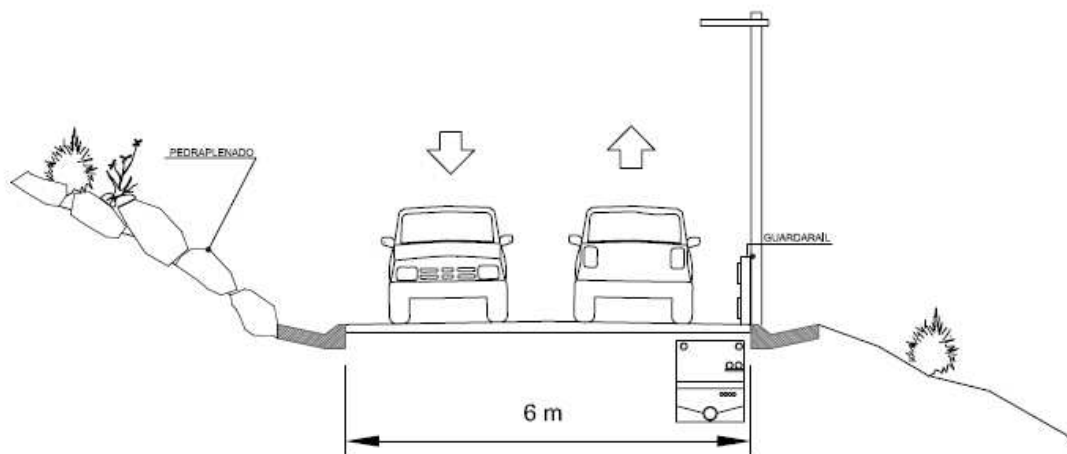


Fig.17: Sección esquemática del Caminos Rurales del asentamiento.

- Pistas

Las vías secundarias son las conformadas por las diferentes vías que salen del viario principal, tratándose de las actuales pistas de tierra que dan acceso a cada uno de los conjuntos de edificaciones.

Desde este PE-1 Cuevas de Las Toscas, 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 plazas de aparcamiento vinculados a la vía pública y la dotación propuesta, localizándose en sus proximidades las zonas verdes, zonas de cultivo o huertas comunitarias. Se determinan los siguientes parámetros:

- Ha de poseer a lo largo de toda su longitud un ancho de 4 ó 5 metros, según se especifica en plano de ordenación, con los sobreanchos 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 los 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.

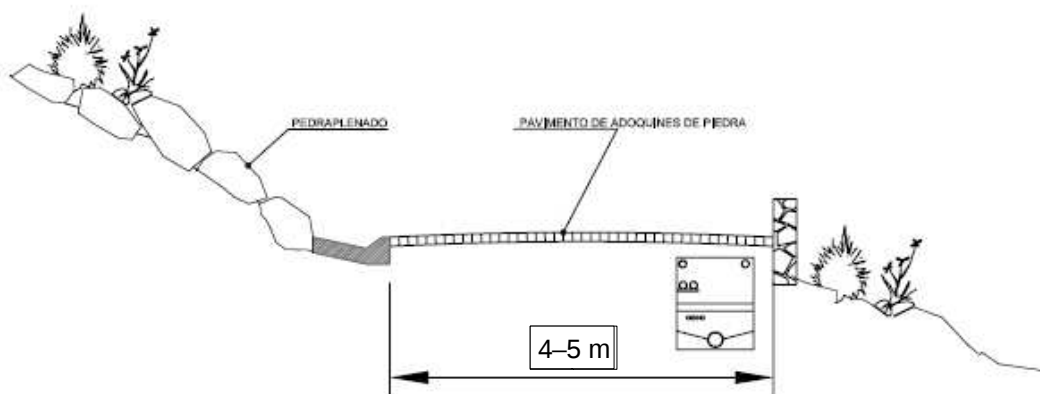


Fig.18: Sección esquemática de una pista pavimentada.

- 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. También funcionan como conexión transversal entre los viarios secundarios (pistas). 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. En el presente PE -1 Cuevas de Las Toscas, 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.

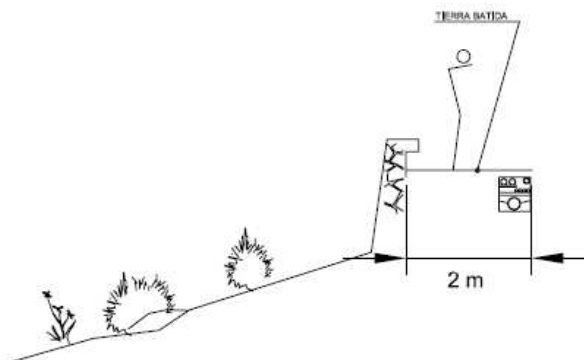


Fig.19: Sección esquemática de los viales peatonales.

Se plantea la realización de este entramado de senderos que permiten el tránsito peatonal de forma transversal a la vías principales, estos senderos planteados de forma orgánica acogen diferentes puntos de descanso o de espacios que funcionen de mirador. Para conseguir tales objetivos se propone mobiliario 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.

Se propone la implantación de mobiliario urbano de reposo a lo largo de los senderos, de forma que se formen pequeñas zonas de esparcimiento. Estos se ubicaran en zonas de mayor apertura visual a la cuenca en la que se sitúa. Generando una estructura de senderos o caminos que vincule y de valor al entorno natural en el que se sitúa. Todo lo expuesto tiene su representación en el plano O.3. Sistemas de Espacios Libres y Servicios.

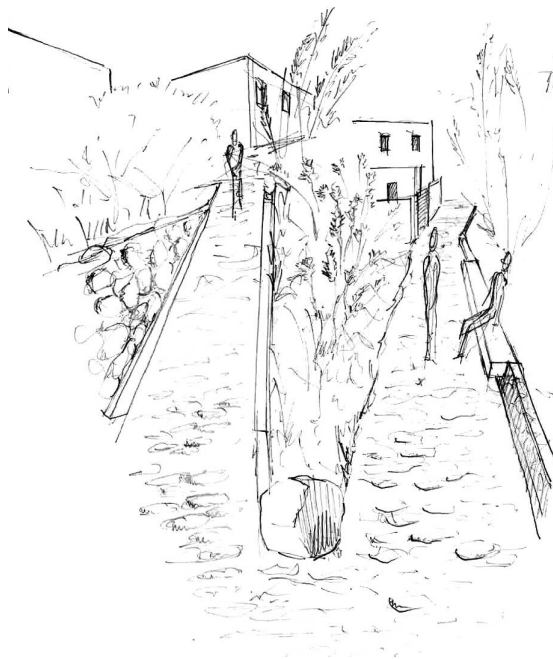


Fig.20: Representación de caminos y senderos del asentamiento.

