

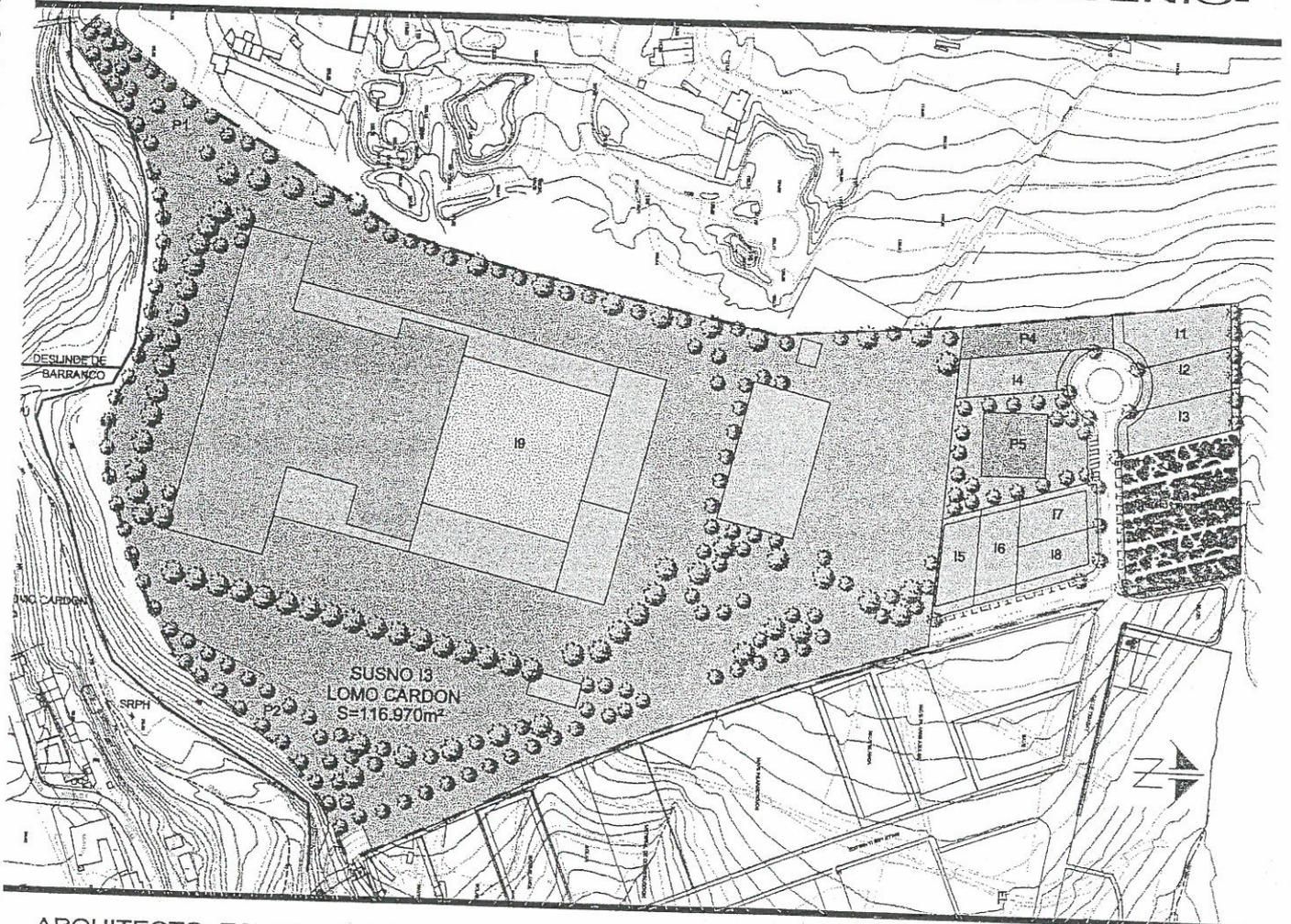
CORRECCION POR INFORME ABRIL 2006

LOMO CARDON

PLAN PARCIAL DEL SUSNO I-3

PROMOTOR: PROMOVICAN

SITUACION: LOMO CARDON -T.M. DE INGENIO-



ARQUITECTO: ESTEBAN ARGARATE MUÑOZ - INGENIERO T.O.P.: FERNANDO SOCORRO DIAZ

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 OCT. 2005, y definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.
Villa de Ingenio, a 23 MAR. 2006
El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez



MEMORIA

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN. T.M. INGENIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 14 FEB. 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUL. 2006

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez



Esteban Argárate Muñoz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio, a

MEMORIA



El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

INTRODUCCION

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial para la Ordenación del Sector definido en el Plan General de Ordenación de Ingenio como SUSNO I-3 Lomo Cardón, destinado a la implantación de una urbanización industrial, en desarrollo del Plan General de Ordenación de Ingenio, aprobado definitivamente de forma parcial por la sesión de la COTMAC de 29 de noviembre de 2004 y el cumplimiento de las condiciones suspendidas en sesión de 22 de junio de 2005. En consecuencia el presente Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado para su desarrollo urbanístico mediante el sistema de ejecución privado de Compensación y proyecto de urbanización correspondiente.

La presente entrega constituye el documento de Propuesta de Ordenación Pormenorizada del sector de SUSNO en cumplimiento de las determinaciones a que obliga el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias para esta clase y categoría de suelo.

El alcance normativo de la propuesta del Plan Parcial es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

- a) La Memoria en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan las determinaciones que para el Sector establece el Plan General de Ordenación de Ingenio y, a partir de ello, se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan Parcial del Sector definido como SUSNO I-3 Lomo Cardón. La memoria debe incluir las condiciones medioambientales para dar respuesta a las exigencias del Decreto 35/1995 que aprueba el Reglamento sobre Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.
- b) Planos de Información en que se recogen los aspectos de la realidad actual del sector y de los parámetros del territorio que van a influir en la toma de decisiones del proyecto, para su adecuación a las circunstancias espaciales confluente. Se incluye en este apartado los planos correspondientes al contenido ambiental (Unidades Homogéneas de Paisaje, Inventario y diagnóstico).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 OCT. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 JUN. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio a 23 JUN. 2006

MEMORIA



El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

- c) Planos de Proyecto, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan Parcial y, aquéllas otras que, con carácter de propuesta no vinculante, se realizan desde este Plan como orientadoras del desarrollo de la actuación.
- d) Las Normas Urbanísticas que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación tanto sean públicos como privados.
- e) El Plan de Etapas en el que se describe detalladamente una ordenación temporal de las obras de urbanización a realizar y de la puesta en servicio de las reservas de suelo.
- f) El Estudio Económico-Financiero en el que se justifica el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, así como el señalamiento de la entidad y organismo que asume la financiación de las obras.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos al de mayor escala, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará el texto de las Ordenanzas Regulatoras.

1. PROMOTOR

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de D. José Pedro Cabrera Vega, en nombre y representación de la empresa PROMOVICAN S.L. con CIF B-35533868 y domicilio en la calle Sagasta, 16 del Término Municipal de Ingenio, como propietaria de los terrenos en los cuales se localiza el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado I-3 Lomo Cardón.

2. SITUACION

El sector que se somete al presente Plan Parcial se encuentra situado al norte del municipio de Ingenio, en el área conocida como Lomo Cardón, al norte del barrio del mismo nombre. El límite sur del sector está constituido por el barranco de Malfú, al Este el Sector de Suelo Urbano Consolidado Industrial de Lomo Cardón que es

continuación del Polígono Industrial Majoreras. El límite Norte y Oeste del sector está delimitado por una vía de acceso al mismo, que lo separa del suelo rústico.

Cuenta con una reserva de superficie desde el Plan General de 116.970 m², que se adopta como superficie a ordenar.

3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

Podemos pues deducir que la decisión de Aprobación del Plan General condiciona el desarrollo de los sectores clasificados como SUSNO a la redacción de Plan Parcial, dejando su ejecución a la conveniencia de desarrollo del municipio.

En consecuencia la procedencia de la redacción del presente Plan Parcial se justifica por la demanda de suelos Industriales con tipología de nave industrial de gran y mediana dimensión que respondan al modelo establecido en el Plan General, en la actualidad escaso el destinado a implantaciones de estas características, siendo una apuesta de la corporación que promueve el Plan General dotar a Ingenio de una amplia zona industrial que contribuya al desarrollo económico de este Término Municipal. Desde este punto de vista se trata de cubrir parcialmente la demandada de este tipo de suelo y, por último, del interés de la propiedad cuya concentración permite y facilita completar los trámites conducentes a la puesta en mercado de los terrenos.

En cuanto al sistema de actuación es el de Compensación que, en el caso que nos ocupa, por tratarse de un propietario único, excepto la incorporación de los particulares propietarios de Sistemas Generales Adscritos, lo que obliga a la constitución de la Junta de Compensación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 27 DIC. 2005

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 11.5 MAR. 2006 MEMORIA

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

4. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL

El Plan Parcial del SUSNO I-3 Lomo Cardón destinado a Uso Industrial gran y mediana dimensión en la localización denominada Lomo Cardón del municipio de Ingenio se trata de una figura de planeamiento en desarrollo del Plan General de Ordenación de Ingenio.

Dicha Clasificación del Suelo obliga a los sectores así considerados a elaborar Planes Parciales para promover su ordenación pormenorizada, que especifiquen a escala más precisa las determinaciones de los mismos, incluyendo los análisis y propuestas de tratamiento ambiental a dicha escala que protejan los valores presentes en los sectores, y propongan medidas de mejora de la calidad ambiental y paisajística de los mismos.

El objetivo básico de este PP parte del reconocimiento de la situación de hecho de este área, que se integra en una franja de usos industriales y terciarios delimitados al oeste de la GC-1 en su discurso por el municipio de Ingenio, que aglutina los sectores de El Paso, Majoreras y Lomo Cardón. Todo ello en un espacio físico de un evidente interés para este tipo de implantación, básicamente por sus dimensiones y localización estratégica respecto de la vía de comunicación más importante de Gran Canaria, que le hace objeto de iniciativas que insisten en la actuación que se propone.

El sector clasificado por el Plan General que se somete a Plan Parcial se localiza sobre la plataforma subhorizontal que constituye la rampa lávica del Este, sobre terrenos que han quedado transformados y en algunos casos altamente degradados por el abandono de la actividad agrícola intensiva que en otro tiempo soportó y el desmantelamiento de las infraestructuras asociadas a la misma (sistemas de riego, invernaderos, almacenes de empaquetado).

5. INFORMACION URBANISTICA

La información urbanística global que sitúa el sector considerado dentro de la estructura territorial y del sistema urbano del municipio de Ingenio ya ha sido considerada en la Información Urbanística del Plan General del que el presente Plan Parcial no es más que su desarrollo y conclusión operativa. La misma clasificación del

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

MEMORIA

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

sector como Suelo Urbanizable, implica la toma de postura con respecto al uso futuro que esta pieza de suelo va a adoptar en el territorio.

Por todo esto una información urbanística exhaustiva es aquí innecesaria y se recogen tan sólo aquellos aspectos complementarios y de detalle, necesarios para la elaboración de un proyecto de Plan Parcial, cuyos objetivos y criterios están fijados de antemano, desde la óptica de su contemplación en el nivel más global del Plan General de Ingenio, objetivos que se exponen en el capítulo correspondiente de la presente Memoria.

6. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. (El Medio Físico).

El municipio de Ingenio abarca una superficie de 3.904 has. (39 Km²) y se extiende desde la costa Este de la isla hasta una altitud máxima de 1600 m.s.n.m. en la cumbre, al límite de la Caldera de Los Marteles.

6.1. Geología y geomorfología.

El municipio de Ingenio se halla localizado en la isla de Gran Canaria, en la costa Este, a una distancia aproximada de 27 Km. de la capital insular Las Palmas de Gran Canaria, extendiéndose desde la costa en una franja de aproximadamente 4 Km. de ancho, que se estrecha en dirección Este-Oeste hasta los 500 m. en el vértice situado en la cumbre. Esta franja irregular viene determinada por las cuencas de los Barrancos del Draguillo, al norte, que lo delimita respecto de Telde y Barranco de Guayadeque, al sur, que es limítrofe con Agüimes constituyendo estos municipios los límites geográfico-administrativos más extensos; al Este, una franja costera que por la instalación aeroportuaria que ocupan la Bahía de Gando y la Playa de las Torrecillas se reduce a los ámbitos de Vista Alegre y El Burrero que miran al Océano Atlántico; y al Oeste, el término municipal linda en una muy pequeña longitud (450 m) con el de Valsequillo, no presentando accidentes geográficos de gran relevancia que deban ser citados.

En el mapa de información correspondiente, se puede observar la distribución altimétrica que conforma las áreas diferenciadas: la llanura litoral que se extiende desde el Este a cota cero, hasta aproximadamente la cota 100, teniendo como eje la

Autopista GC-1 y como asentamiento principal el de Carrizal de Ingenio. Entre las cotas 100 y 500, un relieve en rampa acoge el núcleo urbano principal capital del municipio y por último, la franja interior de carácter montañoso (medianías y cumbre), que va desde la cota 500 metros hasta los 1.600 metros.

Los principales accidentes topográficos, aparecen reflejados en el mapa de información correspondiente a situación del sector y son básicamente los barrancos que delimitan el municipio al Norte y al Sur, Barrancos del Draguillo y Gauyadeque destacando por la longitud de sus cauces aunque es el de Guayadeque el de mayor importancia geográfica por ser uno de los pocos que llegan de cumbre a mar, y en cuanto a alturas, fuera de las Cumbres por encima de los 1.000 metros, destacan como hitos Montaña Malfú (250 m) La Atalaya (689 m.), Montaña de La Pasadilla (762 m.) y Montaña Las Tierras a 1.000 m de altitud.

En cuanto al litoral de Ingenio, destacan como accidentes más importantes los siguientes: Bahía de Gando, y Playa de las Torrecillas, ocupadas en la actualidad por la Base Aérea Militar, Morro del Burrero, Playa del Burrero, y Bocabarranco en la desembocadura de Guayadeque como indica su propio nombre. Disponen de playa de arena las playas interiores a la Base Aérea y una pequeña zona situada al norte del Burrero, aunque ésta es en su mayor parte de cantos rodados.

Las Islas Canarias, situadas al Oeste del Continente Africano, se ubican, aplicando las ideas de la tectónica global, sobre un borde oceánico pasivo, nombre que se le asigna al no registrar actividad sísmica de consideración salvo la que deriva del propio vulcanismo.

El basamento del Archipiélago, que aflora en alguna de las islas, está constituido por una compleja estructura formada por sedimentos Mesozoicos y por potentes series volcánicas submarinas atravesadas por intrusiones plutónicas y una importante red filoniana. En todas las islas aparece, aunque no aflore el complejo basal, una importante sucesión de coladas basálticas con intercalaciones de piroclastos. Esta sucesión tabular aparece actualmente muy erosionada, con barrancos de paredes verticales de considerable altura. Las dataciones radiométricas dan unas edades de emisión de estas erupciones fisurales comprendidas entre los 5 y 16 millones de años.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2003 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 5 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,



Domingo Arjas Rodríguez

Los episodios volcánicos posteriores a estas edades, durante Plioceno y Pleistoceno son más heterogéneas, con características distintas para cada Isla, y edades y continuidad de los episodios eruptivos también variables. Así, por ejemplo, en Gran Canaria se producen erupciones traquíticas y fonolíticas a las que sigue el llamado Ciclo Roque Nublo, característica emisión conglomerática muy potente.

En la mitad NE los materiales son más recientes y están constituidos por coladas masivas y edificios y mantos de piroclastos, concentrándose en esta zona casi la totalidad de los conos de piroclastos. Esta disposición cronológica de los materiales es debida a la emigración del vulcanismo de esta Isla en un dirección aproximada SO-NE, encontrándose de este modo los materiales más antiguos en la zona SO, mientras las últimas manifestaciones eruptivas se localizan en el extremo NE.

La serie basáltica 11 ocupa una gran extensión en toda la zona NE de la Isla, siendo prácticamente inexistente en la mitad SO. Los materiales emitidos, en erupciones de tipo fisural, son de carácter lávico en una primera etapa, con emisión de potentes coladas, mientras en una última fase de la erupción y en puntos determinados de las fisuras se produjo la emisión de piroclastos que formaron mantos y estructuras cónicas. Estos piroclastos presentan una alteración superficial muy acusada, mientras que los conos aparecen muy erosionados y con un grado de compactación y alteración importante. Algunos de los conos más característicos de esta serie en esta zona son: La Caldereta y la Montaña de Malfú.

La mayor parte del municipio de Ingenio se localiza sobre rampa lávica Pliopleistocénica a partir de aproximadamente la cota 60, ocupando el territorio de esta altitud hasta el mar un sector de la Plataforma Lávica Cuaternaria del Este.

6.2. Climatología.

Las islas Canarias están bañadas por una corriente marítima fría (Corriente Fría de Canarias) y bajo la influencia de unos vientos dominantes (Alisios) húmedos y frescos, que propician que las Islas, en distinto grado, presenten temperaturas agradables, en épocas del año que no corresponden con las temperaturas, mucho más elevadas, de otros lugares situados en su misma latitud.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y definitivamente por Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2005



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2005
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 1-8 OCT. 2005, 2-7 OCT. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio, a 23 MAR. 2006 MEMORIA



El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

Los factores determinantes del clima de este Archipiélago son los vientos Alisios (en general NE-SO) y las corrientes marinas que, en combinación con otra serie de variables de carácter más local como son altitud, relieve, exposición, orientación..., establecen diferentes zonas climáticas, en función de la ponderación que cada una de ellas aporta a la unidad espacial homogénea contemplada a efectos climáticos.

Los vientos están estratificados, y como consecuencia, las lluvias son débiles excepto cuando por circunstancias concretas (aire polar marítimo, depresiones frías en altura, borrascas atlánticas, etc...), se destruye esta estratificación y se producen lluvias torrenciales. Estas lluvias torrenciales suelen ser consecuencia de variaciones de la circulación general y afectan en mayor medida a la mitad meridional de las islas.

Dentro de las características generales del clima insular de Gran Canaria, Ingenio tiene algunas características diferenciales.

Siguiendo la Memoria de la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria y el Informe General del Proyecto SPA-15 sobre investigación de los Recursos de Aguas de Canarias, existen, básicamente, dos regiones climáticas o Supra-ambientes en la isla, separadas por una línea que divide la isla en dos cuyo trazado viene a coincidir aproximadamente entre los barrancos de Agaete y Tirajana. Esta línea deja al Norte Alisocanaria de clima más fresco y húmedo, con exposición directa a los vientos Alisios, y al Sur Xerocanaria, cuyas características corresponden a mayores temperaturas y aridez, debida entre otras causas al efecto Föehm que determina la existencia de importantes altitudes en la zona central de la isla. Ingenio puede ser considerada un área de transición entre las dos regiones climáticas, sus valores de humedad ambiental relativa están por debajo del nivel alto (77%), aunque no son tan bajos como los correspondientes a la zona xérica, próximo al 60%.

Ingenio dispone de dos cuencas hidrográficas (Barranco de Guayadeque, y Barranco del Draguillo) que de acuerdo con el mapa de información correspondiente nos describe dos zonas hidrológicas y climatológicas (a escala microclimática) por su intensidad pluviométrica, por la humedad relativa ambiental, por temperaturas y por insolación, ya que en materia de vientos, los dominantes son los alisios del 1º

cuadrante (N/NE). Así pues, Ingenio dispone de un clima templado seco, donde se inicia el descenso climático hasta alcanzar las características acusadas de la vertiente Sur más xérica (alta insolación, baja humedad relativa, etc.). No obstante su relieve en rampa con pequeños barrancos intermedios a los dos grandes que lo delimitan y su extensión hasta la cumbre de la isla hacen que su disponibilidad de agua no sea muy elevada comparativamente lo que lo convierten en una zona de moderado valor para la agricultura.

Según la clasificación que establece la Cartografía del Medio Potencial de Gran Canaria, Ingenio se encuentra como se ha señalado ya en el supra-ambiente Alisocanaria, ambiente desértico costero del Este, que se extiende desde el tramo final del Barranco de Jinámar hasta la llanura aluvial de Juan Grande, desde el nivel del mar hasta la cota 400 m, con orientación dominante Este.

Desde el punto de vista climático, la estación que define este ambiente es la del Aeropuerto de Gando, a 23 m de altitud. Es precisamente hasta la Punta de Gando donde llega la influencia indirecta del mar de nubes en esta parte de la isla, pues si bien la altitud no permite que se produzcan procesos de condensación, sí afecta desde el punto de vista de la nubosidad y, en consecuencia, de la reducción de la insolación. Por este motivo se caracteriza este ambiente como desértico y no como árido, pues algo más del 50% de este territorio se beneficia de la sombra que ofrece un manto de estratocúmulos durante buena parte del año.

Otra característica primordial de este ambiente es el viento, como consecuencia de la exposición dominante al Noreste, así como la topografía en rampa, relativamente llana. Estos vientos son de intensidad media pero frecuentes, sobre todo de Mayo a Septiembre. Este factor aumenta la evapotranspiración y reduce las posibilidades de desarrollo de la vegetación arbustiva aunque, desde otro punto de vista, significa un potencial para la instalación de parques eólicos, energía renovable escasamente explotada hasta el momento.

En relación a las precipitaciones, la media se sitúa en 145,10 mm, concentrándose las mismas en los meses de Noviembre y Diciembre, dejando un periodo seco que abarca desde Mayo hasta Octubre.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

Las temperaturas media anual es de 20,13°C, grados centígrados, con temperaturas más suaves hacia la parte septentrional del ambiente y elevándose hacia la parte meridional. Según la clasificación de Thornthwaite se define como árido, mesotérmico con poco o nulo exceso de agua en invierno.