• Aparcamientos en vía pública

Los aparcamientos se plantean como espacios abiertos, no como mera sucesión de plazas de aparcamientos al aire libre, sino como zonas acondicionas 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 aparcamientos dispondrán de dispositivos adaptados para el estacionamiento de bicicletas. En total se han planteado 40 aparcamientos agrupados en grupos de un máximo de 5 vehículos. Debiéndose cumplir con los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- Del total de plazas de aparcamientos previstas en el PE-1 Cuevas de Las Toscas, 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 ocultar al conjunto de vehículos.

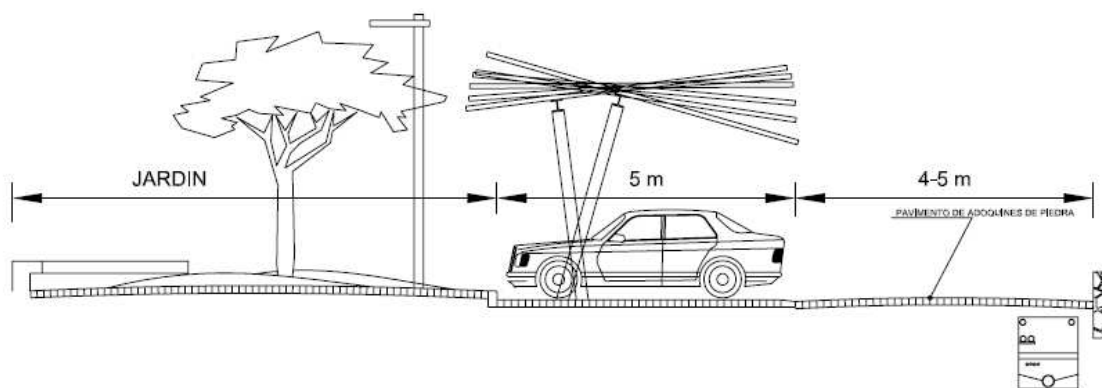


Fig.21: Sección esquemática de los Aparcamientos en vía pública.

3.6 Localización y dimensión de los espacios libres públicos, dotación 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-1 Cuevas de las Toscas, permiten 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 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 las infraestructuras y los equipamientos públicos básicos de calidad, adecuados a las características específicas del medio rural.

La propuesta de este plan es la de introducir una serie de espacios libres como son las zonas verdes y la plaza, los cuales actúan en 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. Se trata de una serie de espacios libres de relación que aglutinan y ordenan el conjunto, como se puede observar en el siguiente esquema.

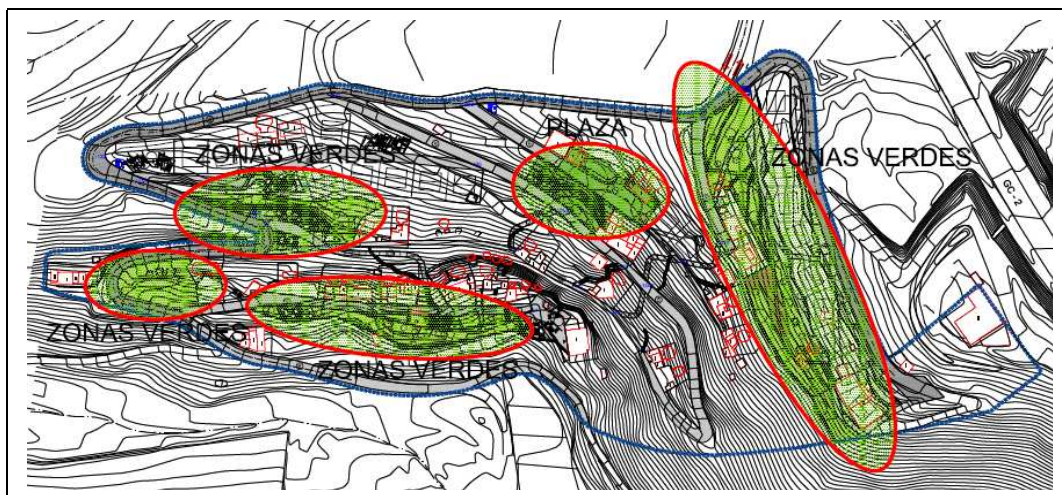


Fig.22: Esquema de los espacios libre públicos.

En este sentido, en la ordenación del presente PE-1 Cuevas de Las Toscas, se distinguen:

- **Zona Verdes y Plaza:** Espacios destinados 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. Se dispondrá vegetal ligero destinada a la defensa ambiental y al valor paisajístico del asentamiento rural. 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 en una zona central del asentamiento, y dentro del 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.

- Áreas libre se edificación: Espacios tales como barrancos, acantilados y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptibles de ser considerados 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.

Desde este plan se incentiva el uso de las zonas verdes como huertas vecinales que hagan más fácil la ruralización de la comunidad, el hecho de situarse en un marco ambiental de carácter rural, ha de tener implicaciones en los usos propuestos, es por ello que se considera la introducción de la actividad agraria de pequeña escala adecuado a los objetivos del presente plan.

3.6.1 Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

En el presente PE-1 de Cuevas de Las Toscas 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 propone.

1. Plaza:

- En aquellos casos de saltos de nivel se procederá a cubrición mediante rocallas con vegetación o muros de piedra careada a hueso.
- Esta plaza deberá guardar un aspecto diáfano sin carga de materiales, mobiliario o vegetación, permitiendo su vista.
- 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 o piedra del lugar.

- 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.

Se incluye imagen general del aspecto futuro, que incide en la importancia de utilizar los materiales propios del lugar.

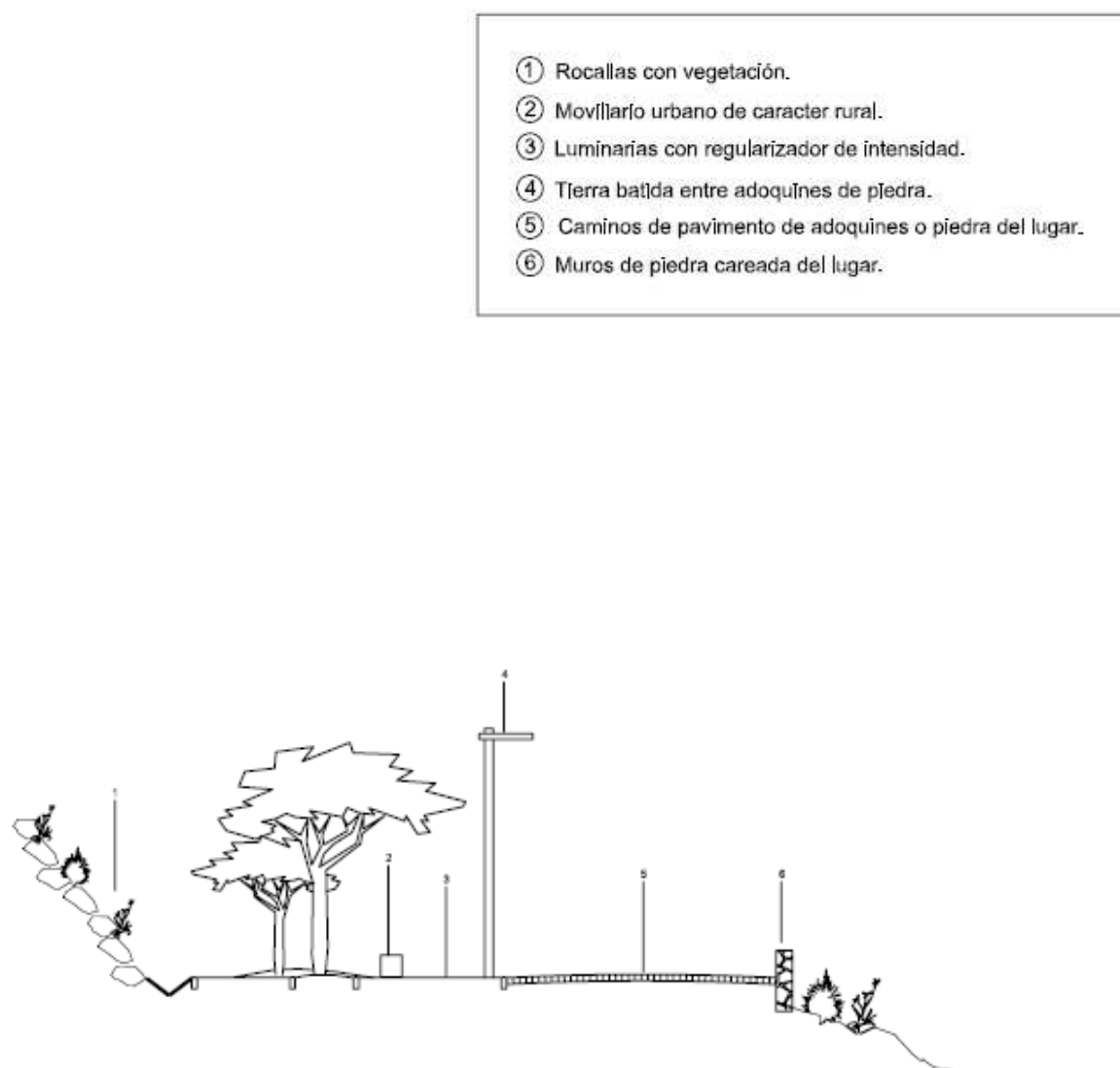


Fig.23: Esquema de la plaza.

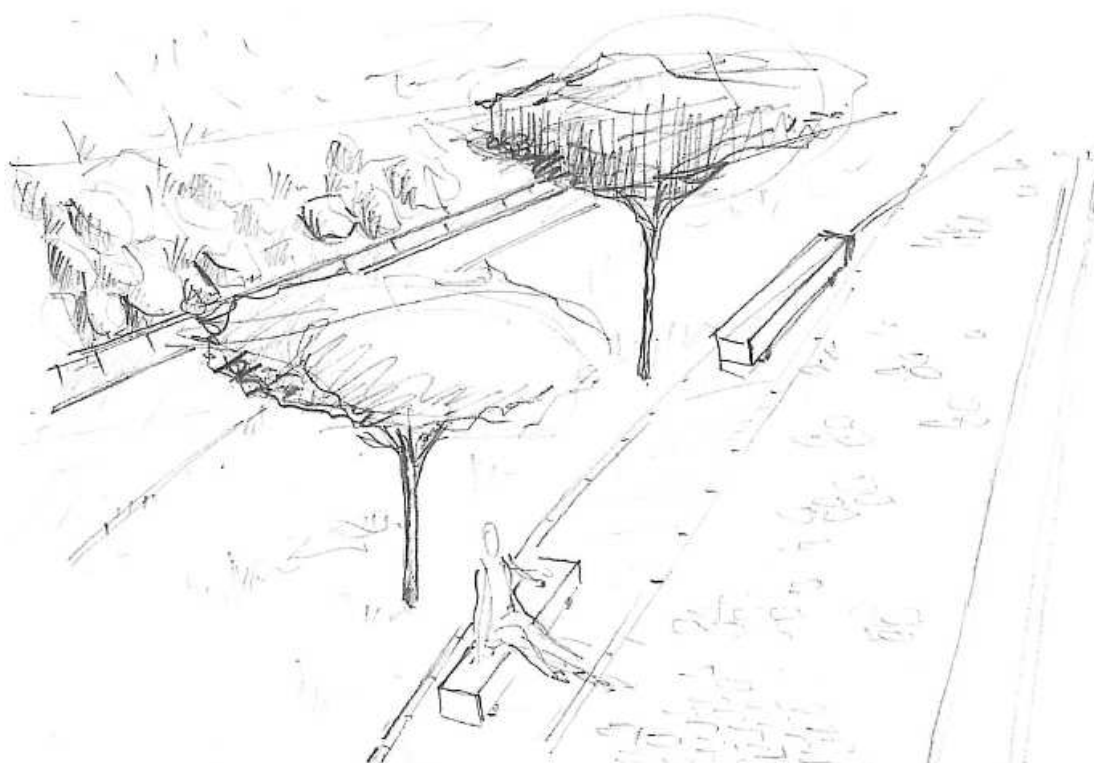


Fig.24: Representación de uno de los niveles de la plaza.

2. Zonas verdes:

- En aquellos casos de saltos de nivel se procederá a cubrición mediante muros de piedra careada a hueso.
- Las zonas verdes, son espacios abancalados óptimos para la implantación de pequeñas huertas vecinales.
- 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.
- En aquellos supuestos de saltos de nivel se procederá a resolver mediante rocallas con vegetación o muros de piedra careada a hueso.
- El mobiliario de implantación en la plaza será de carácter rural predominando el uso de madera y materiales pétreos.