Ingenio se configura como un área de microclima, en relación con el territorio circundante, de moderada aptitud agrícola.

6.3. Suelo y vegetación.

En cuanto a los posibles aprovechamientos extractivos, en la actualidad, no existen áreas extractivas relevantes, aunque sí algunas cicatrices de pequeñas extracciones ya paralizadas; arenas volcánicas, y de otros depósitos de piroclastos y las puzolanas y brozas depositadas en el litoral en las zonas de playa. En cualquier caso, será preciso restringir al máximo los aprovechamientos, para evitar deterioros ambientales.

Por otra parte, la composición geológica del suelo municipal (en la mayor parte, basalto Moderno de las series II-III y IV o lavas basálticas de idénticas series), le proporcionan un alto grado de permeabilidad a la infiltración de las escorrentías de agua de lluvia. Pero por contra, se trata de un territorio pobre en capa vegetal, con vegetación de zona semi-desértica, si exceptuamos las medianas y la cumbre. Debido a esta pobreza de la capa vegetal en Ingenio, es por lo que la agricultura actual se ha configurado más como un desarrollo masivo de la "Jardinería agrícola" que como una agricultura tradicional. Del mismo modo, Ingenio carece de masas forestales significativas y de praderas que justifiquen su protección, desde un punto de vista ganadero o cinegético.

Entre los suelos que caracterizan este ambiente, los Aridisoles son los más abundantes, al presentarse en más del 65% de su superficie, y comprende suelos marrones, suelos salinos y suelos sódicos. Se caracterizan por; escaso contenido en materia orgánica, carácter arcilloso, estabilidad estructural baja, ser carbonatados, estar frecuentemente encostrados y tener alta salinidad y alcalinidad y, en consecuencia, presentar una baja fertilidad natural.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27.10.2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15. MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23. JUN. 2008
El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez



El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

La vegetación autóctona escasea de manera notoria en este ambiente, destacando por contadísimos enclaves del litoral, dadas sus peculiaridades litológicas y su escasa humedad, de comunidades Psammo-halofilas vinculables a las Clases *Crithmo-Straticetea* o a *Atrocnetetea* como las definidas por Sunding (1972) que desde una enfoque sinfitosociológico describe la asociación *Chenoleo-Suaedetum Vermiculatae* comunidad que recoge los matorrales bajos, de carácter nitrófilo, donde destaca especies como *Atractylis preauxiana*, *Convolvulus caput-medusae* y *Hemiaría fontanesii* presentes desde Melenara hasta Arinaga.

Estos medios fuertemente nitrificados por las actividades humanas han sido colonizados por comunidades halonitrófilas donde abunda la *Suaeda vera*. Son característicos también de estos ambientes especies como las *Euphorbias balsamifera* y *regis-jubae* o los bosquetes de *Plocama pendula*. Una especie que merece una mención especial en este ámbito es la *Euphorbia paralias* cuya colonia más significativa se encuentra en el Sitio de Interés Científico de Tufia.

6.4. Hidrología superficial y subterránea.

Ingenio se caracteriza por constituirse en una parte de la cabecera de una de las cuencas hidrográficas más importantes de Gran Canaria, la del Barranco de Guayadeque, contando con una gran red de tributarios que vierten sus aguas al cauce principal.

Las subcuencas que podemos diferenciar son, por un lado, la del Barranco de Ingenio, Barranco de Caita o de Romero, Barranco de Malfú, Barranco del Tabuco, Barranco de Florido. De estas subcuencas todas vierten directamente al mar bordeando el conjunto del municipio formando una red hídrica radial y perpendicular a la costa, excepto los barrancos de Ingenio y de la Pasadilla que vierten a la cuenca de Guayadeque.

7. CARACTERÍSTICAS NATURALES

Las características naturales que posee la zona en que se delimita el sector de

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio a 23 JUN. 2006

MEMORIA

El Secretario General,



[Signature]
Domingo Ariza Rodríguez

SUSNO I-3 Lomo Cardón, en resumen son las siguientes:

7.1. Características ambientales

La zona de afección, al situarse muy próxima a la línea de costa del Este de Gran Canaria, según la clasificación de Koppen, el clima del sector en estudio sería desértico del tipo BW_hs. Con respecto al índice de aridez de Martonne quedaría incluido en el tipo desértico cálido con verano seco ya que la media de las precipitaciones mensuales es inferior a la temperatura media anual, la cual es superior a los 18° C. De acuerdo con el índice termopluviométrico de J. Dantin Cereda y A. Revenga Carbonel, nos encontraríamos en una zona desértica.

Con respecto a las características geológicas de la zona podemos decir que los únicos materiales volcánicos identificados en superficie son suelos y recubrimientos, sobre los que se desarrolló gran parte de la superficie agrícola de la plataforma Este. Todo ello sobre lavas basanítico-nefeliníticas que son las coladas que constituyen el substrato de la plataforma costera correspondiente al municipio de Ingenio. Estos materiales pertenecen al Ciclo Post Roque Nublo Superior y se emitieron durante el Pleistoceno Inferior-Medio. Se presentan en forma de coladas "aa" (tipo malpais) poco vesiculares y con bases escoriáceas a menudo muy potentes. Dichas coladas proceden de los centros de emisión de este Ciclo situados en la zona centra de la isla y buzan suavemente hacia la línea de costa originando extensas superficies inclinadas, cuya continuidad sólo se ve interrumpida por el encajonamiento de los cursos de agua.

En la superficie estudiada, dada su escasa pendiente se han desarrollado recubrimientos edáficos con potencias del orden de 1 a 3 metros sobre las coladas basanítico-nefeliníticas tal como se recoge en el mapa geológico adjunto sobre el área de afección del Plan Parcial.

Desde el punto de vista geomorfológico el sector se encuentra incluido en la zona central de la denominada en el "Mapa de las formas del relieve de Gran Canaria" (Varios Autores), Plataforma Lávica Cuaternaria del Este, la cual se encuentra limitada al Oeste de la zona de estudio por la rampa basáltica plio-pleistocénica que separa los

cauces de los barrancos del Draguillo y Guayadeque. El sector objeto del Plan Parcial se presenta en rampa con una suave pendiente hacia la línea de costa y delimitado al sur por el barranco de Malfú, poco encajado en el terreno. Constituye una terraza que se eleva unos 10 metros sobre la plataforma sobre la que se localiza el suelo urbano industrial de las Majoreras.

Para finalizar los comentarios de las características geológicas-geomorfológicas y a modo de conclusión se puede indicar que la zona de actuación y sus alrededores, carecen de estructura geológica o geomorfológica que pudieran tener un interés, incluido el didáctico, que hiciera necesaria su protección, ya que se trata de un pequeño sector de rampa lávica con recubrimiento edáfico desarrollado a partir de la alteración de las propias coladas lávicas y con un alto nivel de degradación ambiental por haber estado sometido a actividad intensiva y cuyo desmantelamiento ha supuesto una gran acumulación de vertidos inertes.

Con respecto a las características edáficas de la zona puede decirse que estos suelos, denominados sódicos, son de tipo coluvial y presentan un perfil bastante complejo formado por la superposición de varias capas de suelo entre las que se interstrafican concreciones calcáreas, depósitos de carbonato cálcico.

Desde el punto de vista químico y mineralógico, se caracterizan por ser muy alcalinos (pH 9) con valores de calcio (Ca) y magnesio (Mg) importantes y una saturación de sodio (Na) del complejo de cambio muy elevada (Na/T=50%). Los valores de conductividad (entre 12 y 20 mhos/cm) y sales solubles, en especial sodio (Na) y cloro (Cl) (2 gr) indican una neta salinización del suelo que se ha visto incrementada al ser un área de cultivo en la que se ha regado con aguas duras o muy duras. La arcilla predominante es la montmorillonita que se presenta acompañada por otras arcillas (caolinita, metahalosita e illita), aunque en cantidades muy reducidas.

Los depósitos de carbonato cálcico (CaCO₃) interstraficados se han formado con toda seguridad a partir de los materiales originales por alteración meteórica de los mismos, junto con posibles contribuciones debidas al lavado lateral ocasionado por la circulación de agua en el subsuelo, todo ello bajo unas condiciones climáticas más húmedas que las actuales, alternadas con estaciones secas. En consecuencia, al fenómeno de concentración de sales en estos suelos se le puede considerar como un

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 1.8. OCT. 2005 y 2.7. DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15. MAR. 2006

Esteban Argarate Muñoz

Villa de Ingenio, a 13. JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez



proceso secundario actual fruto de la gran aridización experimentada por los mismos. La antigüedad de las costras calizas oscila entre los 33.000 años para las más profundas y los 22.000 + 600 años para las superficiales.

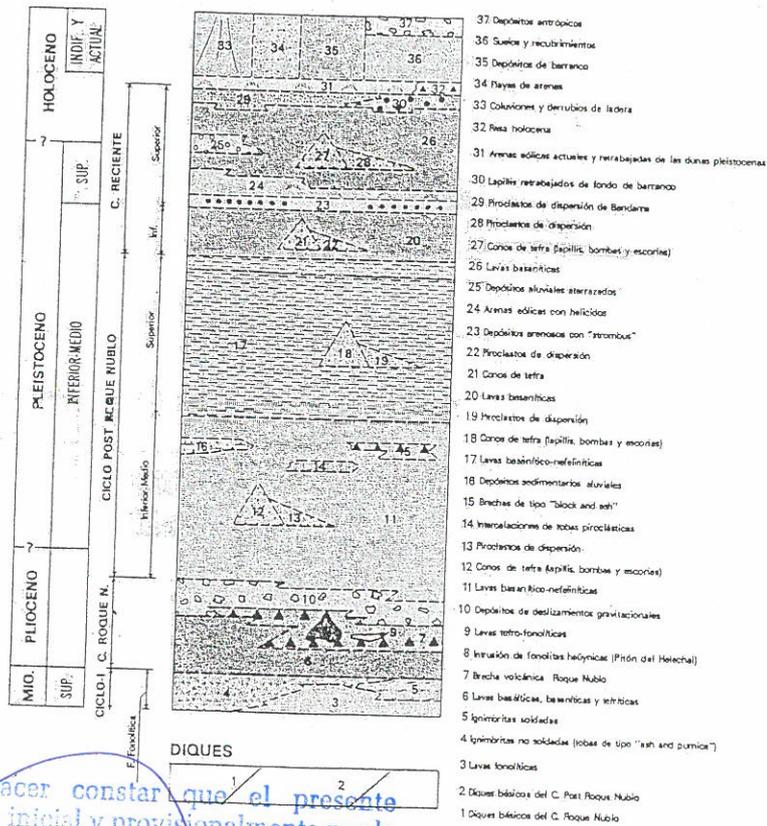
Su interés desde el punto de vista agronómico es relativo y en ellos, por lo general, se han desarrollado cultivos resistentes a altas concentraciones de sales en el subsuelo como es el caso del tomate al que se han dedicado grandes superficies en los sectores Este y Sur de la isla.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez





LEYENDA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27-7-2005 y 2-8-2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15-MAR-2006 en Villa de Ingenio, a 13-JUN-2006 El Secretario General,



Domingo Arias Rodriguez

Esteban Argarate Muñoz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 19 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

MEMORIA

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

7.2. Las comunidades vegetales

Para el estudio de las comunidades vegetales del espacio objeto del proyecto, debemos distinguir entre lo que serían elementos de las colonias vegetales presentes, que pueden ser afectadas directamente por la intervención, y aquellos otros que, no estando en el interior de la zona de actuación, se ven indirectamente afectados por las actuaciones derivadas de la urbanización de dicho sector. Así, en el entorno del área no es posible encontrar comunidades vegetales de las comprendidas en el Decreto de Protección de la Flora de Canarias, para los cuales las determinaciones de este P.P. deberían incorporar un conjunto de medidas para la salvaguarda de las mismas y de los efectos que, con motivo de tareas de explanación y movimiento de tierras o de introducción de infraestructuras, puedan suponer la alteración del microclima o habitat cercano a las mismas.

Por ello, en el presente informe se incluyen no sólo las escasas muestras de comunidades vegetales residentes en el área, sino, igualmente aquellas otras que por su cercanía se puedan ver implicadas, no tanto en la ordenación cuanto en los efectos derivados de la misma.

El sector que nos ocupa se localiza en una zona situada entre las cotas 85 y 100 metros de altitud. A esta altura sobre el nivel del mar, las comunidades vegetales existentes son las propias del denominado "piso basal" o "piso bioclimático termocanario árido" caracterizadas por estar constituidas por un conjunto de taxones marcadamente xerófilos, de porte herbáceo, subarbustivo y arbustivo, que además presentan un conjunto de adaptaciones morfológicas y fisiológicas, que han sido desarrolladas por estas especies para soportar las condiciones climáticas marcadamente desfavorables para el establecimiento, desarrollo y expansión de la vida vegetal, que existen en las franjas costeras y de medianía baja de nuestro Archipiélago. En el presente caso la adaptación a los fuertes vientos como se puede contemplar en uno de los pocos ejemplares arbustivos presentes en el sector.

Estas condiciones climáticas se pueden resumir en las siguientes: escasez de precipitaciones, temperaturas medias anuales altas, superiores a los 18°C, fuerte grado de insolación, importante influencia de la maresía (ambiente salino por proximidad al mar) que trae consigo la consecuente salinización del substrato y una

marcada influencia eólica. Las adaptaciones para vencer estas condiciones son de muy diversa naturaleza y no estimamos que sea objeto de este trabajo el detallarlas, por lo que pasamos seguidamente a tratar las comunidades vegetales potenciales y actuales del sector que nos ocupa. No obstante se presenta como ejemplo de adaptación a las condiciones eólicas la siguiente imagen



En la isla de Gran Canaria, al igual que en el resto de las centro-occidentales, la comunidad vegetal potencial que caracteriza este piso de vegetación es el denominado cardonal-tabaibal (clase fitosociológica *Kleinio-Euphorbieteae canariensis*). Ahora bien, en Gran Canaria, la mayor parte de la franja costera (excepto la orientada al Oeste por su peculiar orografía) ha experimentado un alto grado de explotación agrícola y en menor medida ganadera; esta sobreexplotación, que ha sido acompañada en muchos casos de extensas alteraciones de la cubierta edáfica original (sorriba), construcciones de fincas, etc, ha traído como consecuencia la desaparición total o parcial de las comunidades vegetales potenciales, siendo estas sustituidas por

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 17 OCT. 2005 y 27 OCT. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.....
Villa de Ingenio, a 23 JUL. 2006.....
El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

Esteban Argarate Muñoz

un conjunto de especies de alta valencia ecológica (competidoras de carácter ruderal), ya sean las más resistentes de las comunidades originales o plantas introducidas, más o menos recientemente, en la flora canaria y ajenas a ésta pero, en todo caso, capaces de soportar y adaptarse con éxito a todo tipo de condiciones ambientales y presiones antropozoógenas, como es el caso de diferentes especies de la familia Chenopodiáceas o taxones como *Ricinus comune* (tártago), *Nicotina glauca* (tabaco moro) o *Launaea arborescens* (ahulaga), todas ellas asociadas a la actividad humana o, mejor expresado, al abandono de la misma.

Dentro de los elementos característicos de estas comunidades suele destacar siempre la presencia en las áreas degradadas de *Kleinia nerifolia* (verode), *Euphorbia obtusifolia* (tabaiba amarga), *Forsskaolea angustifolia* (hierba ratonera) y *Rumex lunaria* (vinagrera) y en las introducidas por el hombre constante la presencia de las Cactáceas del género *Opuntia* ssp. (tuneras) y *Agave americana* (pita).

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, la diversidad inicial y el alto grado de recubrimiento que suelen presentar los cardonales-tabaibales en su estado climácico, se ve sustituido por una formación vegetal con una menor diversidad específica y un grado de recubrimiento que raramente suele superar el 45%. Sólo en aquellos lugares, generalmente accidentados y sometidos tradicionalmente a una menor presión antrópica, dadas sus características orográficas, es posible encontrar los primitivos cardonales y/o tabaibales en un estado de conservación aceptable, aunque en su composición florística suelen estar siempre presentes un número más o menos alto de elementos introducidos en la flora canaria por el hombre, como pueden ser las ya indicadas tuneras del género *Opuntia* y las piteras del género *Agave*. La presencia de los taxones pertenecientes a estos géneros se debe a su empleo masivo en otras épocas para el cultivo de la cochinilla (tuneras), como forraje para el ganado (ambas) o simplemente como elementos para delimitar y en cierto modo proteger superficies de cultivo. Desde los sectores donde se las utilizó inicialmente se han ido expandiendo progresivamente por las zonas xéricas insulares, llegando a ser elementos característicos del paisaje.

Centrándonos en la zona objeto de este estudio, la vegetación potencial correspondió en su momento a un tabaibal halófilo de tabaiba dulce (subalianza fitosociológica *Kleinio-Euphorbenion balsamiferae*), donde el fanerófito dominante es *Euphorbia*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Esteban Argarate Muñoz



Villa de Ingenio, a 13 MAR. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

balsamifera (tabaiba dulce), especie no endémica del Archipiélago Canario que se distribuye por Africa noroccidental y nororiental. En su composición florística aparte de la tabaiba dulce, entran a formar parte *Euphorbia obtusifolia* (tabaiba amarga), *Kleinia neriifolia* (verode), *Plocama pendula* (balo), esta última siempre más abundante hacia los cauces de los barrancos donde llega a formar comunidades específicas (*Plocametosum pendulae*), *Forsskaolea angustifolia* (hierba ratonera), *Lavandula multifida ssp. canariensis* (mato risco), *Launaea arborescens* (ahulaga), *Lycium intricatum* (espino marino) e *Hyparrhenia hirta* (cerrillo macho). Los cinco primeros taxones son endémicos de Canarias y se encuentran ampliamente distribuidos por el conjunto de las islas, las tres restantes son especies de distribución más amplia y están presentes en la flora del conjunto de las islas, salvo *Launaea arborescens* y *Lycium intricatum* que no han sido identificadas en el Hierro e *Hyparrhenia hirta* que no lo ha sido en Fuerteventura.

En el barranco de Malfú que delimita el sector por el sur se puede contemplar aún, en las laderas de umbría (exposición norte) enfrente del límite del sector, un tabaibal de las características descritas y que aunque no ocupa la superficie dentro del sector sí es colindante con el cauce del barranco al que éste asoma y puede dar una pista de lo que sucederá en la ladera que el presente Plan Parcial ordena como espacios libres de transición hacia el suelo rústico, posibilitando la recolonización de estos espacios por la vegetación potencial de la zona, consiguiendo con esta medida protectora una mayor calidad paisajística para el entorno de la urbanización que se proyecta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.....



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006.....
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 13 MAR. 2006

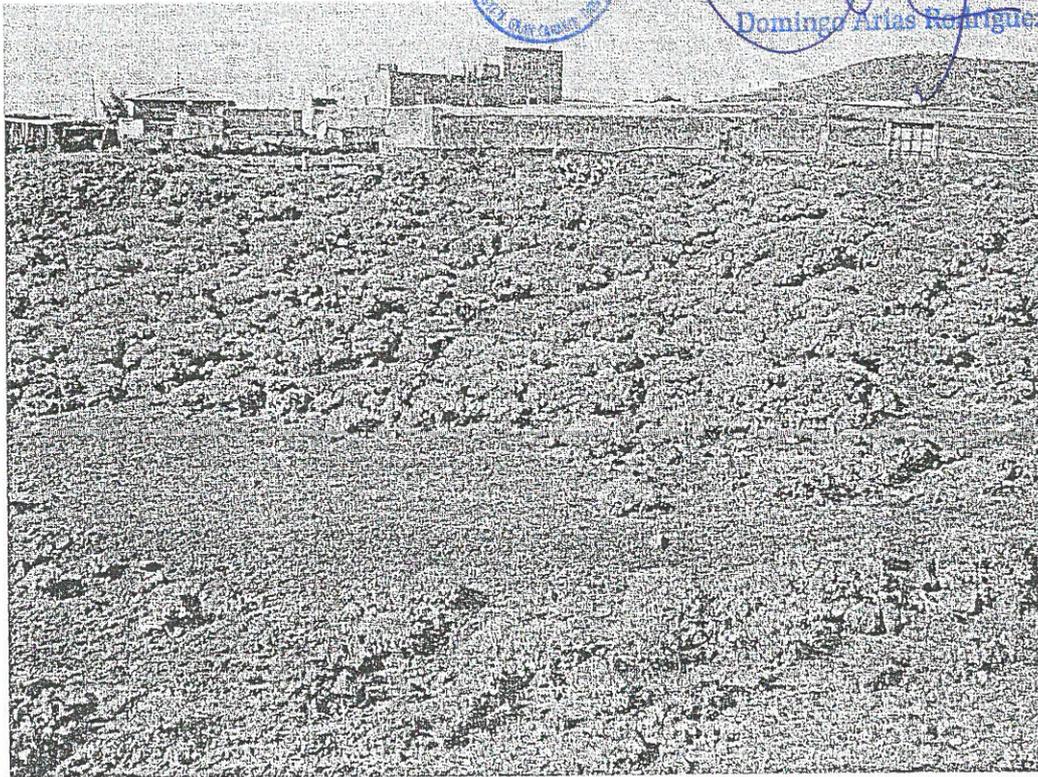
Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

MEMORIA



Domingo Arias Ramírez



Hoy en día es posible observar restos de esta vegetación potencial estando presentes algunos de los elementos característicos de estas comunidades.