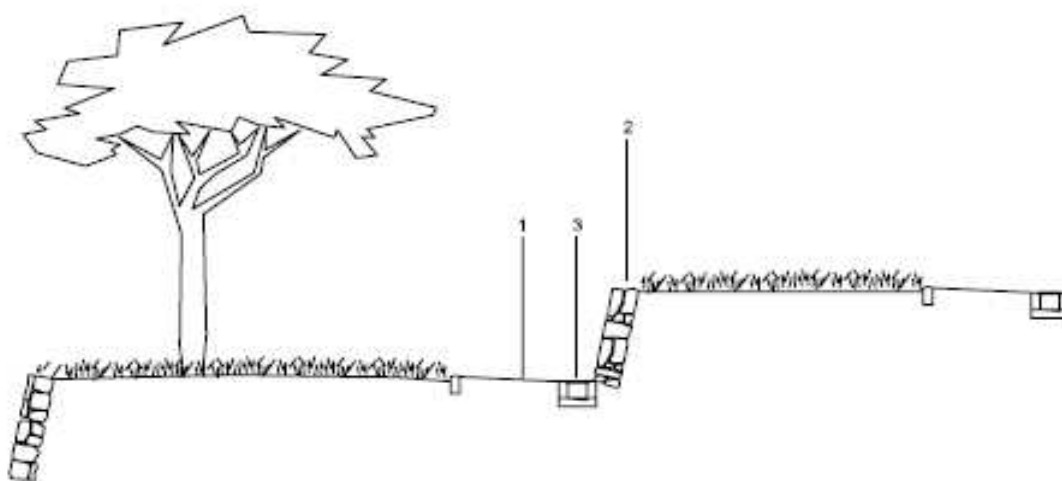


Fig.25: Esquema de los espacios libres "zonas verdes".

3. Áreas libres de edificación:

- Áreas libre de edificación que forman parte del dominio público en los que prima la restitución ambiental y paisajística. Retirada de construcciones e instalaciones incompatibles.

3.6.2 Dotaciones.

Con respecto a la implantación de las dotaciones del asentamiento se establece la previsión de un dotacional, con uso general, Social. 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. 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.

3.6.3 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, 47 viviendas, y de una superficie construida máxima de 150 m² por vivienda obtenemos una edificabilidad global para el asentamiento de 7.050 m².

En virtud de dicha edificabilidad global, la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos resulta de $0,20 \times 7.050 \text{ m}^2 = 1.410 \text{ m}^2$. De los que al menos $0,5 \times 1.410 \text{ m}^2 = 705 \text{ m}^2$ corresponderá a los espacios libres públicos.

En la ordenación del presente Plan Especial PE-1 se recoge una superficie total de espacios libres (plaza y zonas verdes) de 7.147 m², sin computar las Áreas libres de edificación que por su configuración orográfica se entienden diferenciadas.

La directriz 63.2.d, hace igualmente referencia a la posibilidad de concentrar las reservas para espacios libres, dotaciones y equipamientos en determinados usos. En la ordenación pormenorizada se propone la dotación para un centro social, con la compatibilidad de usos polivalentes de 204 m², coincidiendo con una de las cuevas con valor etnográfico (Ficha TO-003). La superficie de suelo destinado a dotaciones en el PE-1 es de 204 m².

Por tanto, la superficie de suelo del PE-1 destinado a espacios libres y dotaciones es de 7.351 m² (superior a los 1.410 m² exigidos), y la superficie de suelo destinada a espacios libres es de 7.147 m² (superior a los 705 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. $0,5 \times 47 \text{ viviendas} = 24 \text{ plazas de aparcamiento}$. De las cuales sólo podrán disponerse al aire libre para absorber ese mínimo un máximo de 12 plazas.

La ordenación del PE-1 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 29 plazas de aparcamiento que la ordenación permite ubicar en interior de parcela. Dicha previsión resulta suficiente para cumplir con el mínimo de plazas de aparcamiento exigibles en el asentamiento (24 plazas).

No obstante, la ordenación del PE-1 contempla asimismo un total de 38 plazas de aparcamiento aneja a la red viaria y que se sitúan en puntos específicos para dotar grupos de viviendas existentes que carecen de posibilidad de incorporar aparcamiento en interior de parcela, o próximos a dotaciones y espacios libres.

El PE-1 prevé en su ordenación un total de 67 plazas de aparcamiento, superior al mínimo exigible de 24 plazas.