Se ha dividido el sector del Plan en dos unidades diferenciadas, como se describirá más adelante, solamente por su pendiente, ya que el resto de los elementos constitutivos de las mismas es exactamente el mismo con la citada excepción y la ausencia en la unidad definida en la cartografía como A de vegetación, debida fundamentalmente a que, al tratarse de una zona más llana se han trazado pistas y realizado movimientos de tierra y demoliciones para el desmantelamiento de las estructuras agrícolas obsoletas que ocupaban los terrenos, antaño explotados generando un gran impacto por vertidos inertes procedentes de la propia demolición.

La razón de esta degradación del sector en general hay que buscarla en el fuerte grado de intervención al que se ha visto sometido el territorio debido a su utilización para la implantación de campos de cultivos posiblemente desde épocas muy tempranas posteriores a la conquista de la isla de Gran Canaria y hasta fechas recientes. Para observar tabaibales halófilos con un cierto grado de conservación, así

como otras formaciones de matorral características del piso basal en el municipio de Ingenio basta con echar una mirada a la vertiente de enfrente, aunque este caso constituye una excepción en el municipio y no la regla, ya que es mayor el área degradada por intervenciones y, sobre todo por abandono de actividades intensivas agresivas con el medio.

Visto lo anteriormente expuesto, la vegetación que es posible identificar en la zona de estudio se encuentra constituida fundamentalmente por un conjunto de elementos ruderales adaptados a ambientes altamente nitrofilizados (comunidades nitrófilas) y siempre muy frecuentes en cualquier sector degradado del piso basal.

Los campos de cultivos se encuentran prácticamente recubiertos por una vegetación rastrera compuesta básicamente por *Mesembrianthemum cristallinum* (barrilla) y *Mesembrianthemum nodiflorum* (cosco), ambas especies de procedencia sudafricana, naturalizadas en el Archipiélago Canario y ampliamente distribuidas por otros archipiélagos macaronésicos y la región mediterránea.

En la unidad definida como B pueden contemplarse algunos ejemplares aislados de *Euphorbia obtusifolia* (tabaiba amarga) y *Launaea arborescens* (ahulaga), *Kleinia neriifolia* (verode) pero en ningún caso constituyen una formación interesante sino un residuo del estadio regenerativo al que el área pudo llegar entre el abandono agrícola y el comienzo de las intervenciones urbanísticas en la zona.

Visto lo anteriormente expuesto y para concluir este apartado del estudio nos parece conveniente indicar que las formaciones vegetales identificadas en la zona de actuación así como el resto de los elementos identificados carecen de interés botánico. No obstante, la mayor parte de la unidad B se ha proyectado como espacios libres a fin de facilitar la recolonización del matorral de sustitución que se puede contemplar en la ladera de enfrente, otorgando mayor calidad paisajística al borde de la urbanización en su encuentro con el suelo rústico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 13 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

MEMORIA



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

7.3. La fauna

El sector del municipio de Ingenio donde se ubica la intervención que se proyecta se sitúa en una zona próxima a la plataforma costera fuertemente intervenida y notablemente seca, como ya se ha indicado, la cual alberga una cubierta vegetal muy poco interesante desde el punto de vista botánico, al estar constituida prácticamente por un conjunto de elementos ruderales adaptados a ambientes muy nitrofilizados.

La fauna que se puede identificar en cualquier sector costero de Gran Canaria con características como el que nos ocupa, salvo que éste reúna unas condiciones peculiares que lo hagan adecuado como lugar de descanso y alimentación para aves migratorias, es en líneas generales muy poco abundante y escasamente diversificada.

Se pueden identificar una de las cinco especies de reptiles que componen la herpetofauna de la isla: *Gallotia simonyi stehlinii* (lagarto canarión), subespecie endémica de la isla de Gran Canaria, muy abundante y ampliamente distribuida por todos los pisos de vegetación, de hábitos omnívoros alimentándose tanto de vegetales como de artrópodos terrestres y que puede alcanzar un tamaño máximo superior a los 50 cm lo cual la hace el segundo lagarto el tamaño de las islas Canarias. Posiblemente también se encuentre en la zona que nos ocupa el gekkónido *Tarentola delalandii boettgeri* (perenquén oscuro), endemismo macaronésico que se distribuye por los archipiélagos de Canarias, Madeira, Salvajes y Cabo Verde, endémico de Gran Canaria a nivel subespecífico, isla en la que es muy frecuente en todos los biotopos subaéreos, aunque raramente suelen ser muy densas sus poblaciones. Especulamos con su probable presencia debido a que lo hemos observado en diversas ocasiones en otros puntos de la franja costera del término municipal.

También se han observado liebres en el barranco de Malfú, en ambas vertientes, lo cual nos ha sorprendido, dado el grado de antropización del sector. También es cierto que este pequeño sector de vertiente de umbría, frente al límite del sector, presenta un tabaibal con balos y berodes en un estado magnífico de conservación, lo que puede hacer que este pequeño biotopo pueda acoger pequeños roedores.

En lo que a avifauna respecta, pueden encontrarse esporádicamente ejemplares solitarios de *Anthus berthelotii berthelotii* (bisbita o caminero), especie característica



del piso basal, aunque no exclusiva del mismo, con hábitos marcadamente terrícolas que nidifica en el suelo y con un régimen alimenticio granívoro e insectívoro, y *Upupa epops* (abubilla), especie siempre presente en los espacios abiertos de las zonas bajas y de medianías donde se la identifica fácilmente por su vuelo errático con batir de alas espasmódico, e interesante para la agricultura al desempeñar un importante papel en el control de especies de invertebrados dañinas para las labores agrícolas, especialmente insectos.

Otras especies características de esta zona son *Sylvia conspicillata orbitalis* (curruca tomillera) y *Passer hispaniolensis hispaniolensis* (gorrión moruno), la primera el sílvido más frecuente en el piso basal que tiene preferencia por los sectores con vegetación baja, donde obtiene con facilidad los insectos y larvas de los que se alimenta y donde emplaza sus nidos, y la segunda especie típica de ambientes antropizados y al parecer una reciente adquisición de la ornitofauna canaria, pues se especula con que su presencia en el Archipiélago no data más allá de los 175 años.

Para finalizar este apartado y dado que no estimamos necesario en un informe de estas características, hacer cualquier tipo de mención a la fauna invertebrada, sólo resta indicar que, con respecto a la fauna de mamíferos, de las especies habituales en los ecosistemas subaéreos de la isla, no parece haber indicios de su presencia (madrigueras, deyecciones, etc), aunque es probable que dado el grado de antropización que soporta la zona se encuentren presentes en el sector ratas (*Rattus* spp.) y ratones (*Mus musculus*), ya que son especies que siempre se encuentran en estos ambientes.

7.4. Las especies protegidas de la flora y de la fauna

Del conjunto de plantas identificadas en la zona de estudio y detalladas en el apartado de "Vegetación y flora", no se ha denotado la presencia de ejemplares que se encuentren incluidos en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 "Sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias" (B.O.C. nº 35 de 18 de marzo de 1991).

Para las especies incluidas en dicho Anexo queda regulada su protección por el artículo 3 de la citada Orden, el cual reza textualmente "Las especies incluidas en

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

MEMORIA



Mano Anís Rodríguez

este anexo se declaran protegidas quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza para lo señalado en el artículo anterior, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones". En el artículo al que hace referencia (el número 2) se especifica que está prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento tanto de la totalidad de la planta como de parte de ella.

En lo que se refiere a la fauna vertebrada identificada y a aquella cuya presencia en probable según lo expuesto en el apartado de fauna, todas salvo las ratas (*Rattus* spp.) y ratones (*Mus musculus*) se encuentran incluidas en el Anexo II del Real Decreto nº 439/1990 de 30 de marzo sobre "Protección de Animales y Plantas" y donde se regula el Catálogo General de Especies Amenazadas. En dicho Anexo figura el listado de especies y subespecies catalogadas de "interés especial" a nivel de todo el Estado Español, no encontrándose ninguna de las citas catalogada como en "peligro de extinción". En lo que respecta al estado de conservación de las poblaciones de las especies en cuestión en la isla de Gran Canaria, según la bibliografía existente al respecto (Libro Rojo de los Vertebrados Terrestres de Canarias de A. Martín et al. (1990)) ninguna de dichas especies se las incluye en las categorías de vulnerable, rara o en peligro, por lo que es de suponer que sus poblaciones presentan un estado de conservación aceptable en la isla de Gran Canaria.

8. CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

Para la descripción de las características paisajísticas del área del Plan Parcial se procede según la metodología de las unidades homogéneas propuesta por Bolós, M. et al.

La caracterización del área de actuación se puede definir, dada su limitada extensión, por medio de la descripción de las dos unidades homogéneas según la propuesta metodológica de Bolós, M., que pueden delimitarse desde un criterio integrado que considere globalmente los factores funcionales, ambientales y paisajísticos.

El sector de actuación admite su división en dos únicas unidades homogéneas que llamaremos unidades A y B cuyas características se describen a continuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,



Esteban Argarate Muñoz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006 MEMORIA
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

La unidad A, está constituida por terrenos en ladera de muy baja pendiente menor del 10%), sobre rampa plio-pleistocénica, de orientación Este, con suelos de escasa potencia y alta degradación por salinización y nitrogenización de los mismos, con comunidades vegetales nitrófilas y ruderales asociadas al abandono de la actividad agrícola intensiva, último uso de estos terrenos, en todo caso anterior a los años ochenta.

La unidad B presenta una variación respecto de la unidad A en cuanto al valor de la pendiente que, en esta unidad B, es moderada (mayor del 20%), tratándose de un sector de vertiente de solana del barranco de Malfú.

En general el área afectada por la ordenación se trata concretamente de una llanura prácticamente desprovista de accidentes, con una suave inclinación hacia la costa y desprovista de cubierta vegetal y lo mismo que la macrounidad paisajística a la que pertenece, "plataforma costera del Este", está constituida por suelos agrícolas de escasa potencia cuya génesis corresponde a la propia alteración de las coladas sobre las que se asientan. Según la explicación del mapa geológico, alteración de las lavas basaníticas-nefeliníticas, que constituyen un sector de suelos y recubrimientos. No se descarta la posibilidad de aportación de tierras de cumbre para la plantación de tomate en su origen a la intemperie o bajo cierre.

El paisaje no presenta elementos destacables que resalten o revaloricen la zona, ya que de hecho se trata de un área bastante antropizada, limítrofe con un polígono industrial consolidado al Este; al Oeste del área de proyecto una pequeña vía da acceso a un conjunto de edificaciones residenciales y, el propio aspecto del sector tras el desmantelamiento de las infraestructuras agrícolas conceden un aspecto de paisaje altamente degradado. Consecuentemente el paisaje se encuentra en estado de transición desde la agricultura siendo su carácter definitorio el antrópico.

Desde el punto de vista cromático, la zona tampoco presenta elementos resaltables, ya que posee una cierta monotonía cromática, de colores terrosos y grises, con escasas manchas producidas por la exigua vegetación del matorral adyacente, aunque sí presenta una calidad visual intrínseca importante por las perspectivas

18 OCT. 2005 - 27 DIC. 2005

Documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 25 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 25 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

El Secretario General,

MEMORIA



Domingo Ariza Rodríguez

panorámicas que desde el mismo se contemplan. Vistas a la plataforma costera en la que se ubica el aeropuerto de Gando – Gran Canaria y la Península de Gando con un fondo de horizonte marino que hace que sea un lugar paisajísticamente atractivo, a pesar de no tener elementos ni naturales, ni culturales con alguna relevancia.

9. OTRAS CARACTERISTICAS DE LA ZONA.

Con respecto a aspectos patrimoniales o usos tradicionales del suelo se puede hablar de un proceso de abandono total de los cultivos, en fuerte competencia con los usos urbanos cercanos que presionan aquéllos hacia su expulsión del Municipio; quedan con carácter residual bolsas agrícolas de escala importante en el entorno del área, que mantienen un uso intensivo mixto hortalizas-tomates; del resto, el uso residencial, tanto lo urbanizado como el expectante de urbanización, marcan la fisonomía básica de la perspectiva cercana. El abandono en la totalidad de estos terrenos, presenta en la actualidad un aspecto desértico y de alta degradación ambiental, carente de valor.

Hay que hacer mención a que no existen en el sector yacimientos arqueológicos ni otros bienes etnográficos o patrimoniales que determinen la necesidad de protección desde el presente Plan de ninguna porción del sector.

10. TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES.

Actualmente el impacto preexistente más significativo sobre este sector proviene de la presencia de vertidos inertes, es decir, de escombros provenientes del desmantelamiento de las infraestructuras agrícolas que lo ocupaban con anterioridad. Invernaderos con zapatas que sujetaban pilares que sostenían cubiertas plásticas de carácter permanente para el cultivo intensivo de hortalizas, básicamente tomate. Sistemas de riego, almacenes de empaquetado y maquinaria, aperos, etc, han dejado el sector como una gran cicatriz llena de hormigón molido esparcido por todo el espacio.

11. DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO DE ORDENACION.

Para realizar este diagnóstico intentaremos valorar la zona desde diferentes aspectos y parámetros, eligiéndose sus aspectos naturales y paisajísticos como los elementos

que definirán su valor o diagnóstico ambiental. Esta valoración se realizará sobre la base de las características analizadas.

11.1. Valor natural de la zona de afección

Para poder evaluar el impacto que produce cualquier intervención, creemos necesario que se conozca previamente la calidad o estado en que se encuentra la zona que va a ser intervenida, ya que dependiendo de esto, el impacto será de mayor o menor magnitud, y a su vez según el tipo de actuación que se pretenda realizar.

La evaluación global del mismo podrá realizarse a partir de dicha evaluación de la calidad inicial, pudiéndose de esta forma preverse con más exactitud los cambios que sucederán durante y después de la intervención, definiéndose la misma como **Calidad natural de la zona (Cn)**, la cual será la que exprese los valores intrínsecos naturales del sector desde el punto de vista exclusivamente de las comunidades naturales, indicándonos de alguna forma el valor ecológico del lugar o parcela que estudiamos.

Esta calidad se estudiará en base a diez parámetros, que se valorarán según la tabla siguiente: **Nulo = 0; Muy bajo = 1; Bajo = 2,5; Medio = 5; Alto = 7,5; Muy alto = 10**

El sumatorio de los valores de cada uno de los diez parámetros nos dará directamente en % la calidad que posee el sector en cada caso (Cn), teniéndose en cuenta que cuanto más próximo sea el valor al 100% más alta será la calidad de la zona. Por grupos de valores podría entenderse que espacios con valores de 0 a 25, nos indican lugares bastante degradados donde los valores naturales están prácticamente ausentes, existiendo un predominio de elementos antrópicos o bien una fuerte transformación del territorio, así como la posible existencia de fuertes presiones que impiden el desarrollo de las comunidades propias. Valores entre 26 y 50 nos expresarían lugares con valores medios bajos donde aun existen ambientes naturales aunque ya transformados por distintos factores antrópicos, sus comunidades y parámetros ambientales se aproximan de alguna manera a lo que pudiese ser un ambiente natural, no obstante nunca serán un exponente representativo de los ambientes naturales a los que pertenecen.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 de octubre de 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en 27 de octubre de fecha 15 de marzo de 2006. Esteban Argarate Muñoz

18 OCT. 2005 27 OCT. 2005 15 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 23 de Julio de 2006

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez



Para ponderaciones entre 51 y 75 podríamos hablar de sectores con valores medios altos indicándonos ambientes ya bastante conservados, donde las intervenciones son escasas y sus comunidades similares a las totalmente naturales poseen una cierta capacidad de regeneración. Cifras entre 76 y 100 nos indican lugares con altos valores naturales, donde el factor antrópico está prácticamente ausente o es inexistente, correspondiendo a ecosistemas tipo con comunidades más o menos estables y representativas, coincidiendo con los denominados espacios naturales de interés para su protección, ya que son un claro exponente de un ambiente natural bien conservado en el que se desarrollan de forma espontánea especies y comunidades de alto interés.

11.2. Cálculo de la calidad natural (Cn)

Como dijimos anteriormente se calculará en base a diez parámetros diferentes:

Condiciones ambientales.-

Se valora el estado ambiental actual, tanto aéreo como terrestre. Se considera el buen estado (carencia de contaminación) de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione o dé soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.

En este sentido puede hablarse de forma general de unas condiciones atmosféricas normales, sin contaminación atmosférica, salvo la excepción de la proximidad al aeropuerto que significa un cierto grado de contaminación acústica. En relación con el suelo, como se ha mencionado con anterioridad, está bastante alterado por un largo periodo de explotación intensiva, además se encuentra ocupado por un gran volumen de vertidos sólidos inertes que impiden la normal recolonización vegetal. En cuanto al acuífero, no parece que deban darse condiciones para que se hayan producido alteraciones de relevancia y puede encontrarse a esta altitud en condiciones de utilización, aunque se tratará probablemente de aguas duras por su proximidad a la costa.

En resumen por tanto, se estima cierta transformación en las condiciones ambientales, ya que el suelo ya se encuentra transformado, en gran parte de las

28

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.

18 OCT. 2005

Villa de Ingenio, a 3 JUL. 2006

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

superficie del sector, cultivos abandonados, influencia de las pistas trazadas en su interior, carretera, incidencia del suelo urbano colindante, que afectan al entorno circundante, estimándose consecuentemente un valor bajo de 2.5 para este parámetro de ponderación.

Características geomorfológicas.-

Valoramos en este caso la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las diferentes características geológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.

La carencia de elementos de interés geológico o geomorfológico, tanto en cuanto a materiales (suelos y recubrimientos) como a estructuras (releve en rampa tabular) o de soporte a comunidades, así como el grado de transformación del entorno original, hace que también ha este parámetro le asignemos un valor muy bajo de 1.

Diversidad de flora.-

Se valora en este apartado la diversidad específica de elementos vegetales en el sector, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudiado.

Dada la pobreza específica de las comunidades, sobre todo en lo que respecta a la vegetación que le correspondería al sector, ya que la escasa que existe está formada principalmente por elementos ruderales oportunistas, le asignaremos un valor muy bajo de 1.

Abundancia de flora.-

En este parámetro, concretamente se valora la abundancia de los elementos que configuran la cubierta vegetal del sector.

También en este aspecto puede hablarse de escasez, incluso de las especies ruderales que configuran la vegetación existente, por lo que también a este parámetro se le asignará un valor muy bajo de 1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 18 OCT. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo el día de fecha 27 DIC. 2005. Esteban Argarate Muñoz



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

Diversidad de fauna.-

De igual modo que para la vegetación, en este parámetro se valorará la riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.

La existencia casi exclusiva de lagartos, ya que la presencia de aves era exigua (probablemente debido a la humanización que posee el lugar), hace que ponderemos este parámetro con un valor muy bajo de 1.

Abundancia de fauna.-

Como indica el epígrafe, en este caso valoramos la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.

En este sentido sólo podremos hablar de una posible presencia de lagartos o la visita esporádica de algún pájaro, asignándole consecuentemente también un valor muy bajo de 1 a este parámetro.

Especies raras o en peligro de extinción.-

En este apartado se valora la presencia (abundancia y diversidad) de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna Ley de protección.

Dada la no existencia de especies incluidas en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre "**Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias**", le asignaremos un valor muy bajo de 1.

Zonas de nidificación.-

Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para nuestra avifauna; en el sector que nos ocupa no aparecen lugares de este tipo. Por carecer la zona, de sectores de nidificación se le aplicará un valor muy bajo de 1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

Flora y fauna introducida.-

Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características. La inexistencia de especies de plantas introducidas en el sector, aunque sí existen en el entorno inmediato y por tanto podrían propagarse al interior de éste, por su carácter de oportunistas, hace que le asignemos un valor medio de 5.

Capacidad de regeneración.-

Se valora positivamente la capacidad que posee una zona a recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.

Las fuertes presiones antrópicas que posee la zona, así como unas condiciones ambientales desfavorables hacen que la regeneración de la zona sea casi imposible, salvo por lo que se refiere a los espacios libres en el contacto con el barranco de Malfú que podrían tras la ejecución de medidas correctoras, básicamente limpieza de vertidos y reorganización de algunos muretes, permitir un alto grado de regeneración por proximidad al tabaibal de la vertiente de umbría, pudiendo en este aspecto asignarse un valor medio de 5.

Valor total de la Calidad natural (Cn).-

Una vez estimados los distintos valores de los parámetros, podemos pasar a calcular el valor global (natural o ecológico) de la zona por la sumatoria de los mismos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006, 23 JUN. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
 Villa de Ingenio, a 23 MAR. 2006
 El Secretario General,

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

MEMORIA



Domingo Arias Rodríguez

11.3. Valor de la calidad natural (Cn)

| PARAMETROS DE VALORACION Cn | % |
|---------------------------------|-------------|
| Condiciones ambientales | 2.5 |
| Características geomorfológicas | 1 |
| Diversidad flora | 1 |
| Abundancia flora | 1 |
| Diversidad fauna | 1 |
| Abundancia fauna | 1 |
| Especies raras o en peligro | 1 |
| Zonas de nidificación | 1 |
| Flora y fauna introducida | 5 |
| Capacidad de regeneración | 5 |
| Valor Total Cn | 19.5 |

Se observa que la cifra obtenida corresponde a un valor bastante bajo, resultado lógico, ya que el sector carece totalmente de valores naturales y se encuentra abandonado, estando ocupado únicamente por elementos oportunistas muy resistentes a las presiones antrópicas, produciéndose a su vez una escasa posibilidad de regeneración de su ambiente natural, dada la degradación del sustrato y condiciones adversas, variables que no han permitido ni un solo paso hacia la regeneración en un largo periodo, todo ello con la excepción citada de la estrecha franja al límite del barranco en el lindero sur del sector.

11.4. Valor paisajístico de la zona.

Una vez descritas las características básicas del sector intentaremos evaluarlo, aunque el paisaje es uno de los parámetros más difíciles de valorar, dada la subjetividad del observador sobre el mismo, y que su opinión variará según gustos personales, educación, modas o incluso estado de ánimo en el momento de la valoración. Para intentar ser lo más coherente y objetivos posibles, entre los múltiples aspectos que pueden emplearse para valorar un paisaje hemos elegido cinco, pensando que son los más indicativos, ya que cada uno de ellos engloba a su vez una

18 OCT. 2005

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

MEMORIA



El Secretario General,

serie de características intrínsecas del paisaje así como por considerar los elementos que lo componen.

Para la valoración de estos aspectos emplearemos sólo tres valores conceptuales (**alto, medio y bajo**) ya que creemos que un mayor rango de valores complicaría la estimación. Tampoco incluiremos la valoración nula, ya que un paisaje siempre poseerá un cierto valor desde este punto de vista por muy deteriorado que se encuentre. También consideraremos que la simple existencia de un valor alto para uno de los cinco aspectos sería suficiente para considerar el sector como zona paisajística de interés. La valoración que realizaremos seguidamente está referida al paisaje local del sector que será intervenido y al entorno circundante de la macrounidad a la que pertenece.

Singularidad: Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.

Según lo expuesto, es evidente que el sector no puede considerarse singular, y tampoco presenta algún elemento en particular de estas características que le imprima un carácter único, por lo que en este aspecto la zona posee un **valor bajo**.

Variabilidad: En este caso se valora la diversidad de los elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes ricos y con fuertes contrastes para el observador.

La zona presenta una clara monotonía en las formas y elementos que configuran el paisaje haciendo que este no destaque tampoco en este sentido, pudiendo también asignársele un **valor bajo** al respecto.

Representatividad: Este parámetro califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en él claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece. De esta forma paisajes monótonos o monoespecíficos como zonas boscosas, desérticas etc, con pautas de repetición, quedarían altamente valorados si definen claramente un paisaje característico.

Tampoco en este caso se puede hablar de un paisaje representativo, ni en el aspecto natural, ni rural tradicional, ya que se encuentra bastante transformado sin que cofigure un paisaje característico más que del abandono y degradación, por lo que le asignaremos también en este sentido un **valor bajo**.

Valor estético: En este parámetro se valoran una serie de características intrínsecas subjetivas del paisaje tal como cromatismo, formas, líneas, textura, etc, desde un punto de vista puramente estético, convirtiéndose consecuentemente en el aspecto más difícil de valorar, ya que como comentamos anteriormente, podrá variar la estimación según los gustos del observador.

En conjunto la zona no ofrece texturas, colores o formas destacables o llamativas, sí una serie de impactos o agresiones y elementos que distorsionan lo que este entorno sería en su estado natural. No obstante habría que valorar en este punto la calidad visual intrínseca, es decir las líneas visuales o perspectivas que desde el sector se contemplan y, en este sentido sí que presenta un valor medio, por constituir una atalaya desde la que se divisa el mar como fondo escénico y la península de Gando, por lo que le asignaremos a este parámetro un **valor medio**.

Estado de conservación: La carencia de intervenciones o elementos extraños al paisaje revalorizarán una zona desde el punto de vista natural o rural (tradicional), por lo que se valorará negativamente la presencia de cualquier elemento antrópico discordante o intervenciones modificadoras del paisaje que signifiquen una degradación del mismo.

Tal como hemos comentado anteriormente en la zona existen una serie de intervenciones que la han transformado notoriamente, por lo que ha este parámetro volveremos a asignar un **valor bajo**.

Valor global: Reuniendo los cinco valores, se obtiene claramente un valor bajo para el sector que ofrece una alta aptitud para su transformación dada la ausencia de valores en el mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 DIC 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN 2006
El Secretario General,



34

Domingo Arias Rodríguez

Esteban Argarate Muñoz

| | |
|------------------------|-------|
| SINGULARIDAD | BAJA |
| VARIABILIDAD | BAJA |
| REPRESENTATIVIDAD | BAJA |
| VALOR ESTETICO | MEDIO |
| ESTADO DE CONSERVACION | BAJO |

11.5. Valor patrimonial de la zona

Como se explicó en el apartado referido al inventario sobre las características y elementos que configuran el sector de afección, en el aspecto patrimonial, arquitectónico, arqueológico o etnográfico, no existen elementos significativos.

12. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDOS A LA PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

Como se ha explicado con anterioridad la inexistencia de elementos patrimoniales y de valores naturales en la zona hacen que no existan criterios concretos en el aspecto de la protección o mejora del patrimonio.

En este sentido se incluyen básicamente los criterios de ajardinamiento en la urbanización y en los espacios libres previstos, los cuales consistirán básicamente en la inclusión de gran cantidad de ejemplares de porte arbóreo y arbustivo autóctonos, en el área urbanizada, así como la recolonización con especies propias del piso basal en los espacios libres, facilitando así el mimetismo con la ladera opuesta, constituyendo esta Intervención una restauración del área más degradada del barranco de Malfú en este tramo de su cauce. Indudablemente esta intervención en desarrollo del presente Plan Parcial hará que aumente la biodiversidad y calidad natural del sector y su entorno con respecto al momento actual e incluso al momento anterior a la transformación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

35

Domingo Avías Rodríguez

Esteban Argarate Muñoz

13. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. IMPACTOS.

13.1. El impacto sobre el medio abiótico

En este apartado trataremos los posibles efectos que la propuesta de intervención generará sobre los diferentes parámetros que configuran el medio abiótico, los cuales a su vez condicionan, junto con los factores antrópicos, la tipología de las comunidades que en él se instalan.

Desde el punto de vista mesoclimático es evidente que la preparación del terreno y las construcciones, viarios y sectores de aparcamientos que se ubiquen posteriormente no afectarán o producirán cambios en el clima de la zona, ya que no se realizarán macrotransformaciones que puedan llegar a modificar la dinámica de los vientos y otros parámetros climatológicos. La inexistencia de aportes a gran o pequeña escala de residuos o energías a la atmósfera (sí exceptuamos los emitidos por los vehículos que circulen por los viarios durante la fase operativa) dado la tipología de la intervención proyectada, también garantizará una estabilidad climática en la zona, pudiendo en todo caso hablarse de pequeños cambios microclimáticos de difícil estimación, muy puntuales y localizados en el interior del área de actuación (márgenes del viario, alrededores de las edificaciones, jardines, etc.), pudiendo hablarse consecuentemente de un impacto inexistente o nada significativo para las características climáticas de la zona de afección y sus alrededores.

Por otro lado el medio aéreo podrá verse enrarecido momentáneamente por la presencia de polvo en suspensión cuando se prepare el terreno durante la fase ejecutiva, aunque no mucho más de lo que naturalmente se enrarece cuando soplan fuertes vientos sobre los actuales campos de cultivos abandonados, así como de ruidos y olores durante el alquitranado del viario y sectores de aparcamiento, también en esta misma fase. El efecto de estas emisiones será comentado posteriormente en los apartados dedicados a las comunidades naturales, ya que será en este aspecto sobre los que se proyecten las agresiones, debiendo ser estimado en su apartado respectivo, ya que por sí solas no nos revelarán su capacidad de producir impacto o la magnitud de los mismos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesión de fecha 31 MAR. 2006



Villa de Ingeniero, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

Esteban Argarate Muñoz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Cardón en sesión de fecha 13 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,
Eduardo Rodríguez

MEMORIA

Desde el punto de vista geológico y/o geomorfológico las transformaciones que experimentará la zona implicarán un impacto de tipo ocupacional total, permanente e irreversible, pero dada la inexistencia de estructuras o formas geológicas de interés tanto en el sector de intervención como en sus inmediaciones, y que la zona se encuentra profundamente transformada al haberse ubicado en la misma campos de cultivos, algunas edificaciones e invernaderos, hace que pueda estimarse un impacto poco significativo globalmente, ya que las áreas circundantes no se verán afectadas por la obra en la fase ejecutiva ni en la fase operativa.

Desde el punto de vista edáfico local, el impacto será mínimo e incluso positivo, ya que el suelo que ocupará el viario, aparcamientos y edificaciones, quedará reducido a un ámbito de pequeña entidad respecto de la superficie libre ajardinada a recuperar, pero lo mismo que en el caso anterior, al tratarse de suelos sódicos de por sí con un bajo interés agronómico, ya empobrecidos por la explotación agrícola a la que se vieron sometidos, en la actualidad totalmente abandonados, el impacto en este caso también puede considerarse como poco significativo o positivo.

En cuanto a la hidrología del sector que nos ocupa, podemos decir que al no existir cursos de agua permanentes, nacientes u otros elementos de interés, la intervención será poco agresiva, ya que además debe considerarse que al estar previsto (como es lógico) un sistema de alcantarillado que irá conectado a la red de saneamiento municipal, las escasas aguas residuales que se generen no tendrán capacidad de contaminar el acuífero, pudiendo en este sentido desestimarse el impacto y definirlo como nada significativo. La zona de edificaciones y aparcamientos también irá provista de un sistema de recogida y canalización de las aguas pluviales de escorrentía superficial, por lo que en este aspecto el impacto también podrá ser desestimado.

En lo que respecta a los residuos de los desmontes, se puede decir que tampoco ocasionarán efectos directo o indirectos sobre las condiciones ambientales del entorno, dado que su volumen es mínimo, por adecuación de las rasantes a la topografía actual, que algunos serán aprovechados para rellenos, mientras que los sobrantes serán depositados en vertederos autorizados, pudiendo en consecuencia considerarse también el impacto como poco significativo.

18 OCT. 2005

Documento fue aprobado por el presente
Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha
Corporativo en sesión de fecha



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General

MEMORIA

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Considerando globalmente todos los aspectos, podemos hablar sobre la base de lo expuesto en los párrafos anteriores de un impacto poco significativo, aunque permanente e irreversible en la mayoría de los casos. Este hecho hace a su vez que el impacto sobre las comunidades de los alrededores (zonas periféricas a la intervención) sea también inexistente, al no transformarse las características ambientales generales de la zona, de todas formas sobre este particular se volverá a incidir en apartados posteriores del estudio.

13.2. Alteraciones del paisaje

El impacto en este sentido tampoco se estima como agresivo, ya que la zona de afección es un lugar que ya con anterioridad ha sufrido transformaciones y se encuentra totalmente abandonado, habiendo cambiado el carácter de paisaje natural o rural por el de residual derivado del abandono agrícola.

No obstante la introducción de un nuevo volumen debe estimarse como un impacto, pero dadas las características del proyecto y las medidas correctoras previstas, podrá estimarse a lo sumo como un impacto poco significativo, aunque permanente.

13.3. Impacto sobre el entorno humanizado

Quizás este impacto, junto con el paisajístico, puede resultar el más agresivo, aunque siempre moderado, ya que afectaría siempre exclusivamente a las urbanizaciones dispuestas en los bordes de la zona de afección. Como quiera que el suelo urbano colindante es de uso industrial del que este sector sólo es un área complementaria, no se considera impacto alguno sobre el entorno humanizado

El impacto en general, podría considerarse como poco significativo y permanente, aunque restringido únicamente a los núcleo urbanos más cercanos a la zona de afección.

13.4. Consideraciones generales acerca de los impactos

De lo expuesto anteriormente en este capítulo se deduce que no se producirán impactos significativos sobre el entorno natural o paisaje, ya que aunque la

intervención implique una transformación de un espacio y su posterior ocupación, la inexistencia de comunidades naturales dignas de consideración, hace que de forma muy estricta se consideren algunos impactos poco significativos, sobre todo en el sentido del paisaje, ya que sobre las comunidades naturales podrían ser desestimados por completo.

13.5. Descripción de la propuesta.

En el presente Plan Parcial se organiza desde la decisión de los promotores de implantar en el interior del mismo una gran parcela que ocupa más del ochenta por ciento del sector, con destino de uso de nave industrial de almacenamiento y distribución de mercancía diversa, como plataforma logística que va a organizar la totalidad de las actividades del sector, las cuales quedarán en todo caso como subsidiarias, ligadas al cumplimiento de las reservas de equipamiento precisas y un residuo de actividad industrial en la zona norte del sector que, por su escala debe ser dedicado a naves de pequeña y media dimensión.

A partir de esta premisa de organización, se plantean dos accesos al sector que, por la situación del mismo vienen obligados a apoyarse en la actual infraestructura viaria del Polígono Industrial de las Majoreras. La existencia de la gran parcela sobre la cual gravita la organización del Plan Parcial motiva que la única vía en sentido estricto de acceso a edificación privada sea la prolongación de la calle Tigaday de dicho polígono hacia el oeste, que se resuelve en esta fase en un fondo de saco de acceso a la totalidad de las parcelas, de equipamiento e industriales que conforman el subsector norte de la propuesta. Se prevé la posibilidad de una futura conexión con el exterior del sector a través de esta prolongación, dejando libre de edificación el ancho de la vía citada hacia el poniente.

Los equipamientos vienen forzados por la parcela principal a ocupar los espacios de completamiento entre la forma regular de dicha parcela y el límite físico del sector, aprovechando las condiciones físicas diferenciales de la franja borde sur del sector, de mayor pendiente y para servir de transición hacia el suelo rústico colindante.

Se ha introducido un peatonal de borde que sirve para el recorrido entre los espacios públicos propuestos a lo largo del límite sur del sector que permite la conexión de la

documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la
Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha
18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno
Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

MEMORIA

Domingo Arias Rodríguez

parcela situada más al poniente, de forma que la misma se incorpore al uso normal de la actividad posterior a la urbanización.

El resto de los equipamientos, los precisos para completar la reserva de Espacios Libres Públicos y las dotaciones y equipamientos privados, se integran en el sector norte, haciendo las veces de elementos de dispersión de los volúmenes edificados correspondientes a la actividad industrial, restando compatibilidad a la intervención.

13.6. Descripción de medidas ambientales protectoras y correctoras

Las medidas ambientales protectoras y correctoras propias del Plan son aquellas referidas a coloraciones, volúmenes, acabados de los edificios, ajardinamientos, etc, estando todas ellas recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ingenio. Estas medidas vienen ampliamente descritas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial al haber asumido íntegramente las del Plan General.

Por nuestra parte sólo queda detallar aquéllas que son complementarias de las del PGO y que se incluyen en la normativa de este Plan Parcial las cuales son las siguientes:

Dado el tipo de impacto que se producirá, relacionado casi exclusivamente en el sentido paisajístico, las medidas correctoras previstas están enfocadas básicamente a la integración de los nuevos volúmenes en el paisaje. Se trata fundamentalmente de intentar ocultar los volúmenes edificados mediante la utilización de pantallas vegetales de gran porte, arbolando fundamentalmente la línea visual paralela a la GC-1 que es el corredor principal desde donde podría tener mayor incidencia e impacto visual la intervención.

No obstante, la relación porcentual entresuelo edificado y espacios vacíos es inferior al 40% de la superficie total del sector para el volumen edificado, lo cual resta densidad a la intervención.

En la **fase ejecutiva** más que medidas correctoras se proponen acciones preventivas encaminadas a evitar impactos tanto en los elementos naturales del área circundante del Plan, como molestias de todo tipo a la población residente próxima al sector,



documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la
Junta de Gobierno Local en sesión de fecha
y definitivamente por el Pleno
Corporativo en sesión de fecha
18 OCT. 2005
27 DIC. 2005
15 MAR. 2006
23 JUN. 2006
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

básicamente el barrio de Lomo Cardón. Estas acciones vendrán recogidas de forma detallada en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial

- * Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante o los propios vecinos de las urbanizaciones limítrofes.
- * Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.
- * El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.
- * El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.
- * El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la **fase operativa** las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá ciertos efectos positivos en el entorno circundante a la zona del Plan. Pueden destacarse las siguientes:

18 OCT. 2005

acuerdos sus aprobados y provisionales
Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha
y definitivamente por el
Corporativo en sesión de fecha



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

* Encaje de los volúmenes de las edificaciones en el terreno, disminuyéndose de esta manera el impacto visual de los edificios.

Para tal fin se encaja en el terreno con una alto grado de dispersión del conjunto de la zona edificada, teniendo especial cuidado en el sometimiento de dichas edificaciones a las rasantes señaladas en este Plan Parcial, al objeto de mantener la unidad de paisaje respecto al nivel natural del terreno. Las edificaciones de mayor altura sobre la rasante fijada, tendrán que ser integradas en el paisaje mediante la cuidadosa elección de los materiales de acabado exterior de las mismas y fundamentalmente del tratamiento cromático de estos volúmenes. Este tratamiento deberá utilizar colores y texturas que permitan su mimetización con la gama de colores existente en el ámbito, es decir, se utilizarán colores de una paleta en la que la totalidad de los tonos existan en el entorno natural; (ocres, terracota, marrones) evitando en todo caso la utilización de colores llamativos como blanco, amarillo, rojo, naranja, etc. Igualmente no se utilizarán en los acabados exteriores materiales brillantes o reflectantes y con texturas absolutamente lisas.

El proyecto de edificación debe elegir colores terrosos que se integren y sean acordes con las pautas cromáticas del entorno donde se desarrollará la intervención, así como un bandeo con efecto disruptivo, que consiga en los paramentos lisos un juego de claro - oscuro), el cual desvirtualiza y mimetiza la imagen general del volumen si es observado a distancia.

* Ajardinamiento de cobertura para el enmascaramiento de los volúmenes.

También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a las parcela, así como en el interior de las mismas, para el cual se plantarán especies arbóreas (mayores de 7 m el día de su plantación) en las franjas perimetrales que son observables desde la GC-1, es decir el límite norte y este.

En el ajardinamiento además se plantea la política de utilización de especies autóctonas, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climácico. Esta vegetación dará

soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Los espacios libres colindantes con el barranco de Malfú deberán ser tratados como proyectos de restauración paisajística, desde un punto de vista de intentar recuperar la cubierta vegetal de la ladera para que llegue al estado de exuberancia que presenta la ladera de enfrente. Estos espacios generarán cobertura para la avifauna que merodea por el suelo rústico limítrofe a la parcela.

* Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto.

La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias: Lámparas de vapor de sodio de alta presión de 450 W en la vía principal de acceso y de 250 W para el interior del conjunto.

13.11. Descripción de los recursos naturales utilizados y eliminados.

Como recursos naturales solamente podrían considerarse en la fase ejecutiva y operativa el agua consumida tanto por las obras como por el uso posterior de la zona, para lo cual, los proyectos de desarrollo del presente P.P. deberán cuantificar la demanda de agua de abasto, tanto para las tareas de ejecución de la urbanización, como para posterior puesta en marcha del sector. Dicha cantidad será obtenida de la empresa municipal de abastecimiento de agua, la cual puede afrontar perfectamente esta cantidad requerida, debiendo recabarse informe justificativo que se adjuntará a la memoria general del proyecto de urbanización.

En cuanto a los residuos producidos, deben estimarse las aguas residuales generadas, las cuales serán enviadas mediante el correspondiente sistema de canalizaciones y bombeo si fuera preciso a la red municipal de saneamiento con capacidad para absorberlas, para ser posteriormente tratada en la depuradora correspondiente para los suelos urbanizados situados en esta zona. El cálculo de la capacidad de recepción del alcantarillado se adjuntará a la memoria general de los proyectos de urbanización, garantizándose la evacuación y tratamiento de las aguas residuales que se generen en cada una de las áreas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 12-7-2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 5-8-2005.
Esteban Argente Muñoz
18 OCT. 2005
Villa de Ingenio, a 13 JUN 2005
El Secretario General,



18 OCT. 2005

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 1 MAR. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



Villa de Ingenio

23 JUN. 2006

MEMORIA

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

Con respecto a la red de pluviales, ésta desagua directamente al mar a través de los cauces públicos limítrofes. No se prevén riesgos erosivos significativos por el discurrir de las aguas de lluvia, dadas las cantidades que se canalizan por los bajos índices pluviométricos del sector, notablemente reducidos y, sobre todo por su proximidad a la costa.

Por último, sólo cabrían considerarse los residuos sólidos (basuras) que se generen por la actividad dentro de las zonas proyectadas. Los mismos serán recogidos por el servicio municipal de basuras del Ayuntamiento de Ingenio y transportados a la planta de tratamiento de residuos sólidos de Juan Grande, como se viene haciendo hasta la fecha con el conjunto de los residuos sólidos que se generan dentro del término municipal.

14. DOCUMENTACION CARTOGRAFICA REQUERIDA

Con respecto a los requerimientos sobre diferente documentación de las características ambientales, se aporta cartografía referida a los elementos que conforman las variables medioambientales del sector, incluyendo los grados de agresión que soporta en la actualidad este espacio, entendido como un conjunto que se extiende más allá del estricto ámbito del proyecto para conformar unidades paisajísticas complejas; todo ello teniendo en cuenta la dinámica de transformación del área. Dicha cartografía se incluye en la del Plan Parcial con la denominación **planos de información**.

15. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Los objetivos del presente Plan Parcial son el desarrollo de las determinaciones que para el mismo formula el Plan General de Ordenación de Ingenio, por tratarse de un suelo que se encuentra clasificado como Urbanizable Sectorizado No Ordenado, la especificidad de dichas determinaciones se limita a la concreción de usos característicos, intensidad de los mismos y la compatibilidad con usos alternativos, condiciones de desarrollo y afecciones, así como a pormenorizar las tipologías edificatorias y sus condiciones urbanísticas, que permitan el adecuado desarrollo del presente Plan y establecer el marco normativo para el Proyecto de Urbanización.



URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 7 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 19 MAR. 2006. MEMORIA
Vila de Ingeniero Arosemena, 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

De acuerdo a las condiciones específicas de este sector, por tratarse de un sector que se inserta en un entorno de urbanización industrial consolidada deberá ser especialmente cuidadoso en todo lo que se refiera a puntos de contacto, accesibilidades y rupturas del territorio que puedan venir provocadas por el tratamiento de este área.