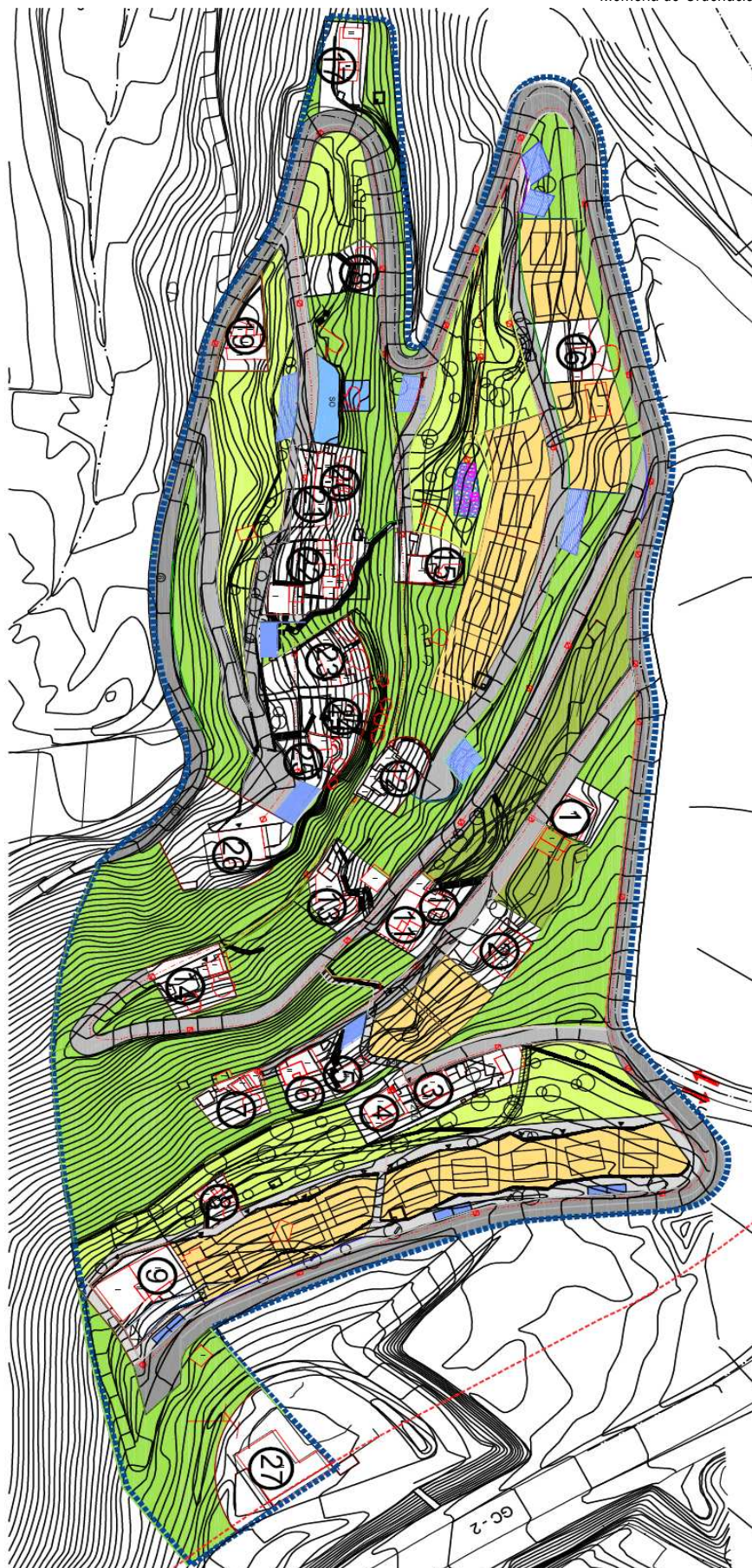
En base a todo lo anteriormente expuesto se comprueba que la propuesta supera los estándares mínimos establecidos por el marco legislativo actual.

3.7 Uso residencial

Para la ordenación del uso residencial del presente Plan Especial de Ordenación de Cuevas de Las Toscas 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	Aislada	1 plantas
Vivienda 2	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 3	Aislada	1 planta
Vivienda 4	Aislada	1 planta
Vivienda 5	Aislada	2 plantas
Vivienda 6	Casa-cueva	2 plantas
Vivienda 7	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 8	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 9	Aislada	1 planta
Vivienda 10	Colectiva (vivienda por planta)	2 plantas
Vivienda 11		
Vivienda 12	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 13	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 14	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 15	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 16	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 17	Aislada	2 plantas
Vivienda 18	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 19	Aislada	1 planta
Vivienda 20	Casa-cueva	2 plantas
Vivienda 21	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 22	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 23	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 24	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 25	Casa-cueva	1 planta
Vivienda 26	Aislada	1 planta
Vivienda 27	Aislada	1 planta



Se concluye que en el asentamiento rural de Las Toscas existen básicamente dos modelos de implantación residencial; el asociado a cueva (casa-cueva) y la vivienda aislada. Las viviendas con tipología casa-cueva son 16 unidades de las cuales 14 son de una planta y 2 de dos plantas. Las viviendas aisladas del asentamiento son un total de 11 unidades, aunque dos de ellas conforman unidad edificatoria, de las cuales 7 son de una planta, y 4 tienen o ubican en edificación de dos plantas.

En el caso específico de este asentamiento rural, en base a la radical diferenciación en los dos modelos de habitat 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, tanto para la tipología casa-cueva como para la tipología de edificación aislada es de 1 planta. Lo que resulta de especial incidencia a la hora de dar cumplimiento a lo señalado en el **artículo 243. Criterios Generales para la identificación y tratamiento de los Asentamientos en Suelo Rústico (ND) del PIO/GC** en su **apartado 1.g** en la determinación referida a necesidad de regulación de la altura de la edificación:

“La altura máxima de edificación y su disposición en relación a las rasantes del viario y del terreno. La altura se fijará en función de criterios de afinidad tipológica de la nueva edificación con la existente, de forma que aunque con carácter general la edificación no debe superar 1 planta o 4,5 mts medidos desde la rasante del terreno, podrá admitirse hasta una altura de 2 plantas, ó 7 metros siempre que ésta sea la dominante en las edificaciones existentes en el Asentamiento.”

En base a dicho reconocimiento y la preexistencia o no de la edificación el PE-1 establece tres normativas edificatorias para el uso residencial, con las limitaciones impuestas por el PIO/GC en cuanto su altura máxima:

-. Una ordenanza Ar/Cc de casa-cueva que recoge este tipo de viviendas, 16 unidades. Esta ordenanza establece como altura máxima 1 planta o 4,5 metros desde la rasante del terreno.

-. Una ordenanza Ar/200, vivienda aislada, asignada al resto de viviendas existentes no relacionadas con habitat de cuevas, 11 viviendas. En este grupo se integra las dos viviendas que conforman unidad edificatoria; vivienda colectiva, que se contempla como uso compatible para las viviendas preexistentes en el asentamiento.

En esta ordenanza, de acuerdo a lo señalado en el PIO/GC, se establece como altura máxima 1 planta o 4,5 metros desde la rasante del terreno.

-. Una ordenanza Ar/225L tipología en ladera que se introduce en el asentamiento como medida de integración paisajística en las parcelas inedicadas (20 unidades). En esta ordenanza escalonada en ladera, si bien puede alcanzarse la altura de 2 plantas en algunos puntos de la vertical del volumen edificado, se limita el parámetro de altura para que este no supere la altura de 1 planta o 4,5 metros medidos sobre la rasante natural del terreno tomada en su perfil transversal, resultando este límite definitorio a la hora de establecer el escalonamiento de los volúmenes. Se introduce además un escalonamiento mínimo de 4 metros que asegure la adecuación paisajística de la tipología.

3.7.1. Criterios de adecuación morfológica y tipológica.

Como se ha señalado, las normativas edificatorias del uso residencial que establece el PE-1 parten del reconocimiento de las viviendas existentes en el asentamiento, para establecer una ordenación que de un lado promueve 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, y de otro lado establece para las parcelas inedificadas una propuesta tipológica de mayor integración paisajística.

Sobre las viviendas actuales del asentamiento con tipología casa-cueva el PE-1 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 existentes en el asentamiento, el PE-1 establece una ordenanza Ar/200, donde se busca la integración paisajística mediante la ordenación volumétrica, el establecimiento de áreas de retranqueo y tratamientos de fachada, fundamentalmente. Dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 243 del PIO/GC se limita su altura máxima a 1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno.