16. OBJETIVOS GENERALES PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR ORDENADO.

Se trata de establecer un nivel básico de integración físico-formal entre esta pieza y su entorno edificado, de tal forma que se produzca la confluencia de las actuaciones en un resultado homogéneo, planteándose para su logro los objetivos siguientes.

16.A.1.- Promover una urbanización integrada con el resto del territorio.

La adopción de la figura de Plan Parcial permite observar desde una óptica unitaria un espacio que, desde figuras de planeamiento superiores, se quedan en la pura definición de usos y permite la toma de decisiones respecto del aspecto formal final que se pretende dar a un espacio colmatado en todos sus límites, por adecuación de la propuesta a la trama aneja.

16.A.2.- Plantear una propuesta en la cual exista un equilibrio entre edificación y dotación de espacios libres.

La especial situación de este Sector entre dos barrancos y la singular ocupación del sector por una parcela de distribución que ocupa prácticamente la totalidad del mismo, obliga a la consideración del perímetro como franja de transición entre edificación y suelo rústico. Se procurará, a los efectos de la ocupación del suelo, que la edificación resultado de la aplicación de ordenanza en esta gran parcela se localice lo más alejada posible del lindero perimetral de la misma, dejando los espacios vacíos con destino a accesos, maniobras, aparcamientos y lugares no edificados.

16.A.3.- Conseguir dos ámbitos de actividad industrial diferenciados en función de la actividad básica que se desarrolla en los mismos y su dimensión.

La decisión del promotor de reservar la mayor parte del sector para centro de distribución viene a condicionar la totalidad de la propuesta, que deja como residuo el resto del territorio ordenado. Pese a ello, es posible conseguir un segundo ámbito de escala menor en el cual poder desarrollar un minipolígono industrial altamente equipado y diferenciado de la parcela principal, que queda ocupando el área sur del sector como actuación unitaria que es más un proyecto modular que una actuación urbanística.

16.A.4.- Aprovechar las ventajas de localización del sector para la implantación de un centro insular de distribución.

El sector de Lomo Cardón, situado a cinco minutos del aeropuerto de Gran Canaria y en el centro de gravedad insular, entre la capital y el sur turístico, puede promoverse como elemento dinamizador a escala municipal por la introducción de un centro de gran escala que distribuye a los comercios implantados en la totalidad de la isla y puede suponer a su vez la regeneración del uso industrial central que, de forma secundaria se inicia con el polígono de Las Majoreras y la implantación primera de la central de Coca Cola, de tal forma que se consiga un referente territorial de importancia mayor que la mera implantación.

16.A.5.- Minimización de los impactos derivados de la propuesta.

La localización de una plataforma horizontal de la escala que se pretende en este sector, dadas las características topográficas del mismo, va a necesitar de la aplicación de medidas correctoras del impacto que la intervención a esta escala produce, de tal forma que se minimice la perspectiva territorial de la edificación a implantar, básicamente desde la GC-1, vía que en esta localización sirve de vestíbulo insular.

Para ello, se deberá especialmente cuidadoso en los acabados de los paramentos de fachada de la edificación, evitando colores llamativos y contrastados con el entorno circundante, y la introducción de pantallas vegetales de porte arbóreo suficiente.

16.A.6.- Resolver la conexión urbana desde las vías territoriales, particularmente desde la GC-1 a través del acceso actual al Polígono Las Majoreras

DECLARACION DE VERIFICACION: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 JUN. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón

Villa de Ingenio

MEMORIA



El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

Se plantean dos accesos al sector que, por la situación del mismo vienen obligados a apoyarse en la actual infraestructura viaria del Polígono Industrial de las Majoreras. La existencia de la gran parcela sobre la cual gravita la organización del Plan Parcial motiva que la única vía en sentido estricto de acceso a edificación privada sea la prolongación de la calle Tigaday de dicho polígono hacia el oeste, que se resuelve en esta fase en un fondo de saco de acceso a la totalidad de las parcelas, de equipamiento e industriales que conforman el subsector norte de la propuesta. Se prevé la posibilidad de una futura conexión con el exterior del sector a través de esta prolongación, dejando libre de edificación el ancho de la vía citada hacia el poniente.

17. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

De acuerdo con los objetivos y criterios planteados en el punto anterior la solución que propone el Plan Parcial es como sigue:

- a) Promover una Urbanización de alta calidad basada en el efecto inductor de interés insular de la localización de un centro logístico de distribución de mercancías.
- b) Configurar el área ajustada a la directriz espacial del sector que solo permite una vía estructurante que, a partir del punto de conexión permita dar acceso a toda la actuación.
- c) Proceder a la concentración del uso industrial que permita la máxima reserva de suelo destinado a espacios libres para la dispersión de los volúmenes edificados.
- d) Organizar la edificación concentrando su localización central a la parcela que ocupa para el área de la gran nave y en el extremo norte para el minipolígono.
- e) Organizar la propuesta mediante la compartimentación del equipamiento en sectores de menor escala, para darle mayor riqueza espacial a la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 11 OCT. 2005 y 27 OCT. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 17 MAR. 2006. MEMORIA
 Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006.
 El Secretario General,

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



Domingo Eneas Rodríguez

18. DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial propone la consideración del territorio ordenado por el mismo en una sola unidad de actuación, que deriva de la estructura de la propiedad unitaria sobre la que actúa y por tratarse también de un promotor único.

Se contemplan dos fases diferenciadas básicamente por la intensidad de usos pero cuya ejecución será simultánea. Una fase constituida por el área destinada a la central de distribución de mercancías, que ocupa la mayor parte de la superficie del sector y una segunda fase, de mucho menor entidad superficial que el anterior, que viene a corresponder a la esquina norte de la actuación donde se sitúa el pequeño polígono con naves de pequeña superficie. La ejecución de la urbanización se realizará con carácter simultáneo a ambas fases, lo que permitirá poner en uso la totalidad del espacio ordenado a la recepción de la misma.

El sistema de actuación elegido es el SISTEMA DE COMPENSACION, no obstante, la especial composición de la estructura de la propiedad permite acudir a fórmulas de gestión simplificadas mediante acuerdo de compra o permuta con los propietarios minoritarios de los Sistemas Generales adscritos que deben ser compensados.

La superficie edificable total, en edificación privada, de cada fase es:

| | SUPERFICIE M² | SUPERFICIE EDIFICABLE |
|--------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Fase1 | 89.457,00 m ² | 44.732.13 m ² c. |
| Fase 2 | 27.522.00 m ² | 15.415.77 m ² c. |
| TOTAL | 116.970,00 m² | 60.147.90 m² c. |

Y por tanto su coeficiente de edificabilidad bruto será en cada FASE:

| | |
|--------|---|
| FASE 1 | E1 = 0,500040 m ² ./m ² . |
| FASE 2 | E2 = 0,560125 m ² ./m ² . |

La edificabilidad que se reseña en el cuadro anterior viene a cumplir con las determinaciones de edificabilidad máxima del sector establecidas en el Plan General y a ordenar en proporción a la escala de las parcelas las posibilidades de edificación en el interior de las mismas.

19. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA IMPLANTACION DE LA PROPUESTA

La realización de la propuesta contenida en el presente documento tiene como objetivo principal siguiendo la directriz marcada por el Plan General de Ingenio, de permitir al Ayuntamiento poner en valor una pieza de suelo, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Dicha puesta en valor significará la incorporación al municipio de las actividades de impulso económico derivadas de la atracción territorial que significa la implantación de una centralidad del tipo que se pretende que, por inducción en el territorio reorganice la actividad industrial y comercial de la totalidad del municipio, además de complementar la oferta de parcelas industriales de tamaño pequeño y medio a escala insular.

La cualidad de esta promoción de unificar las fases de gestión, ejecución y puesta en marcha de un polígono industrial desde un promotor local, permitirá dar un salto cualitativo en el desarrollo urbanístico y económico del municipio.

Ingenio, abril de 2005



Fdo. Esteban Argarate Muñoz

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT 2005 y 27 DIC 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR 2006

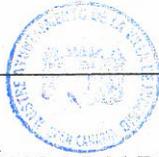
Villa de Ingenio, a 23 JUN 2006

El Secretario General,

Domingo Eneas Rodríguez



documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006



El Secretario General,
Domingo Aras Rodríguez

ANEXO DE CONDICIONES FÍSICAS Y DIMENSIONALES DE LA PROPUESTA

| | |
|----------------------------------|--|
| Superficie total ordenada: | 116.970 m ² en Plan General. |
| Superficie a compensación: | 146.970 m ² . (incluidos Sistemas Generales adscritos) |
| Edificabilidad Plan General: | 70.182.00 m ² (66.002 industrial + 4.180 equipamiento). |
| Aprovechamiento Plan General: | 52.193 UAs |
| Coefficiente de homogeneización: | 0.74368 |
| Aprovechamiento medio: | 0,355 UAs/ m ² |

Se parte de la hipótesis establecida en el Plan General que la Ordenanza de uso Industrial contenida en el mismo no presenta diferencias especiales de valor o localización que impliquen la introducción de coeficientes de homogeneización dentro del tejido industrial, lo que para identificar el metro cuadrado construido de uso industrial con la unidad de aprovechamiento (U.A.) deberá aplicarse el coeficiente de homogeneización 0.74368 asignado por el Plan General.

No obstante, el Plan General incorpora un coeficiente corrector $K = 0.3$ que afecta a aquellas partes de Sistemas Generales, y con ello a las propiedades sobre las que se localizan, que pretende reconocer las particulares condiciones de estos suelos respecto de aquellos en que se realiza la compensación, por diferencia que radica en la imposibilidad de realizar aprovechamientos edificatorios sobre estas parcelas sea cual sea su destino. En este caso se trata de reconocer la existencia de unas servidumbres aeronáuticas derivadas del Plan Director del Aeropuerto de Gando Gran Canaria, específicamente las servidumbres radioeléctricas que impiden la edificación en su ámbito por razones de seguridad de las operaciones. Ello significa que hay una porción de suelo que, encontrándose en el interior del Plan Parcial bajo la calificación de Sistema General adscrito, solo va a recibir el aprovechamiento que el Plan General asigna al sector en proporción a la superficie aportada rectificada por este coeficiente.

Esta operación objetivamente da origen a que, en aplicación del Plan General, exista un resto de aprovechamiento, el que correspondería a la diferencia entre el aprovechamiento que estas parcelas reciben y el que recibirían si la equidistribución se realizara en un supuesto normal, sin rectificación por la afección descrita, que habrá que dejarlo como **aprovechamiento no utilizado** al objeto de que no exista

incremento del aprovechamiento en el resto de los propietarios.

| CONCEPTO | DIMENSIONES | CORREGIDO |
|--|----------------------------------|---------------|
| Superficie total a compensar SUSNO + SG ads. | 146.970,00 m ² | 125.970,00 |
| Edificabilidad Industrial | 66.002.00 m ² const. | 59.894.39 |
| Espacios Libres | 122.00 m ² const. | 100.00 * |
| Dotaciones | 738.00 m ² const. | 650.00 * |
| Equipamientos | 3.320.00 m ² const. | 3.115.42 |
| Aprovechamiento Total (PGO) | 52.193.00 UAs. | 44.719.35 |
| Aprovechamiento Medio (PGO) | 0,3550 U.A./m² | 0,3550 |
| Aprovechamiento apropiable 90% | 46.973.70 U.A. | 40.247.42 |
| Aprovechamiento de cesión 10% | 5.219.30 U.A. | 4.471.94 |

Del cuadro de dimensiones que deriva del Plan General se ha mantenido como elemento de referencia, por cuanto no solo afecta a la propiedad del sector sino al equilibrio entre sectores de la totalidad del Plan General, el aprovechamiento medio cuya aplicación a la superficie homogeneizada da como resultado la columna "corregido" correspondiente del cuadro anterior.

* Las dotaciones y espacios libres cuentan con edificabilidad pero por su carácter público no se les asigna aprovechamiento, por cuanto no son susceptibles de transmisión en mercado.

Cumplimiento de los estándares dotacionales:

Se trata de un sector de uso industrial que debe cumplir con el artículo 36.1.c) del TRLOTENC'00 y, por tanto, es preciso reservar los siguientes dotacionales y espacios libres y equipamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27.04.2005 y 27.06.2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 17.5 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

51

Domingo Arias Rodríguez

Esteban Argarate Muñoz

18 OCT 2005

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT 2005 y 27 DIC 2005 definitivamente en el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



El Secretario General,

MEMORIA

Domingo Armas Rodríguez

| DOTACIÓN | RESERVA LEGAL | PLAN PARCIAL |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Espacios Libres 10% | 11.697,00 m ² | 11.699.00 m ² |
| Dotaciones 1% | 1.169,70 m ² | 1.179.00 m ² |
| Equipamientos | 3.509,00 m ² | 3.509.00 m ² |
| Aparcamientos | 1p/100 m ² c = 602 p. | 611 plazas. |

| CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| USO | SUPERFICIE (m ²) |
| INDUSTRIAL | 97.940,00 |
| ESPACIOS LIBRES | 11.699,00 |
| EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL | 4.688,00 |
| RED VIARIA | 2.643,00 |
| TOTAL SECTOR | 116.970,00 |

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Por lo singular del sector ordenado, con una gran parcela destinada a plataforma logística de distribución, la propia función de ésta requiere un número de aparcamientos siempre superior a la reserva estándar señalada en el Reglamento.

En función de la superficie construida, 60.147.90 m², se hacen precisas 602 plazas de aparcamiento.

Parcela logística: 44.732.13 m² c. x 1 plaza/90 m² c = 497 plazas.

Parcelas industriales: 12.306.29 m² c. x 1 plaza/200 m² c. = 61 plazas

Equipamientos: 3.765.42 m² x 1 plaza/300 m² c. = 13 plazas.

Aparcamientos en red viaria: 40 plazas

Total plazas según reserva legal: 602 plazas

Total plazas Plan Parcial: 611 plazas.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
 Villa de Ingenio, a 2 JUN. 2006

Plan Parcial SUSNO I-3 Lomo Cardón



El Secretario General,
 Domingo Arias Rodríguez

MEMORIA

| RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS PARCELAS INDUSTRIALES | | | | | | | |
|--|---------------------------|-------------------------------|-----------|-------------|--|---------------------------------------|----------------------|
| Parcela | Superficie m ² | Naves | Ordenanza | Ocupación % | Edificab. m ² /m ² | Edificab. total m ² const. | Aprovechamiento UAs. |
| I-1 | 1473 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 2135,85 | 1588,39 |
| I-2 | 1007 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1460,15 | 1085,89 |
| I-3 | 1222 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1771,90 | 1317,73 |
| I-4 | 1116 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1618,20 | 1203,42 |
| I-5 | 941 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1364,45 | 1014,71 |
| I-6 | 926 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1342,70 | 998,54 |
| I-7 | 882 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1278,90 | 951,09 |
| I-8 | 916 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1328,20 | 987,76 |
| I-9 | 89457 | * | I-1 | 60 | 0,500 | 44732,13 | 33266,41 |
| Total | 97940 | Edificabilidad Media = | | | 0,582 | 57032,48 | 42413,94 |

- El uso singular de esta parcela permite la utilización mediante una nave principal y aquellas edificaciones accesorias justificadas para la actividad.

| RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. PARCELAS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS | | | | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------------------|-------|--|-------------------------------------|-----------------|
| USO ESPECÍFICO | USO GLOBAL | PARC. | SUPERF (m ²) | OCUP. | m ² /m ² EDIFICAB. | EDIFICAB. TOTAL (m ² c.) | APROV. U.A.s |
| JARDINES | ESPACIOS LIBRES | P-1 | 4.150 | 45m | 0.0108 | 45.00 | ---- |
| ÁREAS PEATONALES | | P-2 | 3.485 | 20m | 0.0057 | 20.00 | ---- |
| PARQUE | | P-3 | 4.064 | 35m | 0.0086 | 35.00 | ---- |
| Total Espacios Libres | | | 11.699 | | | 100.00 | ---- |
| EQUIP. SOCIAL | DOTACIÓN | P-4 | 1.170 | 40% | 0.5555 | 650.00 | ---- |
| RECOGIDA RESIDUOS | | P-R | * 9 | 100% | ---- | ---- | |
| Total dotaciones | | | 1.179 | | | 650.00 | ---- |
| COMERCIAL | Equipo privado | P-5 | 1.170 | 100% | 2.39316 | 2800.00 | 2.072.00 |
| DEPORTIVO | | | 2.339 | | 0.13485 | 315.42 | 233.41 |
| Total equipamiento | | | 3.509 | | | 3.115.42 | 2.305.41 |
| Totales | | --- | 16.387 | | --- | ** 3.115.42 | 2.305.41 |

* Se reserva una parcela en posición central para el cumplimiento de la Directriz 42.3 de recogida selectiva de residuos como planeamiento de desarrollo.

** La edificabilidad que corresponde a los espacios libres y dotaciones públicas no tiene aprovechamiento lucrativo, por lo que no se suma a la edificabilidad que afecta al aprovechamiento del sector.

La parcela destinada a equipamiento social P-4, con objeto de no impedir el contacto entre el sector y el suelo rústico adyacente, permite el retranqueo de la edificación para la no ocupación de la franja que sería la futura conexión externa al oeste del sector. No obstante la superficie ocupada por esta futura conexión forma parte de la parcela P-4, no del viario.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA ORDENACIÓN

| PARCELA | PROPIETARIO | SUP. APORTADA | SUPERFICIE CORREGIDA | PARTICIPACIÓN CORREGIDA % |
|-----------------------------|------------------------|---------------|----------------------|---------------------------|
| SECTOR SUSNO | Promovican S.L. | 116970 | 116970,00 | 92,855 |
| S.G. ADSCRITO LAS MAJORERAS | Díaz Suárez, María | 7761 | 2328,30 | 1,848 |
| | Díaz Suárez, Josefa | 6117 | 1835,10 | 1,457 |
| | Díaz Suárez, Agustín | 1809 | 542,70 | 0,431 |
| | Ayuntamiento Ingenio | 72 | 21,60 | 0,017 |
| | Díaz Suárez, María | 3789 | 1136,70 | 0,902 |
| S.G. ADSCRITO LOMO CARDÓN | Productos Trabel S.A. | 7731 | 2319,30 | 1,841 |
| | Gestur Las Palmas S.A. | 2721 | 816,30 | 0,648 |
| Total SUSNO-I3 | | 146.970,00 | 125.970,00 | 100 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 22-7-2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 11-5 MAR 2006 y 23 JUN 2006 en Villa de Ingenio, a 23 JUN 2006

El Secretario General,

Domingo A. Rodríguez



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| INTRODUCCION | 1 |
| 1. PROMOTOR..... | 2 |
| 2. SITUACION | 2 |
| 3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL | 3 |
| 4. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL..... | 4 |
| 5. INFORMACION URBANISTICA | 4 |
| 6. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. (El Medio Físico)..... | 5 |
| 7. CARATERISTICAS NATURALES | 11 |
| 8. CARACTERISTICAS PAISAJISTICAS..... | 24 |
| 9. OTRAS CARACTERISTICAS DE LA ZONA. | 26 |
| 10. TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES..... | 26 |
| 11. DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO DE ORDENACION..... | 26 |
| 12. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDOS A LA PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL..... | 35 |
| 13. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. IMPACTOS..... | 36 |
| 14. DOCUMENTACION CARTOGRAFICA REQUERIDA..... | 44 |
| 15. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION..... | 44 |
| 16. OBJETIVOS GENERALES PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR ORDENADO..... | 45 |
| 17. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA..... | 47 |
| 18. DIVISION EN POLÍGONOS DE ACTUACIÓN | 48 |
| 19. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA IMPLANTACION DE LA PROPUESTA | 49 |
| ANEXO DE CONDICIONES FÍSICAS Y DIMENSIONALES DE LA PROPUESTA | 50 |
| RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA ORDENACIÓN | 53 |

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 11.5. MAR. 2006.....
 Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006.....
 El Secretario General,
 Domingo Arias Rodríguez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006 Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006



El Secretario General,
[Handwritten Signature]
Domingo Ariza Rodríguez

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN. T.M. INGENIO

NORMAS GENERALES § 8

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 2005, 2.7. DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006 Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006



Villa de Ingenio, a
El Secretario General,

Domingo Andrés Rodríguez
Domingo Andrés Rodríguez

Artº 1.- Naturaleza.

El Plan Parcial del SUSNO I-3 Lomo Cardón es el instrumento de ordenación del sector clasificado por la Adaptación del Plan General de Ordenación de Ingenio. Dicho Plan Parcial define la estructura básica del territorio desarrollado así como su relación con la estructura general y orgánica del mismo, estableciendo el régimen jurídico de los distintos elementos que lo componen; al propio tiempo, especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y de la edificación y especifica, por tanto, los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades. Igualmente establece el programa de actuación para su desarrollo mediante proyecto de urbanización así como su período de vigencia.

Artº 2.- Ámbito.

El ámbito del Plan Parcial es la totalidad del sector SUSNO I-3 Lomo Cardón incluidos el Sistema General adscrito en la documentación expositiva y normativa del Plan General. Respecto de la delimitación que se ordena a través de este Plan Parcial, se adopta como superficie a ordenar mediante el presente documento los 116.970 m² señalados en el Plan General.

No obstante, se ha sido especialmente cuidadoso en no incrementar ni la edificabilidad global ni el aprovechamiento asignados al sector desde el Plan General, por lo que no se modifica la diferencia de aprovechamiento con otros sectores de suelo urbanizable.