Y por último, el PE-1 implementa una tipología de edificación en ladera, normativa Ar/225L para las parcelas inedificadas del asentamiento definidas por la ordenación.

Esta normativa pretende la mayor integración de los volúmenes edificados mediante su escalonamiento. Si bien se limita la altura a 2 plantas en la vertical de cualquier punto del volumen edificado, tal y como se muestra en la sección tipo, ello no representa una altura superior a 1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno natural, y por tanto dando cumplimiento a lo señalado en el referido artículo 243 del PIO/GC. Precisamente esta condición de altura es la que la propicia la fragmentación y escalonamiento de volúmenes pretendida como medida de integración.

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

3.7.2. Condiciones genéricas de integración paisajística de las edificaciones

Se introducen una serie de condiciones genéricas de integración paisajística de todos los inmuebles situados en el asentamiento de Cuevas de Las Toscas, con el objetivo de armonizar con la edificación tradicional rural, 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 Toscas una paleta de colores ocres, de modo que sea menos impactante a la imagen del paisaje rural, 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.27: Tabla esquemática de colores de aplicación.

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 se realizarán atendiendo las condiciones establecidas en la presente normativa.

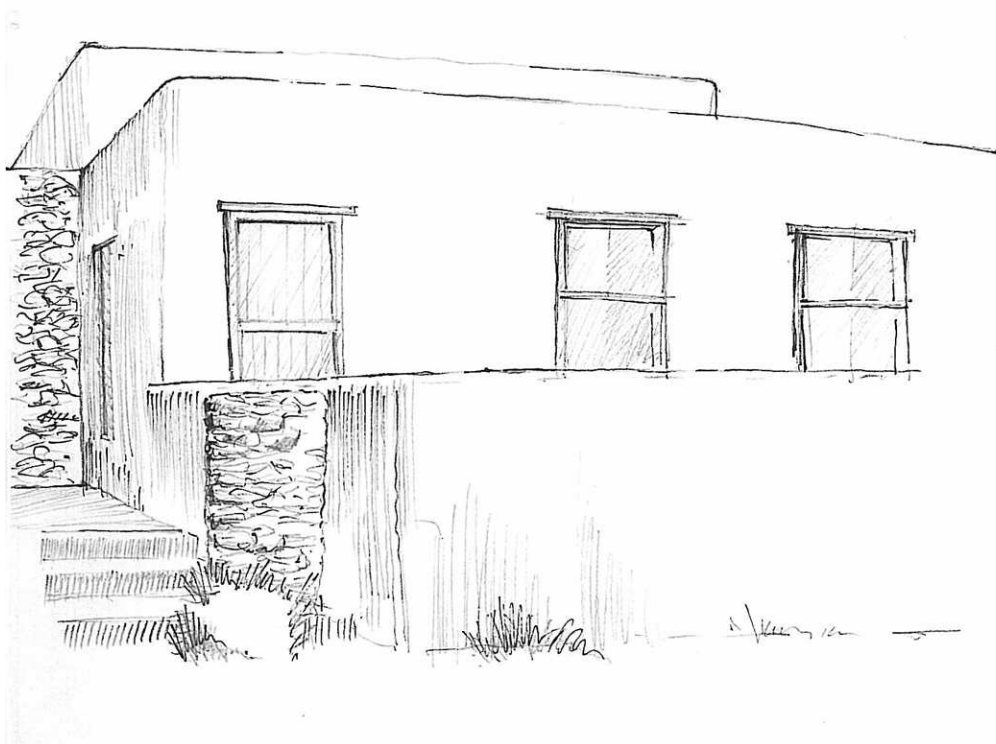


Fig.28: Representación de la imagen exterior de las edificaciones.

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.

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.

Tipologías, alturas, fachadas y elementos compositivos:

- Tipologías:

- Las tipologías de la edificación se establecen partiendo del reconocimiento de los diferentes habitats presentes en el asentamiento, casa-cueva y vivienda aislada, y se desarrollan 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:

- Ninguna edificación superará la altura aparente de una planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno.
- En la ordenanza Ar-225L, edificación escalonada en ladera, se limita la altura a 2 plantas en la vertical de cualquier punto del volumen edificado, y sin que se supere una altura superior a 1 planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno natural, tomada en su perfil transversal.

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.
- Resultando el extremo este del asentamiento rural de Las Toscas próximo a la carretera GC-2 se introduce línea límite de edificación respecto de la misma situada a 30 metros de la línea blanca de la autovía. Dicha línea límite de edificación afecta a parcela de ordenanza Ar/200 establecida sobre edificación existente y área libre de edificación.

- No estando afectada la estructura viaria del asentamiento rural de Las Toscas por ninguna carretera regional o insular, y siendo el viario ordenado en el presente asentamiento interior al mismo o que termina próximo a él en parcelas rústicas cercanas, esto es, sin continuidad a ningún núcleo habitado, 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, de la disposición de las actuales viviendas que se pretenden regularizar y de la colmatación de parcelas previstas, en este último caso suficientemente separadas del viario principal (camino rural).
- 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, 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 lajas, aplacados, piedra

lábrica u otro material en las fachadas para imitar la piedra vista, así como la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales.

- 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 o de color verde. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate.
- El uso de enrejado de los huecos 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 los 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 superará los 3 metros de altura.

3.7.3. 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 PLOG 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.

- 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 si no se ajusta a lo anteriormente indicado.
- Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cuevas preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de ocho (8) metros, siempre y cuando no posea cuerpos externos asociados.
- 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 cédula de habitabilidad).
- Los tratamientos de interior tendrán que seguir los modelos tradicionales, consistente en la aplicación de enfoscado rústico, 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.
- 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”*).
- 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-cueva. Cotas en metros.

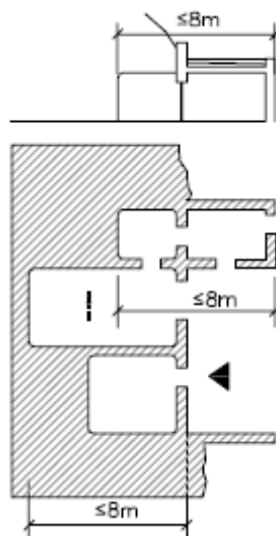


Fig.31: Esquema volumétrico de la Tipología propuesta de vivienda en casa cueva.