El sector que se somete al presente Plan Parcial se encuentra situado al norte del municipio de Ingenio, en el área conocida como Lomo Cardón, al norte del barrio del mismo nombre. El límite sur del sector está constituido por el barranco



El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

de Malfo, al Este el Sector de Suelo Urbano Consolidado Industrial de Lomo Cardón que es continuación del Polígono Industrial Majoreras. El límite Norte y Oeste del sector está delimitado por una vía de acceso al mismo, que lo separa del suelo rústico.

Artº 3.- Efectos.

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo, o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas.

2º) Ejecutoriedad, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos y en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento y los particulares de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

3º) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, exigible legalmente del cumplimiento de todas sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artº 4º.- Instrumentos de desarrollo.

El Plan Parcial se redacta cumpliendo el artículo correspondiente de la Normativa vigente del Plan General para el adecuado desarrollo del SUSNO I-3 Lomo Cardón, Ingenio.

Artº 5º.- Desarrollo por Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística de los sectores de suelo urbanizable de forma integral, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido en

el Plan General de Ordenación de Ingenio, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyecto de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales mantendrán las determinaciones del artº 35 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como los artº 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, ajustándose en su contenido documental a los artº 57 a 64 del citado Reglamento.

Artº 6º.- Desarrollo del Plan Parcial.

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial corresponde a la propiedad del sector de SUSNO I-3 Lomo Cardón y, por tratarse de una actuación de iniciativa privada, se lleva a cabo mediante el sistema de compensación en los términos que dispone y regula los artículos 82 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Artº 7º.- Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del Plan Parcial como última etapa de la programación del suelo del Plan General para su ocupación por el uso industrial, se redactarán obligatoriamente los proyectos de urbanización correspondientes, como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de Obras de edificación en el Sector. No obstante lo anterior, podrán redactarse si fuese necesario Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Art. 8º.- Estudios de Detalle

1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y las de los Planes Parciales y Especiales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 MAR. 2006
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3.- Los estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal o el Plan Parcial, que en su caso, complete o adopte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos que, a escala adecuada, y como mínimo, 1:500 m. representan gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente.

Artº 9.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Por tratarse de una actuación de iniciativa, se lleva a cabo mediante el Sistema de Compensación en los términos que dispone y regula el artículo 82 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General



Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 08 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,



PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Artº 10- Instrumentos para la ejecución del Plan Parcial.

De acuerdo con lo preceptuado en la Ley del Suelo y desarrollado en el Plan General, para proceder a la ejecución de las obras que se recogen en el Programa de Actuación de este Plan Parcial, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos siguientes:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos para la edificación.

Artº 11.- Proyectos de Urbanización.

- 1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que los detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.
- 2.- Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.
- 3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que enganchen, para lo cual se deberá verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente y, en su caso, crear la dotación necesaria para complementarlos si fueran deficientes.
- 4.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por el Plan General y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso

DECLARACION: PARA hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 17 MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,



PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

- a) Reproducción oficial de los documentos del Plan que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.
- b) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- c) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
 - I) Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
 - II) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
 - III) Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.
 - IV) Medición de las obras, con relación de precios elementales y descompuestos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 02.11.2005, 27.11.2005 y 28.11.2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15. MAR. 2006
Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006



El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Domingo Añez Rodríguez

V) Presupuesto de ejecución de las obras.

VI) Pliego de Condiciones económico-facultativas, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

d) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones, se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

e) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía que en ningún caso será inferior al 15% del valor de las obras.

f) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad.

5.- La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y sus programa de obras, es requisito preceptivo imprescindible con carácter previo a la edificación, al objeto de garantizar la ejecución previa o simultánea, en los casos previstos por la Ley, de las obras de urbanización del Sector de Plan Parcial.

6.- El Proyecto de Urbanización (P.U.) deberá incorporar el listado exhaustivo de las especies vegetales a emplear en las distintas zonas ajardinadas, su procedencia, número y el sistema de plantación a emplear, puesto que de todo ello dependerá en gran medida su éxito.

7.- Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas

El AGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento fue aprobado provisionalmente por la
Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha
18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 y 15 MAR. 2006
Corporativo en sesión de fecha 23 MAR. 2006



Villa de Legnito, a 23 MAR. 2006
El Secretario General,

Domingo Parias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

8.- El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y su acceso se efectuará a través de la red viaria existente.

9.- El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

10.- El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para ello se emplearán lámparas de vapor de sodio. Las características de las mismas, así como del aparallaje y del báculo cumplirán con la norma DIN 5044, y tendrán un índice de deslumbramiento kbi. La altura del báculo no sobrepasará los cuatro metros.

Para el alumbrado de las zonas comerciales y la colocación de carteles se estará a lo dispuesto en el Es.I.A.

11.- El Proyecto de Urbanización deberá recoger todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el Anexo de Impacto Ambiental, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en este condicionado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha Corporativo en sesión de fecha
11 8 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, definitivamente por el Pleno a 5 MAR. 2006
Vela de Ingenio, a 23 JUN. 2006.....



El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Artº 15.- LICENCIAS

Cuando durante el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión, no se hiciera uso del derecho que confiere la licencia comenzando su ejecución, o cuando, aún comenzada fuese interrumpida la ejecución, durante un período igual o superior al expresado, la licencia perderá su validez. No obstante, podrá prorrogarse este plazo por una sola vez, si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquel plazo.

Artº 16.- OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS

- 1.- Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.
- 2.- En los casos en los que concedida una licencia no esté de acorde con la Ordenanza vigente, ésta podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

Artº 17.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construidos e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
- b) Los que se encuentren situados en áreas sujetas a Reforma Interior.
- c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles con las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o Parcial.
- d) Los que edificados al amparo de planeamientos anteriores, incumplan las determinaciones urbanísticas y normas de edificación del presente Plan Parcial.
- e) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos y repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes normas, por las

11 8...OCT. 2005 y 27. DIC 2005
I. RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente
documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la
Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha
..... y provisionalmente por el Pleno
Corporativo en sesión de fecha
5.5. MAR 2006



Villa de Ingenio, a 23. JAN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

Artº 18.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Con el objeto de evitar malas interpretaciones en la aplicación de estas Ordenanzas, a continuación sigue una lista de las definiciones más utilizadas.

A) Parámetros de la parcela

2.1.- Parcela es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.

2.2.- Solar es aquella parcela edificable que cumpla los requisitos de urbanización que los hacen aptos para su edificación inmediata:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía o vías a las que de frente tenga calzada pavimentada y encintado de acera, en el caso de que el Plan las prevea.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

2.3.- Parcela mínima es la que el Plan Parcial establece para cada zona como indivisible, de acuerdo la Ley, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirían a soluciones urbanísticas y edificatorias inadecuadas para los fines previstos.



Villavieja de Ginebra, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Aras Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Cuando en estas Ordenanzas se fijan superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

2.4.- Linderos, son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública son:

- Lindero frontal, aquel que delimita el frente parcela hacia la vía.
- Lindero posterior, testero o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos que separan la propiedad de los predios o espacios públicos colindantes.

2.5.- Alineación es la línea establecida por el Plan Parcial en el correspondiente plano, que separa:

- a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
- c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela en las zonas en que así se establece.

2.6.- Rasante es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o vía. En la documentación gráfica se define el perfil longitudinal del viario principal.

B) Parámetros de posición

2.7.- Plano de fachada es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio.



Domingo Añas Rodríguez
Domingo Añas Rodríguez

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni los vuelos de la misma. Se establece sólo para la edificación sobre rasante.

2.8.- Línea de edificación, es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

2.9.- Retranqueos es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

2.10.- Separación a linderos es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.

2.11.- Superficie de ocupación es aquella sobre la que puede asentarse la edificación medida como proyección en un plano horizontal de todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente.

2.12.- Posición de plantas bajo rasante. Las construcciones enteramente subterráneas, podrán ocupar los espacios libres interiores a la parcela, en patios, retranqueos, etc., pero no podrán rebasar los límites de la alineación oficial ni siquiera en cimentación.

2.13.- Fondo edificable es la dimensión en metros, medida de forma perpendicular a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante

C) Parámetros de aprovechamiento

2.14.- Superficie edificable es el valor máximo expresado en m² de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada por la ordenanza de aplicación a su superficie. Siempre estará referida a la parcela concreta de que se trate.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 8 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 4-5 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a
El Secretario General,

Domingo Alas Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

2.15.- Edificabilidad es la relación, medida en m^2/m^2 , entre la superficie edificada total permitida en una parcela determinada, suma de todas las plantas tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno, y la superficie de la parcela o superficie de ocupación. En las normas particulares de zona se especifica la correspondiente a edificabilidad sobre rasante, bajo rasante y total, suma de ambas.

2.16.- Superficie edificada total es la suma de la superficie de todas las plantas tanto por encima como por debajo de la rasante del terreno. A efectos de cómputo no se considerarán como superficie edificada los patios aunque sean cubiertos, soportales, plantas porticadas, terrazas, azoteas, balcones; se incluyen en el cómputo los cuerpos volados con las excepciones contenidas en cada norma de ordenanza específica.

D) Parámetros de forma

2.17.- Cota de referencia de la planta baja es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de 1.5 metros sobre la rasante del terreno, o en su caso la determinada por el proyecto de urbanización, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

2.18.- Altura total: es la altura medida en vertical desde la cota de planta baja hasta la cumbrera más alta de la cubierta.

2.19.- Altura de la línea de cornisa es la distancia vertical medida desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

2.20.- Altura en plantas es la altura del edificio expresado en plantas sobre rasante incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos si existieran.

2.21.- Altura de piso es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT 2005, 27 DIC 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN 2006
El Secretario General,



PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

2.22.- Medición de alturas: Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,5 m., la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Quando por agregación de parcelas, en las zonas que así lo permiten, la diferencia de niveles superará los 1,5 m., se dividirá la fachada en tramos, correspondientes a cada una de las parcelas originarias, donde se aplicará la regla precitada.

2.23.- Altura mínima. Tanto la altura de la línea de cornisa como la altura en plantas de estas Ordenanzas, son fijas, es decir estos parámetros son al tiempo máximos y mínimos.

2.24.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa. Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

- a) La vertiente del tejado que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero ni una altura máxima de alero-cumbrera de 5 m.
- b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 3.00 m. sobre la altura de cornisa. Además los depósitos e instalaciones deberán recibir el adecuado tratamiento arquitectónico que los integre volumétrica y compositivamente en el edificio.

d) Las chimeneas de evacuación de humos o ventilación con las alturas que corresponda a las Normas Tecnológicas y como en el caso anterior con tratamiento arquitectónico adecuado.

e) Los paneles de captación de energía solar.

2.25.- Sótano, es aquella planta en que la totalidad o más de un 50% de su superficie tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de planta baja del edificio.

2.26.- Semisótano es aquella planta en que la totalidad o más del 50% de su superficie tiene el plano de su suelo a cota inferior de la de referencia de la planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota.

Artº 19.- REGIMEN DEL SUELO Y USOS.

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus sistemas generales, la clasificación urbanística de su suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artº 20.- SISTEMAS GENERALES

Pertencen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones así como las dotaciones básicas que presten, son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingony, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 11 8 OCT. 2005, 2 7 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 11 8 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN



Artº 21.- Condiciones Generales de la Urbanización

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras del sector en estudio se desarrollará a partir de la definición geométrica de la red viaria, y la definición de las rasantes de los viales (ver planos).

Se tomará como base para el cálculo del movimiento de tierras los perfiles longitudinales y transversales reflejados en los planos correspondientes, en los cuales se procurará el adecuado equilibrio entre el volumen de desmonte y de terraplén, lo cual beneficia a la obra en cuanto al aprovechamiento de los materiales que permiten su reutilización en el mismo lugar, con escasos aportes del exterior y escasos vertidos procedentes de la obra.

2. RED VIARIA

Las características de las secciones tipo figuran en el plano correspondiente y son las siguientes:

| VIALES | ACERA | CALZADA | ACERA | TOTAL |
|---------------------|-------|---------|-------|-------|
| viales interiores | 1.50 | 8.00 | 1.50 | 11.00 |
| Vías especiales (*) | 1.50 | 10.50 | 1.50 | 13.50 |
| Peatonal | | 3.00 | | 8.00 |

(*) Las características dimensionales de la implantación industrial obligan a una vía de acceso a la misma suficiente para el tráfico pesado que la actividad principal requiere.

2.1. TRAZADO EN ALZADO

En el trazado en alzado, las pendientes de los viales no deberán superar en ningún caso el 10%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 60 Km/h, un parámetro mínimo $K_v = 1400$

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 7 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Constituyente en sesión de fecha 15 MAR. 2006

Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

(según establece la Instrucción de Carreteras 3.1-IC para velocidades iguales a 60 Km.) y la condición de visibilidad.

3. FIRMES

La sección de firme proyectada es la que establece el Ayuntamiento de Ingenio para urbanizaciones de este tipo, compuesta como mínimo por:

- 6 cm. de capa de rodadura tipo S-12
- Riego de adherencia con dotación de 1 Kg/cm²
- 6 cm. de capa de base tipo A-25
- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm²
- 20 cm. de zahorra artificial.

El pavimento se completará con bordillo de hormigón con solera y refuerzo de hormigón H-125. Las aceras estarán compuestas por solera de 12 cm. de hormigón H-150 y pavimentación de adoquín o granito tipo vibrosil o similar.

4. RED DE ABASTECIMIENTO

La alimentación de esta red se realizará a partir de las conducciones de abasto municipal.

Se proyectará una red mallada con objeto de dar un mejor servicio y posibilitar el aislamiento de tramos pequeños de tubería en caso de averías, dejando sin abastecimiento al menor número de viviendas posible.

Se dispondrán hidrantes contraincendios, con una salida de 70 mm.D. y dos de 45 mm. D. y un caudal de 500 l/min. (8,33 l/s), dichos hidrantes se encontrarán situados en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de tal manera que, la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 250 m.

Las materiales y diámetros de las tuberías proyectadas se indicarán en el plano correspondiente de la documentación gráfica. El material a emplear en las

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, definitivamente por el Pleno Compositivo en sesión de fecha 17 MAR. 2006.

Villa de Ingosio, a 23 JUN. 2006.

El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

tuberías de distribución será la fundición dúctil, mientras que las acometidas que parten de las anteriores serán de polietileno.

5. RED DE RIEGO

La red de riego se proyectará de forma separada de la red de abastecimiento, puesto que el tipo de agua a usar puede proceder tanto de aguas depuradas como de agua de riego, ambas presentes en la zona.

El sistema empleado para el riego de las zonas ajardinadas será el de goteo con instalación permanente. La red general se realizará en tubería de polietileno virgen tipo B.D. según diámetros indicados en proyecto, de la que partirán las acometidas RAM con goteros semienterrados en las zonas ajardinadas y alcorques. Se prevé la conexión entre alcorques mediante tubo pasante por el que discurran las tuberías con un diseño similar al de la zona ajardinada continua.

6. RED DE SANEAMIENTO

El sistema de evacuación para la red de saneamiento será separativo, con tramos que funcionen por gravedad en su totalidad. En el caso de que ello no fuera posible habrá que proyectar una estación de bombeo. Los colectores serán circulares de fibrocemento o PVC rígido de 300 mm. Y. en el conjunto de la red.

Se dispondrán dispositivos de acometida, al menos uno por cada dos parcelas, que se situarán normalmente en la cota inferior de la misma para favorecer la evacuación. En los casos en los que no sea posible, debe resolverse la evacuación mediante bombeo en el interior de la parcela.

El diseño de la red se planteará a partir de las características topográficas del sector.

El trazado en planta de la red se realizará de forma que se proyecte la menor longitud de tubería y el menor número de pozos de registro posibles.

BILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, 15 MAR. 2006 y definitivamente en el Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 JUN. 2006
Villa de Ingerto, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN



Domingo de la Rodríguez

Los pozos de registro se colocarán en los cambios de dirección de la conducción en tramos curvos y cada 50 m. aproximadamente en tramos rectos (siguiendo las recomendaciones de la "Instrucción para proyecto de obras de Abastecimiento y Saneamiento del MOPU") y la NTE-ISA

En cuanto al trazado en alzado se proyectará de tal forma que el eje de la conducción discorra a una profundidad de 1,5 m. sobre la rasante de la calle, lo que supone que la generatriz superior de la misma estará a una profundidad aproximada de 1,20 m. para conducciones de 300 mm. Y, 1,15 m. para 400 mm. Y y 1,10 para 500 mm. Y. Se colocarán pozos de registro en los cambios de alineación vertical.

7. RED DE PLUVIALES

El drenaje de las aguas de lluvia se realizará según un sistema separativo. El diseño empleado se basará en una red de imbornales que viertan a canalización que, recogida en colectores derive las mismas hacia el mar.

La sección de los colectores previstos vendrán indicadas en los planos correspondientes con un mínimo de 300 mm.

8. BAJA TENSIÓN.

Red subterránea de Baja Tensión que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección. De la estación transformadora más próxima partirán, en red subterránea, las líneas de distribución en baja tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización. Las acometidas a parcelas se realizarán mediante arquetas por cada dos parcelas, según detalle recogido en proyecto.

Los conductores a emplear serán de cobre 0,6/1 Kv. e irán alojados en tubos de PVC 160 mm. Y, los cuales se dispondrán en zanjas sobre lecho de arena de tal forma que desde la generatriz superior del tubo al pavimento exista una cota de 60 cm. Con el fin de facilitar la colocación de los cables y detectar futuras

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Comunal en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingenua, a
El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

averías, cada 35 m. se dispondrá de un arqueta realizada en bloque hueco de hormigón vibrado con dimensiones 0,90x0,70x0,50 m.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas de donde partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las futuras centralizaciones de contadores.

Todo el diseño y características de la red, así como los puntos de enganche a la red general deberán ser consensuados con la empresa suministradora.

9. ALUMBRADO PÚBLICO.

Se estudiarán los circuitos de alumbrado con las secciones mínimas admitidas, previéndose los trazados por los caminos más cortos posibles y las potencias de menos consumo, empleando para ello lámparas de vapor de sodio de alta presión para proporcionar un gran número de lúmenes por vatio a la vez que tienen una alta vida media.

Desde el cuadro de distribución de baja tensión de la estación transformadora se alimentará el cuadro de mando y protección del alumbrado público que irá situado junto a la misma. Del cuadro partirán los diferentes circuitos de alumbrado por cable tetrapolar de cobre 0,6/1 Kv. alimentando cada receptor con fase y neutro, teniendo en cuenta que el reparto de cargas por fases sea equilibrado.

La red de distribución de alumbrado público será subterránea estando los conductores protegidos bajo tubos de PVC de 110 mm. Y colocados en zanjas en lechos de arena de 10 cm. de espesor tanto en la parte superior como en la inferior.

Los conductores a emplear serán de cobre de = 0,6/1 Kv. y 10 mm² de sección. Los soportes de las luminarias serán columnas de 9 m. de altura. Las columnas serán troncocónicas, de sección circular, de una sola pieza sin ninguna soldadura transversal. El tipo de luminaria a emplear será de tal manera que

DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 8 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

Domingo Anas Rodríguez
Domingo Anas Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

cumpla con las prescripciones de alumbrado público y con las condiciones de iluminación de las urbanizaciones en relación con la normativa medioambiental vigente.

Para la solución del alumbrado público se tendrá en cuenta, tanto la normativa del Plan General vigente, como la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ingenio.

10. RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se conectará con la ya existente y se realizará de acuerdo con las especificaciones de la Compañía suministradora, y estará formada por canalizaciones de PVC 4x63 mm. en un dado de hormigón, que discurren bajo las aceras.

La red constará de arquetas tipo M para acometidas a parcelas a razón de una por cada dos parcelas y arquetas tipo H y D para la red general de distribución y conexión.

La conexión con la red general se realizará en el punto de conexión más cercano en las urbanizaciones vecinas situadas al norte y sur del sector.

Artº 22.- Normas particulares de cada zona

A continuación se relacionan las normas específicas para cada zona de ordenanza, según el siguiente listado, cuya localización concreta figura en los planos correspondientes:

Ordenanza I-1. Edificación Industrial de Mediana Intensidad.

Ordenanza E. Normas y condiciones específicas del uso Equipamiento.

Ordenanza D. Normas y condiciones específicas del uso Dotacional.

Ordenanza J. Normas y condiciones específicas del uso Espacios Libres.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 8 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Comunal en sesión de fecha 13 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

Domingo Armas Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Artº. 23.- ORDENANZA I-1

GENERALIDADES

De acuerdo con las definiciones normativas del Plan General de Ordenación del Municipio de Ingenio corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas del Término Municipal que se pretenden ordenar mediante la implantación del uso Industrial en naves de mediana intensidad.

El Plan General de Ingenio recoge como Normas Particulares para este tipo de edificaciones las siguientes:

“- Normas Particulares de la edificación Industrial y Comercial.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Industrial (incluye el complementario comercial).

1. *Superficie mínima de la parcela: 850 m².*
2. *Frente mínimo de la parcela: 18 mts. y 20 mts. en aquellas parcelas de superficie superior a 1.000 m².*
3. *Alineación: la definida en los planos. La alineación de la línea de cierre de las parcelas que lindan con canalizaciones de barrancos, se retranquearán obligatoriamente seis metros contados a partir de la cara interior del deslinde del cauce público, dejando totalmente libre esta servidumbre de paso de cualquier tipo de construcción.*
4. *Línea de edificación: la que se deduce del retranqueo.*
5. *Retranqueos:*
 - a) *cinco metros a fachada y tres metros al resto de los linderos. En parcelas de esquina, el retranqueo de cinco metros se producirá siempre en las fachadas que den a calles principales, pudiendo ser de tres metros en las fachadas a viales secundarios.*
 - b) *En las parcelas de superficie entre 850 y 1.000 m² serán de cinco metros (5 m.) a viales principales y tres metros (3 m.) a lindero trasero. A estos efectos, en las parcelas en esquina se considera lindero trasero el opuesto al frente a calle no principal. No será obligatorio el retranqueo a linderos laterales.*
6. *Ocupación: La definida por los retranqueos.*
7. *Coeficiente de edificabilidad: 0,938 m²/m² para las parcelas de superficie*



Villavieja de Lugo, a 23. JUN. 2006

El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Domingo A. Rodríguez

superficie inferior a 1.000 m², y 0,885 m²/m² para el resto.