- 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.
- No se permite la segregación de parcelas por lo que se respetará la estructura parcelaria existente, permitiéndose una casa-cueva por parcela.
- En todo caso, las actuaciones de restauración y rehabilitación de casas - cuevas deberán atender a las siguientes determinaciones mínimas:
- Sólo se permitirá la restauración y 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.
- Se recomienda que el volumen edificado sobre el terreno natural sea de una crujía como máximo, de cinco (5 m) metros. La altura será de una planta medida desde el terreno natural en la cota más baja de la edificación.
- Las edificaciones presentarán sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabadas, y la forma, el color y los materiales usados deben seleccionarse atendiendo al objetivo de causar el menor impacto posible al paisaje.
- Los volúmenes exteriores deben ser sencillos, de piezas con desarrollo predominantemente horizontal.
- El acabado exterior será preferentemente en piedra, admitiéndose pintura pétreo de colores que se mimeticen con el entorno. Únicamente se admitirá los colores que se relacionan en la carta de colores propuesta en el presente PE -1 Cuevas de Las Toscas, en edificaciones integradas en conjuntos edificatorios tradicionales con predominio de dicho color.

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 – “*artículo 116 del PIO/GC, relativo a “Definición y Criterios para actuaciones específicas en elementos del Patrimonio Histórico Insular”*”, por otra parte el color de las carpinterías ha de ser de madera o que emule a esta.

3.7.4. Tipología edificatoria Ar/200. Vivienda unifamiliar.

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 1 plantas.

Altura máxima de cornisa: 4,5 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.

6. Condiciones de uso:

Uso característico residencial vivienda unifamiliar aislada. Como uso compatible se reconoce el uso residencial vivienda colectiva preexistente a la aprobación del presente Plan Especial.

3.7.5. Tipología edificatoria Ar/225L. Vivienda escalonada en ladera.

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.
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:
 - Las condiciones volumétricas, altura máxima y retranqueos, son las recogidas en la sección tipo.
 - Altura del edificio: 2 plantas, edificación escalonada. Escalonamiento mínimo 4 metros.
 - Altura máxima sobre perfil natural del terreno: 4,5 metros.
 - La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, en su sección transversal por el punto medio de la longitud de fachada.

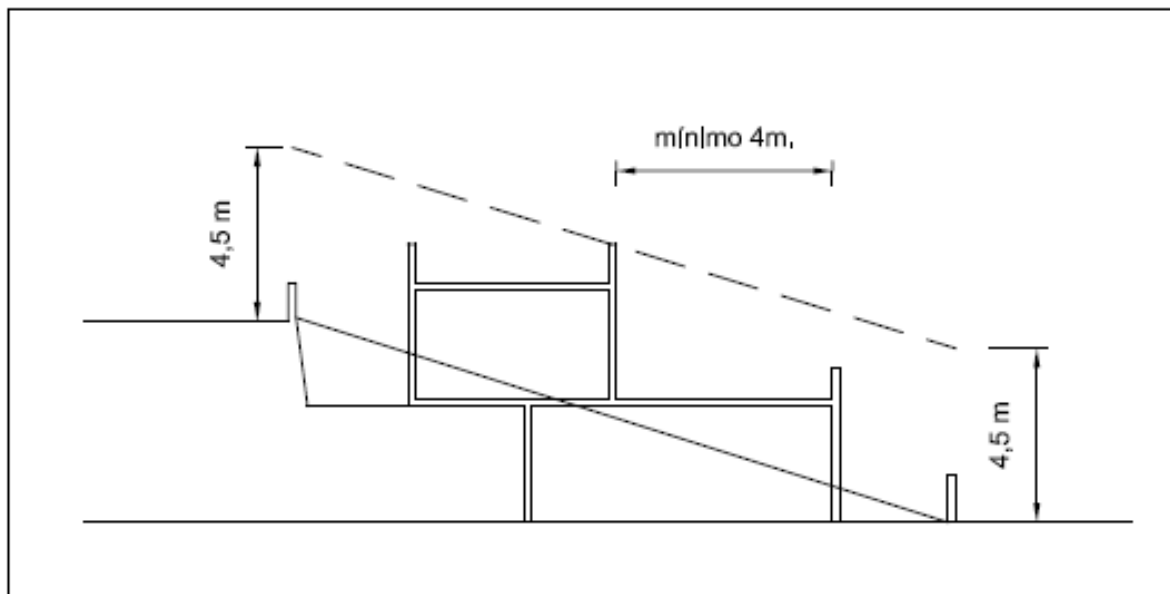


Fig. 29: Esquema volumétrico de la Tipología vivienda aislada en ladera.

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.

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.

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.

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.

Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

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.

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.

7. 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.

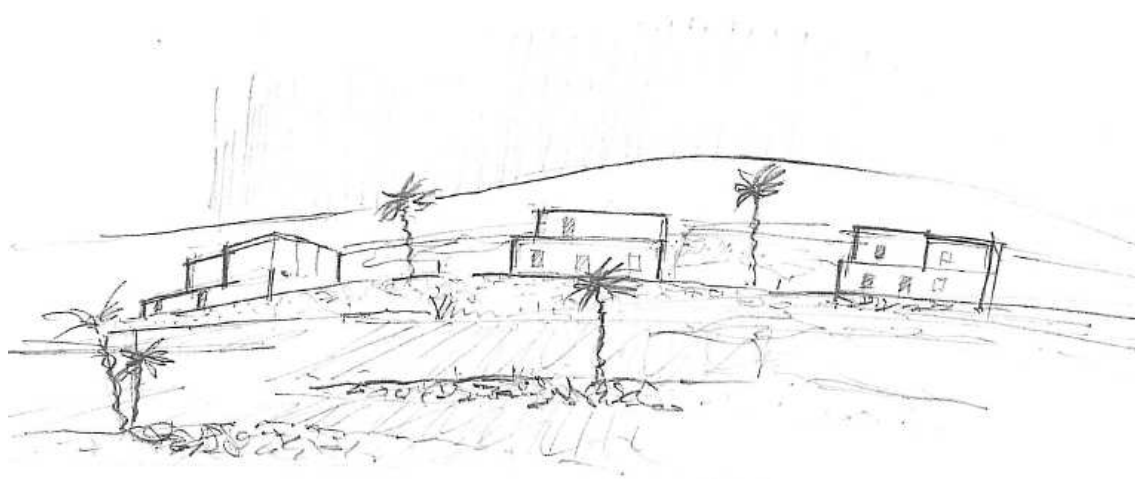


Fig.30: Imagen del conjunto de viviendas en ladera.