8. Altura de cumbre: 12 mts. máximo y 7 mts. mínimo.
9. Número de plantas: dos.
10. Muros de cierre de parcelas: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., con 1,25 m. de parte de ciega y el resto de celosía de hormigón o valle metálica."

La aplicación específica de esta normativa de referencia al sector SUSNO I-3 Lomo Cardón implica, en el marco del respeto a las condiciones básicas contenidas en el Plan General, el ajuste de las condiciones anteriores, tal como se refleja a continuación.

A. Parcela para centro logístico de distribución.

1. Superficie mínima de la parcela: 85.000 m².
2. Frente mínimo de la parcela: el reflejado en los planos
3. Alineación: la definida en los planos.
4. Línea de edificación: la que se deduce del retranqueo.
5. Retranqueos:
 - a) diez metros a fachada y cinco metros al resto de los linderos. Entendiendo por fachada la línea principal de las distintas edificaciones proyectadas.
6. Ocupación: 50%
7. Coeficiente de edificabilidad: 0,50004 m²/m²
8. Altura de cumbre: 10 m. máximo y 20 m. para elementos precisos para la actividad y en un máximo del 20% de la superficie del sector.
9. Número de plantas: baja más dos, contenidas en el interior de la altura total.
10. Altura libre entre plantas: libre
11. Cómputo de ocupación por voladizos: 50% si están cerrados por dos de sus lados, no computando los abiertos.
12. Elementos técnicos saliente de la cubierta: Se admiten siempre con las limitaciones de servidumbres aeronáuticas que fuera preciso
13. Aparcamientos: una plaza por cada 90 m² construidos o 1 plaza cada 10 empleados.
14. Conexión a red contra incendios: La establecida por las ordenanzas municipales y la normativa contra incendios NBE CPI-96

15. Muros de cierre de parcelas: Tendrán una altura máxima de 3 m.

B. Parcela para naves menores (polígono extremo norte)

1. Superficie mínima de la parcela: 850 m².
2. Frente mínimo de la parcela: el reflejado en los planos, no inferior a 16 m.
3. Alineación: la definida en los planos.
4. Línea de edificación: la que se deduce del retranqueo.
5. Retranqueos:
 - a) 5 metros a fachada y tres metros al lindero trasero. En el caso de parcelas en esquina, cinco metros a cada una de las calles de fachada.
6. Ocupación: 80%
7. Coeficiente de edificabilidad: 1.45 m²/m²
8. Altura de cumbrera: 10 m. máximo y 13 m. para elementos precisos para la actividad.
9. Número de plantas: baja más dos, contenidas en el interior de la altura total.
10. Altura libre entre plantas: libre
11. Elementos técnicos saliente de la cubierta: Se admiten siempre con las limitaciones de servidumbres aeronáuticas que fuera preciso
12. Aparcamientos: una plaza por cada 200 m² construidos o 1 plaza cada 10 empleados.
13. Conexión a red contraincendios: La establecida por las ordenanzas municipales y la normativa contra incendios NBE CPI-96
14. Muros de cierre de parcelas: Tendrán una altura máxima de 3 m, compuesto de 2m macizo y el resto de celosía o vallado metálico.
15. Agrupación de parcelas: Para el caso de agrupación de parcelas se admite la edificación conjunta de las mismas, ocupando el lindero común, aumentando la separación al lindero lateral resultante de la agrupación, en un metro por cada parcela agregada a la señalada en el Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.
Villa de Ingosito, a 23 JUN. 2005
El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 8 OCT. 2005, 7 D.I.C. 2005, 15 MAR. 2006 y 23 JUN. 2006. Copiado en sesión de fecha 23 JUN. 2006. El Secretario General,

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Artº. 24.- ORDENANZA D. Rodríguez

NORMAS Y CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DOTACIONAL

GENERALIDADES

El uso dotacional de carácter público se pretende enmarcar en los parámetros físicos que regulan el uso industrial al objeto de su utilización estratégica tanto en la singularización de puntos concretos del territorio ordenado como en la formalización del espacio colectivo; para ello se aporta una propuesta no vinculante en el plano correspondiente de imagen final de la cual son determinaciones del presente Plan Parcial las variables físicas que a continuación se detallan para cada una de las parcelas de equipamiento.

Condiciones de la edificación.

Las edificaciones destinadas a dotaciones cumplirán las siguientes condiciones:

0. **Uso característico:** Social y accesorios.
1. **Parcela mínima:** No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.
2. **Alineación:** La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada estará supeditado al resto de condiciones de la edificación.
3. **Retranqueos:** La edificación podrá disponerse entre medianeras, aislada o adosada en relación a los linderos, siguiendo en todo caso la alineación prevista de la ordenación, tanto en lo que se refiere a la fachada como al cerramiento de la parcela y demás condiciones que le sean aplicables por las Ordenanzas Municipales y las del Planeamiento que lo desarrolle.
4. **Fondo máximo edificable:** No se establece

5. **Número de Plantas:** Tres plantas máximo.
6. **Edificabilidad:** 0.5555 m²/m²
7. **Volados:** Se admiten cuerpos volados, que se registrarán por lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Ordenación y Edificación de Ingenio.
8. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Ingenio. La dimensión de los chaflanes se registrarán por las Ordenanzas Municipales de Ordenación y Edificación de Ingenio.
9. **Garajes:** Será de obligado cumplimiento en los dotacionales la ubicación de plazas de aparcamiento al menos una por cada 300 m² construidos.

Régimen de usos.

Uso global: Dotacional, servicios e infraestructuras públicas

Prohibidos: Los restantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 15 MAR. 2005 definitivamente por el Pleno 23 JUN. 2005 en sesión de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2005
El Secretario General

Domingo Armas Rodríguez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 7 DIC. 2005 delimitándose el 5 MAR. 2006 Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 JUN. 2006



Villa de Ingenio, 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Artº. 25.- ORDENANZA E

NORMAS Y CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO EQUIPAMIENTO

GENERALIDADES

El uso de equipamiento de carácter privado se pretende enmarcar en los parámetros físicos que regulan el uso industrial al objeto de su utilización estratégica tanto en la singularización de puntos concretos del territorio ordenado como en la formalización del espacio colectivo; para ello se aporta una propuesta no vinculante en el plano correspondiente de imagen final de la cual son determinaciones del presente Plan Parcial las variables físicas que a continuación se detallan para cada una de las parcelas de equipamiento.

Condiciones de la edificación.

Las edificaciones destinadas a dotaciones cumplirán las siguientes condiciones:

10. **Parcela mínima:** No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.
11. **Alineación:** La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada estará supereditado al resto de condiciones de la edificación.
12. **Retranqueos:** La edificación podrá disponerse entre medianeras, aislada o adosada en relación a los linderos, siguiendo en todo caso la alineación prevista de la ordenación, tanto en lo que se refiere a la fachada como al cerramiento de la parcela y demás condiciones que le sean aplicables por las Ordenanzas Municipales y las del Planeamiento que lo desarrolle.
13. **Fondo máximo edificable:** No se establece
14. **Número de Plantas:** Tres plantas máximo.

15. **Edificabilidad:** 2.39 m²/m² para P-5 de uso comercial y 0.134 m²/m² para P-5 de uso deportivo en la proporción señalada en planos.
16. **Volados:** Se admiten cuerpos volados, que se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Ordenación y Edificación de Ingenio.
17. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Ingenio. La dimensión de los chaflanes se regirán por las Ordenanzas Municipales de Ordenación y Edificación de Ingenio.
18. **Garajes:** Será de obligado cumplimiento en los equipamientos privados la ubicación de plazas de aparcamiento al menos una por cada 300 m² construidos.

Régimen de usos.

Uso global: equipamientos de cualquier índole, específicamente el comercial y el deportivo.

Prohibidos: Los restantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
Villa de Ingenio, el 23 JUN 2006
El Secretario General,



[Handwritten signature]
Domingo Casas Rodríguez

Artº 26.- ORDENANZA J

USO ESPACIOS LIBRES.

Uso característico: Espacios libres.

Usos compatibles: Servicios públicos, plazas, jardines, juegos de niños y deportivo.

Usos incompatibles: Todos los demás.

REGULACION DE LA EDIFICACION

Condiciones de las parcelas

Superficie mínima: La señalada en los planos.

Ocupación: a que deriva de la edificabilidad máxima

Edificabilidad permitida: 0,01 m²./m².

Altura máxima: Se permitirá la altura máxima siguiente:

Una planta con altura de remate de tres con cincuenta (3,50) metros, con azotea, y cuatro con sesenta (4,60) con cubierta inclinada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.....



Villa de Ingeniero A. Rodríguez, a 23 JUN. 2006.....
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez
Domingo Arias Rodríguez

DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por el Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, 27 FEB. 2006, definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Artº 27.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

Las medidas ambientales protectoras y correctoras propias del Plan son aquellas referidas a coloraciones, volúmenes, acabados de los edificios, ajardinamientos, etc, estando todas ellas recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ingenio. Estas medidas vienen ampliamente descritas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial al haber asumido íntegramente las del Plan General.

Por nuestra parte sólo queda detallar aquéllas que son complementarias de las del PGO y que se incluyen en la normativa de este Plan Parcial las cuales son las siguientes:

Dado el tipo de impacto que se producirá, relacionado casi exclusivamente en el sentido paisajístico, las medidas correctoras previstas están enfocadas básicamente a la integración de los nuevos volúmenes en el paisaje. Se trata fundamentalmente de intentar ocultar los volúmenes edificados mediante la utilización de pantallas vegetales de gran porte, arbolando fundamentalmente la línea visual paralela a la GC-1 que es el corredor principal desde donde podría tener mayor incidencia e impacto visual la intervención.

No obstante, la relación porcentual entresuelo edificado y espacios vacíos es inferior al 40% de la superficie total del sector para el volumen edificado, lo cual resta densidad a la intervención.

En la fase ejecutiva más que medidas correctoras se proponen acciones preventivas encaminadas a evitar impactos tanto en los elementos naturales del área circundante del Plan, como molestias de todo tipo a la población residente próxima al sector, básicamente el barrio de Lomo Cardón. Estas acciones vendrán recogidas de forma detallada en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial

* Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como

18

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Pleno del Consejo de Gobierno Local en sesiones de fecha 27. DIC. 2005 y 15. MAR. 2006. Conservativo en sesión de fecha 23. JUN. 2006. Villa de Ingenio, C.R.



El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante o los propios vecinos de las urbanizaciones limítrofes.

* Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.

* El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la **fase operativa** las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá ciertos efectos positivos en el entorno circundante a la zona del Plan. Pueden destacarse las siguientes:

* Encaje de los volúmenes de las edificaciones en el terreno, disminuyéndose de esta manera el impacto visual de los edificios.

Para tal fin se encaja en el terreno con un alto grado de dispersión del conjunto de la zona edificada, teniendo especial cuidado en el sometimiento de dichas

118
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado oficialmente por la Junta de Edificación Local en sesiones de fecha 15 OCT. 2005 y 7 FEB. 2006 definitivamente por el Pleno Comunal en sesión de fecha 15 MAR. 2006.....



Villa de Ingenio, a 23 MAR. 2006
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

edificaciones a las rasantes señaladas en este Plan Parcial, al objeto de mantener la unidad de paisaje respecto al nivel natural del terreno. Las edificaciones de mayor altura sobre la rasante fijada, tendrán que ser integradas en el paisaje mediante la cuidadosa elección de los materiales de acabado exterior de las mismas y fundamentalmente del tratamiento cromático de estos volúmenes. Este tratamiento deberá utilizar colores y texturas que permitan su mimetización con la gama de colores existente en el ámbito, es decir, se utilizarán colores de una paleta en la que la totalidad de los tonos existan en el entorno natural; (ocres, terracota, marrones) evitando en todo caso la utilización de colores llamativos como blanco, amarillo, rojo, naranja, etc. Igualmente no se utilizarán en los acabados exteriores materiales brillantes o reflectantes y con texturas absolutamente lisas.

El proyecto de edificación debe elegir colores terrosos que se integren y sean acordes con las pautas cromáticas del entorno donde se desarrollará la intervención, así como un bandeado con efecto disruptivo, que consiga en los paramentos lisos un juego de claro - oscuro), el cual desvirtualiza y mimetiza la imagen general del volumen si es observado a distancia.

* Ajardinamiento de cobertura para el enmascaramiento de los volúmenes.

También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a las parcela, así como en el interior de las mismas, para el cual se plantarán especies arbóreas (mayores de 7 m el día de su plantación) en las franjas perimetrales que son observables desde la GC-1, es decir el límite norte y este.

En el ajardinamiento además se plantea la política de utilización de especies autóctonas, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climácico. Esta vegetación dará soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Los espacios libres colindantes con el barranco de Malfú deberán ser tratados como proyectos de restauración paisajística, desde un punto de vista de intentar recuperar la cubierta vegetal de la ladera para que llegue al estado de exuberancia que presenta la ladera de enfrente. Estos espacios generarán cobertura para la avifauna que merodea por el suelo rústico limítrofe a la parcela.

* Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto.

La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias: Lámparas de vapor de sodio de alta presión de 450 W en la vía principal de acceso y de 250 W para el interior del conjunto.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

| RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS PARCELAS INDUSTRIALES | | | | | | | |
|--|---------------------------|-------------------------------|-----------|-------------|--|---------------------------------------|----------------------|
| Parcela | Superficie m ² | Naves | Ordenanza | Ocupación % | Edificab. m ² /m ² | Edificab. total m ² const. | Aprovechamiento UAs. |
| I-1 | 1473 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 2135,85 | 1588,39 |
| I-2 | 1007 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1460,15 | 1085,89 |
| I-3 | 1222 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1771,90 | 1317,73 |
| I-4 | 1116 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1618,20 | 1203,42 |
| I-5 | 941 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1364,45 | 1014,71 |
| I-6 | 926 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1342,70 | 998,54 |
| I-7 | 882 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1278,90 | 951,09 |
| I-8 | 916 | 1 | I-1 | 80 | 1,45 | 1328,20 | 987,76 |
| I-9 | 89457 | * | I-1 | 60 | 0,500 | 44732,13 | 33266,41 |
| Total | 97940 | Edificabilidad Media = | | | 0,582 | 57032,48 | 42413,94 |

- El uso singular de esta parcela permite la utilización mediante una nave principal y aquellas edificaciones accesorias justificadas para la actividad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Comunal en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006
El Secretario General

Domingo Arias Rodríguez

| RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. PARCELAS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS | | | | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------------------|-------|--|-------------------------------------|-----------------|
| USO ESPECÍFICO | USO GLOBAL | PARC. | SUPERF(m ²) | OCUP. | m ² /m ² EDIFICAB. | EDIFICAB. TOTAL (m ² c.) | APROV. U.A.s |
| JARDINES | ESPACIOS LIBRES | P-1 | 4.150 | 45m | 0.0108 | 45.00 | ---- |
| ÁREAS PEATONALES | | P-2 | 3.485 | 20m | 0.0057 | 20.00 | ---- |
| PARQUE | | P-3 | 4.064 | 35m | 0.0086 | 35.00 | ---- |
| Total Espacios Libres | | | 11.699 | | | 100.00 | ---- |
| EQUIP. SOCIAL | DOTACIÓN | P-4 | 1.170 | 40% | 0.5555 | 650.00 | ---- |
| RECOGIDA RESIDUOS | | P-R | * 9 | 100% | ----- | ----- | |
| Total dotaciones | | | 1.179 | | | 650.00 | ---- |
| COMERCIAL | Equipo privado | P-5 | 1.170 | 100% | 2.39316 | 2800.00 | 2.072.00 |
| DEPORTIVO | | | 2.339 | | 0.13485 | 315.42 | 233.41 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO | | | 3.509 | | | 3.115.42 | 2.305.41 |
| Totales | | --- | 16.387 | | --- | 3.115.42 | 2.305.41 |

* Se reserva una parcela en posición central para el cumplimiento de la Directriz 42.3 de recogida selectiva de residuos como planeamiento de desarrollo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR 2006.....
 Villa de Ingenio, a 23 JUL 2006
 El Secretario General,
 Domingo Arias Rodríguez



(Handwritten signature of Domingo Arias Rodríguez)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 11 8 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006
 Villa de Leganillo, a 23 JUL. 2006



El Secretario General,
 Domingo M. Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

| | | | |
|--|---------------------------------------|---|--------------------------|
| DESCRIPCIÓN DEL SECTOR: | | | |
| Sector destinado a usos prioritariamente industriales de mediana intensidad. | | | |
| USOS: | | | |
| Usos característicos: | | Industrial medio y almacenamiento | |
| Usos admitidos: | | Comercial al por mayor, oficinas, servicios y dotaciones. | |
| TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SECTOR: | | ALTURA MÁX. DE LA EDIFICACIÓN: | |
| Edificios en uso exclusivo o mixto. | | ** 10 mts a cumbre | |
| ORDENANZAS A APLICAR: | | A determinar por el Plan Parcial que lo ordene. | |
| PARÁMETROS BÁSICOS. | | | |
| Superficie total | 116,970 m ² | Coef. De Homogenización: | 0.74 ua/m ^{2c} |
| Densidad | 0.00 Viv/ha | Aprovechamiento global del sector: | 52,193 ua |
| Nº máximo de Viviendas | 0 Viv | Aprovechamiento privado del sector: | 46,974 ua |
| Coefficiente de edificabilidad | 0.60 m ^{2c} /m ^{2s} | 10% de Aprovechamiento: | 5,219 ua |
| Edificabilidad total | 70,182 m ^{2c} | Aprovechamiento Medio* | 0.355 ua/m ^{2s} |
| REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD: | | | |
| Edificabilidad comercial máxima del sector. | | A definir por el plan parcial | |
| Edificabilidad total del sector. | | 70,182 m ^{2c} | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: | | | |
| SG-ELLas Majoreras (p.proporcional) | | 30,000 m ^{2s} | |
| | | TOTAL 30,000 m ^{2s} | |
| CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS: | | | |
| El suelo dotacional de cesión por el Sector, será el estipulado por Ley en el momento de aprobación del Plan Parcial que desarrolle este sector de suelo. | | | |
| GESTIÓN DE LA UNIDAD: | | | |
| Sistema de gestión : | | Privado | |
| * Cuadro de Aprovechamiento del Suelo Urbanizable del PGO. | | | |
| ** Por razones del proceso industrial a implantar se puede admitir superar la citada altura en un máximo del 20% de la parcela ocupada para aquellas instalaciones que lo requieran hasta un máximo de 20 m, siempre teniendo en cuenta las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas. | | | |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, 15 MAR. 2006 y 23 JUN. 2006 en el Pleno Comunitario en sesión de fecha 15 MAR. 2006

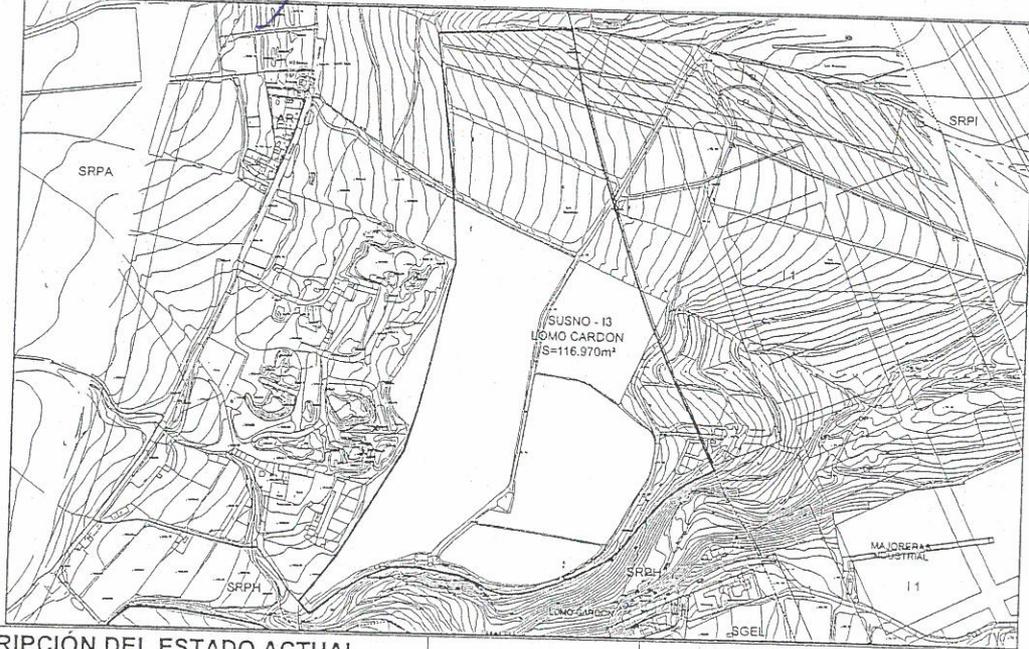
Villa de Ingenio, s/n
El Secretario General,



Domingo Alvar Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

LOCALIZACIÓN DEL SECTOR:



DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Estos terrenos se sitúan en la zona conocida como Lomo Cardón en una plataforma de antiguos cultivos bajo plástico, abandonados en la actualidad que significa la continuidad natural del polígono de las Majoreras Industrial existente.

JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Atendiendo al art. 52 del TR-LOTENC se clasifican estos terrenos como suelo urbanizable por ser contiguo y no presentar solución de continuidad con los terrenos ya clasificados como urbanos consolidado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:

1. Localización de los equipamientos en el borde norte del sector.
2. El resto de los usos industriales se localizarán preferentemente a partir de la infraestructura viaria de Las Majoreras y como continuación de aquélla.
3. Deberá tener especial cuidado con los movimientos de tierras en el lateral del barranco que es su frontera sur.

DETERMINACIONES AMBIENTALES:

1. Deberá tratarse los bordes en contacto con el suelo rústico con zonas verdes y presencia de árboles de porte que minimice el impacto previsto.
 2. Tratamiento de las cubiertas como tercera fachada
 3. Tratamiento de las fachadas con materiales de calidad y colores de acuerdo con la carta.
- Por las características del SG de E.L. Inscrito se le aplica a éste, a los efectos de compensación un coeficiente de ponderación de 0.3

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por el Gobierno Local en sesiones de fecha 11 8 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Plano Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006

11 8



Villa de Ingenio, s/n 23 JUN 2006
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| NORMAS GENERALES..... | 1 |
| Artº 1.- Naturaleza..... | 1 |
| Artº 2.- Ámbito..... | 1 |
| Artº 3.- Efectos..... | 2 |
| Artº 4º.- Instrumentos de desarrollo..... | 2 |
| Artº 5º.- Desarrollo por Planes Parciales..... | 2 |
| Artº 6º.- Desarrollo del Plan Parcial..... | 3 |
| Artº 7º.- Instrumentos de desarrollo..... | 3 |
| Art. 8º.- Estudios de Detalle..... | 3 |
| Artº 9.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL..... | 4 |
| Artº 10.- Instrumentos para la ejecución del Plan Parcial..... | 5 |
| Artº 11.- Proyectos de Urbanización..... | 5 |
| Artº 12.- PROYECTOS PARA LA EDIFICACION..... | 9 |
| Artº 13.- NORMAS DE TRAMITACION..... | 9 |
| TRAMITES REGLADOS..... | 9 |
| Artº 14.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA..... | 9 |
| Artº 15.- LICENCIAS..... | 10 |
| Artº 16.- OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS..... | 10 |
| Artº 17.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACION..... | 10 |
| Artº 18.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS..... | 11 |
| Artº 19.- REGIMEN DEL SUELO Y USOS..... | 16 |
| ESTRUCTURA DEL TERRITORIO..... | 16 |
| Artº 20.- SISTEMAS GENERALES..... | 16 |
| Artº 21.- Condiciones Generales de la Urbanización..... | 17 |
| 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS..... | 17 |
| 2. RED VIARIA..... | 17 |
| 2.1. TRAZADO EN ALZADO..... | 17 |
| 3. FIRMES..... | 18 |
| 4. RED DE ABASTECIMIENTO..... | 18 |
| 5. RED DE RIEGO..... | 19 |
| 6. RED DE SANEAMIENTO..... | 19 |
| 7. RED DE PLUVIALES..... | 20 |
| 8. BAJA TENSION..... | 20 |
| 9. ALUMBRADO PÚBLICO..... | 21 |
| 10. RED DE TELEFONÍA..... | 22 |
| Artº 22.- Normas particulares de cada zona..... | 22 |
| Artº 23.- ORDENANZA I-1..... | 23 |
| Artº 24.- ORDENANZA D..... | 26 |
| Artº 25.- ORDENANZA E..... | 28 |
| Artº 26.- ORDENANZA J..... | 30 |
| Artº 27.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES..... | 31 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006.....



Villa de Ingenio, a 23 JUNI 2006.....
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

PLAN DE ETAPAS Y E.E.F.

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN. T.M. INGENIO

18 D. AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 27 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006, en Villa de Ingenio, a 23 JUN. 2006.
El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez
Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

PLAN DE ETAPAS

Normalmente en un Plan de Etapas, se tiende a identificar etapa con área geográfica, es decir, se fundamenta en una idea lineal en que la urbanización se fragmenta por sectores (polígonos) y se establece una secuencia temporal para su realización, en la que cada polígono es una etapa.

Ello tiene ventajas e inconvenientes en tanto que las razones técnicas de las obras de urbanización hacen que los polígonos en muchas ocasiones no sean fácilmente asimilables a unidades de realización o que las demandas de edificación de la iniciativa privada en determinados sectores no coincidan con el ritmo previsto.

Sin embargo en nuestro caso, dada la escasa entidad superficial del presente Plan Parcial, y la ocupación del ochenta por ciento de su superficie con una sola parcela para una única actividad, se ha optado por la linealidad de identificación entre etapa y polígono a pesar de los inconvenientes expresados. Ello se debe a la idea subyacente en la división en polígonos, en la que el primero de los polígonos viene ligado a la mayor accesibilidad, así como a sus mejores características tanto topográficas como de microclima, y puede ser objeto del interés de la iniciativa privada, y al propio tiempo servir de banco de pruebas para la puesta en mercado del sector desde el punto de vista de su rentabilidad comercial; no obstante lo anterior, parece que la dimensión de éste, y su condición de promoción única, hace aconsejable su tratamiento y gestión en un solo polígono en el cual las dos fases propuestas lo son a los meros efectos de distinción de propiedades, convirtiéndose en una misma etapa, en la cual se complete la totalidad de las actuaciones de urbanización previstas.

Por tanto secuencialmente se preve la ejecución completa de la propuesta en una etapa única de dos años de duración. Mención aparte hay que hacer al tema de aquellos equipamientos edificados, básicamente el comercial, cuyas características específicas precisan de dos años más para su completamiento, por cuanto son de iniciativa privada y requieren de la demanda de mercado para su puesta en uso.

Por otro lado, las dotaciones quedan a la decisión de la Corporación Municipal, tanto su destino de uso específico como su puesta en edificación, razón por la que, desde este Plan Parcial se efectúa la cesión del suelo como única carga a este respecto.

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por el Concejo Municipal en sesiones de fecha 18 OCT. 2005, 27 DIC. 2005, 75 MAR. 2006 y 23 JUN. 2006, aprobando por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 23 JUN. 2006, en Villa de Ingenio, a El Secretario General,



Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Para la realización concreta del Plan de Etapas, se ha tenido muy en cuenta el grado de pormenorización que exige el Reglamento de Planeamiento para el estudio económico, dado que a nuestro entender este Plan de Etapas es concebible mejor como un programa de Obras, técnicamente coordinado y preciso, más que un documento de expresión de intenciones.

ETAPA PREVIA

año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como Aprobación Definitiva del Plan Parcial, redacción del Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación y trámites de inscripción registral.

años 1 y 2

En el que se urbaniza la totalidad de la calle única del Plan Parcial, incluyendo la totalidad de sus infraestructuras, y ejecutando la primera fase de los espacios libres del Plan.

años 3 y 4

En la que se procede al completamiento de la urbanización, caso de que fuera necesario por la programación específica, y se acometen las obras de ejecución de las edificaciones correspondientes a los equipamientos comercial y social privados.

La pormenorización detallada de todas las obras a realizar, siguiendo la división conceptual del art. 55.2 del mismo Reglamento, se recoge en el cuadro siguiente:

URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 y definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 15 MAR. 2006.



Villa de Ingeniero, el 23 JUN. 2006.
El Secretario General,

Domingo Añez Rodríguez

POLIGONO ÚNICO

| OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | | | | |
|-----------------------|-----|--|--|------------------------------|--|-----------------------------|
| | AÑO | Obras de Explanación, pavimentación, señalización y jardinería | Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes | Red de alcantarillado | Red de distribución de energía eléctrica | Otras obras de Urbanización |
| Etapa 1ª | 0 | | | | | |
| | 1 | Explanación Red Vial | Ejecución Red General Abastecimiento riego e hidrantes | Ejecución Red alcantarillado | Ejecución Redes eléctrica y alumbrado | Red Telefónica |
| | 2 | Pavimentación y señalización Jardinería plazas | | | Colocación luminarias | Mobiliario Urbano |

PRECEDENCIA: Para hacer constar que el presente expediente fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el pleno Operativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Ingeniero, a los 23 de Junio de 2006

El Secretario General

POLÍGONO ÚNICO

Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

| | | DOTACIONES | | ACCIONES COMPLEMENTARIAS | |
|--------------|---|--|-------------------------------------|---|--|
| AÑO | Puesta en servicio de las reservas de suelo | Edificación de equipamientos | Demoliciones | Tramitación y Gestión | |
| Etapa Previa | 0 | | | Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Compensación | |
| Etapa 1ª | 1 | | | | |
| | 2 | | Demolición construcciones afectadas | Proyecto de Equipo Social | |
| | 3 | Puesta en servicio Dotaciones y espacios libres públicos | Edificación Equipo Social | | |
| | 4 | | Completamiento de los equipamientos | | |

18
DIRECCIÓN GENERAL: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente y modificadamente por el Pleno de la Comisión Local en sesión de fecha 27 DIC. 2005 y por el Pleno Corporativo en sesión de fecha 15 MAR. 2006



Villa de Argemiro, a 23 JUN. 2006
El Secretario General,

Domingo Arce Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica del Plan Parcial, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de Urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.- Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc..

Obras de ejecución de los espacios libres públicos

- 6.- Espacio libre 1.
- 7.- Areas peatonales.
- 8.- Espacio libre 2.

Los precios de estas clases de obras o acciones, se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se ha estimado según los precios standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

11 8 OCT. 2005 27 DIC. 2005 15 MAR. 2006

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 15 MAR. 2006 y definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 23 JUN. 2006



Villa de Ingosola, a 23 JUN. 2006

El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez

PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN

Obras de Urbanización

Red Viaria

| | |
|--|------------------------|
| A. Explanación..... | 12.60 €/m ² |
| B. pavimentación, señalización y jardinería..... | 65.53 €/m ² |
| Redes de Abastecimiento e hidrantes..... | 46.50 €/ml |
| Redes de Riego..... | 18.11 €/ml |
| Red de alcantarillado..... | 67,90 €/ml |
| Redes de distribución de energía eléctrica..... | 48.40 €/ml |
| Red de alumbrado público..... | 42.20 €/ml |
| Red telefónica..... | 74,86 €/ml |
| Demoliciones..... | 1.628.78 €/ud. |

Obras de completamiento de los espacios libres

| | |
|--|------------------------|
| Urbanización espacios libres y áreas peatonales..... | 43,56 €/m ² |
|--|------------------------|

Obras de edificación para dotaciones

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Edificación Equipo Comercial..... | 540.91 €/m ² |
| Equipamiento Deportivo..... | 29.56 €/m ² |
| Proyecto de Urbanización..... | 6.196,57 €/Ha |

Con arreglo a estos criterios de valoración se ha calculado el coste, por etapas de la urbanización, equipamiento y dotaciones del Plan Parcial, que figura a continuación.

Hay que hacer notar que la división en etapas permite obtener la valoración de los costes de urbanización por cada fase, en tanto que se ha hecho coincidir etapa con fase. Pero hay una etapa previa, en que por razones de orden técnico, se sitúan los proyectos que hacen viable la ejecución de la obra posterior y que precisan de una elaboración temporal concreta. Es decir, el coste de urbanización de cada fase o etapa deberá ser incrementado con el coste de la etapa previa en la proporción resultante al equitativo reparto de cargas y beneficios entre las dos fases.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado oficialmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Municipal el día 15 MAR. 2006.

Valido hasta el día 23 JUN. 2006
El Sr. Alcalde General

| PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN | | | ETAPA PREVIA | | |
|------------------------------------|-----|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nº | AÑO | CLASE DE OBRA | DIMENSION APROXIMADA | PRECIO MEDIO ESTIMADO | PRECIO TOTAL ESTIMADO |
| 1 | 0 | P. PLAN PARCIAL | 11.69 Has. | 3.903.34 €/Ha. | 45.630 € |
| 2 | 0 | P. URBANIZACION | 11.69 Has. | 6.498.72 €/Ha. | 75.970 € |

| PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN | | | | ETAPA ÚNICA | |
|------------------------------------|-----|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Nº | AÑO | CLASE DE OBRA | DIMENSION APROXIMADA | PRECIO MEDIO ESTIMADO | PRECIO TOTAL ESTIMADO € |
| 3 | 1 | Explanación Red Vial | 3.140,26 m². | 12.60 €/m². | 39.567,28 |
| 4 | 1 | Red agua e hidrantes | 430.00 ml. | 46.50 €/ml. | 19.995.00 |
| 5 | 1 | Red alcantarillado | 430.00 ml. | 67.90 €/ml. | 29.197.00 |
| 6 | 1 | Red de Riego | 639.00 ml. | 18.11 €/ml. | 11.572.29 |
| 7 | 2 | Red distribución eléctrica | 940.00 ml. | 48.40 €/ml. | 45.496.00 |
| 8 | 2 | Red alumbrado público | 940.00 ml. | 42.20 €/ml. | 39.668.00 |
| 9 | 2 | Red telefónica | 940.00 ml. | 74.86 €/ml. | 70.368.40 |
| 10 | 2 | Pavimentación-señalización | 3.140.26 m² | 65.53 €/m². | 205.781.24 |
| 11 | 2 | Demolición construcciones afectadas | 1 Ud. | 1.628,78 €/ud. | 1.628.78 |
| 12 | 2 | Espacios Libres | 12.306.00 m². | 43.56 €/m². | 536.049.36 |
| Totales | | | | | 999.323.35 * |

* Se utiliza el presupuesto de ejecución material por tratarse de una urbanización ejecutada por el propio promotor.

| PLAN PARCIAL SUSNO I-3 LOMO CARDÓN | | | | ETAPA ÚNICA (CONTINUACION) | |
|------------------------------------|-----|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Nº | AÑO | CLASE DE OBRA | DIMENSION APROXIMADA | PRECIO MEDIO ESTIMADO | PRECIO TOTAL ESTIMADO € |
| 13 | 3 | Equipo Comercial privado | 2.040 m ² . | 540.91 €/m ² . constr. | 1.103.456,40 |
| 14 | 3 | Equipamiento deportivo privado | 980 m ² | 29.56 €/m ² | 28.971,22 |
| TOTAL | | | | TOTAL | 1.132.427.62 |

| RESUMEN DE FINANCIACION | | | |
|---|----------------------|-------------------|---------------------|
| ZONA Y ETAPA | FINANCIACIÓN PRIVADA | GESTION (€) | EJECUCIÓN (€) |
| Etapa Previa. Proyecto Plan Parcial | | 45.630.00 | |
| Etapa Previa. Proyecto Urbanización | | 75.970.00 | |
| Ejecución Equipo Comercial y deportivo | 1.132.427.62 | | |
| Ejecución de Urbanización | | | 999.323.35 |
| TOTALES | 1.132.427.62 | 121.600.00 | 999.323.35 |
| GASTOS DE URBANIZACIÓN A EFECTOS DE COMPENSACIÓN | | | |
| SUMA DE TOTALES | | | 1.120.923.35 |
| | | | 2.253.350.90 |

AUTENTICIDAD: Para hacer constar que el presente documento fue probado inicialmente y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005 definitivamente por el Pleno Municipal el día 15 MAR. 2006.



Villalón de Argenteo, 15 MAR. 2006
 Pleno Municipal General

FINANCIACION

a) Financiación de los costes de urbanización.

Será a cargo del promotor único como propietario del sector en el que se lleva a cabo la actuación, independientemente de la participación en cuotas del resto de los propietarios provenientes del Sistema General adscrito en el aprovechamiento que les corresponda.

b) Edificación de equipamientos y dotaciones

Igualmente la propiedad del suelo, según el art. 39 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, no está obligada a correr con los gastos de Proyecto y Edificación de las dotaciones, sino solamente a la cesión de los terrenos necesarios para ello. Por tanto habrá que señalar cual es la fuente financiera para su definitiva puesta en servicio.

Las Palmas de Gran Canaria, abril de 2005



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicial y provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005, definitivamente por el Pleno de fecha 15 MAR. 2005 y 23 JUN. 2005 en el Ayuntamiento de Ingenio, a las 10:00 horas.
El Secretario General,
Domingo Arias Rodríguez

18 OCT. 2005

27 DIC. 2005

15 MAR. 2006

23 JUN. 2006

ANEXO A LA MEMORIA



Villa de Ingenio, a
El Secretario General,

Domingo Arias Rodríguez
Domingo Arias Rodríguez

Por parte de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se emite informe respecto de la tramitación y aprobación del Plan Parcial del SUSNO I-3 Lomo Cardón en desarrollo del Plan General de Ordenación de Ingenio, adaptado al TRLOTENC'00 y aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 2004 y 22 de Junio de 2005, lo que le otorga vigencia plena.

A estos efectos el Ayuntamiento recibe propuesta del promotor del SUSNO I-3, consistente en la presentación de la iniciativa de desarrollo del sector, lo que conlleva documento de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y proyecto de Compensación.

El Ayuntamiento, a los efectos que convienen al presente expediente, aprueba inicialmente el Plan Parcial, el Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización en sesión de la Junta de Gobierno local del 18 de Octubre de 2005 y ordena la información pública de los mismos con citación a los particulares interesados.

Transcurridos los plazos previstos en la Ley para la contestación de alegaciones y emisión de informe preceptivo y no vinculante por los órganos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, no habiéndose producido dicho informe, el Ayuntamiento le otorga la Aprobación Definitiva al expediente de Plan Parcial el día 15 de Marzo de 2006.

Con posterioridad se hace llegar al Ayuntamiento los informes técnicos y jurídicos, a que se refiere el encabezado de esta memoria, tratado en sesión de la Ponencia Técnica de 24 de Marzo de 2006 en que se plantean errores contenidos en el documento de Plan Parcial que deben ser subsanados con carácter previo al tratamiento en COTMAC del citado expediente.

Los citados errores, parte de los cuales no pueden ser asumidos como tales por no tratarse de cuestiones de legalidad y venir suficientemente motivados y justificados en el documento, mientras que el resto son errores materiales que se procede

18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005

15 MAR. 2006

23 JUN. 2006



Villa de Ingenieros, a ...
El Secretario General,

a su corrección, presentándose en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 31 de Marzo de 2006 y para dicha corrección de errores se emite nuevo informe el 3 de Abril en el que se constata que se ha subsanado los mismos excepto a la previsión por parte de los promotores de las obras precisas para la conexión de los Sistemas Generales que, por tratarse de un compromiso, no afecta a la Aprobación Definitiva y que, en todo caso, corresponde al planeamiento general la adecuada inserción de los suelos urbanizables en la estructura general del territorio.

ERRORES Y DEFECTOS MATERIALES QUE SE SUBSANAN

1º) Corrección del Límite del Plan Parcial

- Se ajusta el límite del Plan Parcial al Suelo estricto que se recoge en el Plan General pasando el Sector de 122.965,26 m² a 116.970 m² lo que conlleva la reorganización numérica de las magnitudes dependientes de la superficie total, sin alterar ni el aprovechamiento, ni las variables básicas de edificabilidad que afectan a terceros.

- No se modifica en ningún caso la estructura de la ordenación propuesta, ni la distribución parcelaria, excepto en la parcela mayor que corresponde al promotor, el cual acepta la minoración de derechos que ello conlleva, manteniéndose igualmente la organización viaria y de espacios libres, equipamientos y dotaciones.

2º) El documento de Plan Parcial incorporaba el deslinde del cauce público del barranco de Malfú según certificación expedida por el Consejo Insular de Aguas.

3º) Se corrigen las previsiones de accesos y aparcamientos, incorporando los aparcamientos en superficie que cubran los estándares del Plan General.

4º) Se corrige el límite del espacio libre situado al borde del barranco de Malfú para que contenga un círculo de 30 mts. de diámetro y sea compatible con Sistema de Espacios Libres, pasando de 27 mts. a 31 mts.

DILIGENCIA: Para hacer el documento fue aprobado inicialmente y desigualmente por la Junta de Gobierno Local en sesiones de fecha 18 OCT. 2005 y 27 DIC. 2005, y definitivamente por el Pleno Comunitivo en sesión de fecha 15 MAR. 2006. Villa de Ingenio, a 23 JUNI. 2006. El Secretario, Carlos Rodríguez

5º) Se denominarán los equipamientos y dotaciones tal como fija el Reglamento de Planeamiento, distinguiendo dotaciones sociales y equipamientos privados comercial y deportivo, lo que significa una precisión de nomenclatura en parcelas que ya figuraban en el Plan Parcial.

6º) En el Plan Parcial, aunque se dice que era una sola etapa, existía confusión en los planos que referían dos fases, se consigue igualmente.

7º) Respecto del Decreto 35/95 de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento

- Debemos decir que el cumplimiento de las condiciones medio ambientales del Plan Parcial se elabora por parte de equipo multidisciplinar que incorpora la totalidad de las condiciones, que procuran una adecuada inserción de la transformación propuesta por el Plan General, a los efectos de minimizar los costes que al medio ambiente produce el documento, no cabe aquí interpretar por parte de un técnico lo que otro técnico avale.

8º) Se corrigen los errores numéricos presentes en el documento y las contradicciones dimensionales entre un documento y otros.

9º) Se corrige el término de la página 48 del documento "DIVISIÓN DE POLÍGONO DE ACTUACIÓN" por UNIDADES DE ACTUACIÓN.

10º) Se indica la ubicación de los contenedores de residuos y la provisión de instalaciones de comunicación.

Como se observa se trata de errores que carecen de sustancialidad y que no implica variación significativa a la ordenación dada por el Proyecto que se corrige.

En Las Palmas de G. C. a 7 de Abril de 2006

Fdo.


Esteban Argárate Muñoz

-Arquitecto-