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

8. Condiciones de uso:

Uso característico residencial vivienda unifamiliar aislada.

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 mejorar las condiciones actuales del paisaje de forma compatible con la ordenación del asentamiento, estimulando la aproximación a las formas tradicionales de ocupación del territorio, ahora desdibujadas y, en consonancia, con las estrategias de desarrollo sostenible en el medio rural.

La problemática ambiental expuesta en el documento de Memoria Informativa y Diagnóstico de este PE-1 Cuevas de Las Toscas, pone de manifiesto la necesidad de 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.

En este sentido, y bajo esta perspectiva el PE-1 Cuevas de las Toscas, 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. 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 Forma del relieve	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. Forma del relieve	Leve	Dimensionamiento apropiado y localización a borde de la actual vía	Creación de zona de aparcamiento.
Acondicionamientos de viario	Uso tradicional del suelo. Paisaje. Forma del relieve	Leve	Realización sobre vías actuales principalmente.	Pavimentación cubrición y refuerzo estructural
Edificación viviendas nueva planta	Uso tradicional del suelo. Paisaje.	Leve	Integración paisajística de las nuevas estructuras	Viviendas unifamiliares. Dos plantas máximo. Superficie construida máxima 150 m2.

Actuación	Elemento afectado	Valoración del impacto	Medidas preventivas o correctoras	Características
	Forma del relieve			

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 Toscas 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 formas del relieve.

- 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 Toscas. 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 escorrentía, 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 Toscas). 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 de 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.

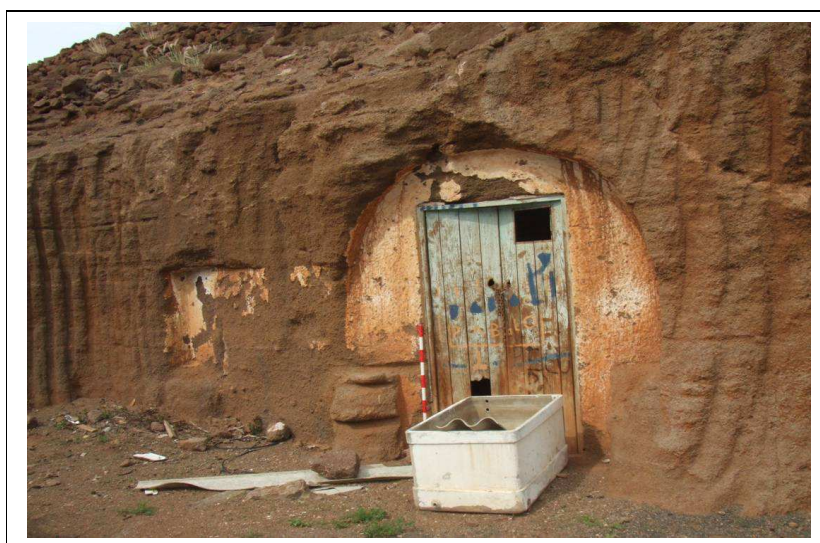


Fig.33: Gesplan. Trabajo de Campo. Septiembre 2008. Vista de la cueva de tipología tradicional que acogerá la pequeña dotación social de Cueva de Las Toscas.

Debe destacarse, que se verá afectado el conjunto de cuevas identificado como TO 001 (cueva producida por la actividad extractiva de piedra tosca), en el inventario de patrimonio cultural de este PE-1 Cuevas de Las Toscas. Este presenta condiciones ruinosas, habiéndose constatado el derrumbe parcial de la misma y un importante riesgo de desplome total de la bóveda. Las determinaciones de este Plan Especial implican la demolición del

mismo y el aprovechamiento del espacio resultante para usos vinculados al residencial propuesto. Siendo, este, el único aspecto negativo, relativamente, con respecto al patrimonio cultural.

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 Toscas

FASE EJECUCIÓN/FASE FUNCIONAMIENTO		FASE ACTUACIÓN		PROBABILIDAD DE OCURRENCIA			TIPO DE ACCIÓN		DURACIÓN			EXTENSION		SINGULARID.	REVERSIBIL.	CAPACIDAD RECUPERAC.	SIGNO		MAGNITUD Y SIGNIFICADO			MEDIDAS CORRECTOR.					
FACTOR	TIPO DE ALTERACIÓN	Ejecución	Funcionamiento	Cierto	Probable	Poco probable	Directa	Indirecta	Corto plazo	Medio plazo	Largo plazo	Localizado	Extenso	S	No	Reversible	Irreversible	Recuperable	Irrecuperable	Positivo	Negativo	Nada significativo	Poco significativo	Significativo	Muy significativo	S	No
CLIMA/ATMÓSFERA	Calidad del aire																										
	Contam.acústica																										
GEOL./GEOMORFOL.	Olores																										
	Estabilidad																										
SUELO	Erosión/sedimenta.																										
	Riesgos inundación																										
HIDROLOGIA	Destrucción directa																										
	Contaminación																										
VEGETACIÓN	Escorrentia superf.																										
	Escorrentia subterr.																										
FAUNA	Calidad del agua																										
	Intersección cauces																										
PAISAJE	Destruc. Directa																										
MEDIO SOCIOECONÓMICO	Destruc. Directa																										
	Calidad visual																										
	Patrimonio Cultural																										
	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 suelos 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).

Las 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.

Fig.34: Gesplan. Trabajo de Campo. Septiembre 2008. Vista de la cueva de tipología tradicional que acogerá la pequeña dotación social de Cueva de Las Toscas.

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 Respetto a las condiciones del viario e infraestructuras.

- El trazo de las vías rodadas como peatonales, denominadas en la planimetría como Camino Rural, pistas y senderos deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- Durante la ejecución de obras los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado.
- Soterramiento de canalizaciones bajo las vías de acceso actuales, localización de antenas y depósitos en lugares de menor visibilidad.

4.5.2 Respetto 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.

- Respetto 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:

- a) Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.
- b) Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

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:

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.

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%.

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.

Respecto al paisaje:

- Queda prohibido terminantemente el vertido de basuras y escombros.
- 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.

Respecto 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.

Respecto 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.

Respecto 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-3 Cuevas de Las Toscas, 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.

Respecto 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.

Respecto a las connotaciones ambientales de la dotación 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 parques y jardines 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, fotomontajes, medio de representación del resultado previsto, y su contraste con el entorno actual.

Dicho material se encuentra a lo largo del presente documento.