



PROYECTO

Exp. n.º 042/03

Fecha: 3/7/2007

N.º Registro 21.055

Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial



## LA ALDEA DE SAN NICOLAS

### ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TEXTO REFUNDIDO

### SUBSANACIÓN ACUERDO COTMAC 2006

**MEMORIA  
ABRIL 2007**



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007

El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



Gobierno de Canarias

Una tierra única

INDICE

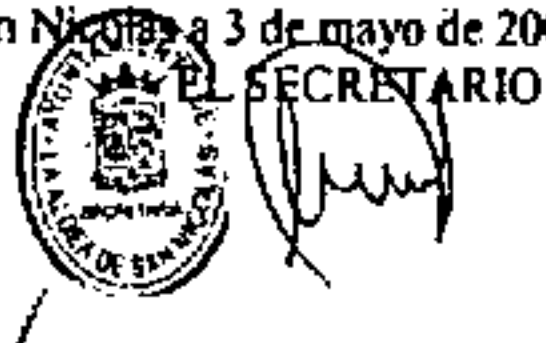
1. ANTECEDENTES.....	4
1.1 INTRODUCCIÓN.....	4
1.2 LEGISLACIÓN VIGENTE.....	6
1.2.1 LEGISLACIÓN ESTATAL.....	6
1.2.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.....	10
1.3 DETERMINACIONES GENERALES DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA.....	14
1.3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	14
1.3.1.1 SUELO URBANO.....	14
1.3.1.2 SUELO URBANIZABLE.....	15
1.3.1.3 SUELO RÚSTICO.....	15
1.3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	15
1.3.3 DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	17
1.3.4 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.....	17
1.3.5 SISTEMAS DE EJECUCIÓN.....	17
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	17
2.1 LA CARTOGRAFÍA DIGITAL.....	17
2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	17
2.2.1 DESLINDES MARÍTIMO - TERRESTRES.....	17
2.2.2 LOCALIZACIÓN DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.....	19
2.2.3 SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	19
2.3 LA POBLACIÓN.....	19
2.3.1 LA CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL ACTUAL.....	21
2.3.2 LAS CARACTERÍSTICAS Y DINÁMICA DE LA POBLACIÓN.....	23
2.3.3 LA EVOLUCIÓN DE LA DINÁMICA SOCIOECONÓMICA.....	27
2.3.4 CONCLUSIONES.....	32
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.....	32
3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.....	32
3.2 CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL.....	34
3.2.1 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTO RURAL.....	35
4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	35
4.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.....	35
4.2 LA REALIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA Y EL MODELO DE DESARROLLO.....	36
4.3 EL TEXTO REFUNDIDO DE LA L.O.T.C. Y LA L.E.N.A.C.....	36
4.4 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.....	36
4.5 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	37
4.5.1 DETERMINACIONES DE DIRECTA APLICACIÓN.....	37
4.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	37
4.6.1 SUELO URBANO.....	37
4.6.1.1 ÁMBITO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	38
4.6.1.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	40
4.6.1.2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.....	40
4.6.1.2.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.....	41
4.6.2 SUELO URBANIZABLE.....	42
4.6.3 SUELO RÚSTICO.....	44
4.6.3.1 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RUSTICO.....	45
4.6.3.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	45
4.6.3.2.1 Suelo Rústico de Protección Natural.....	45
4.6.3.2.2 Suelo Rústico de Protección Paisajística.....	45
4.6.3.2.3 Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral.....	45
4.6.3.3 PROTECCIÓN ECONÓMICA.....	46
4.6.3.3.1 Suelo Rústico de Protección Agraria.....	46

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

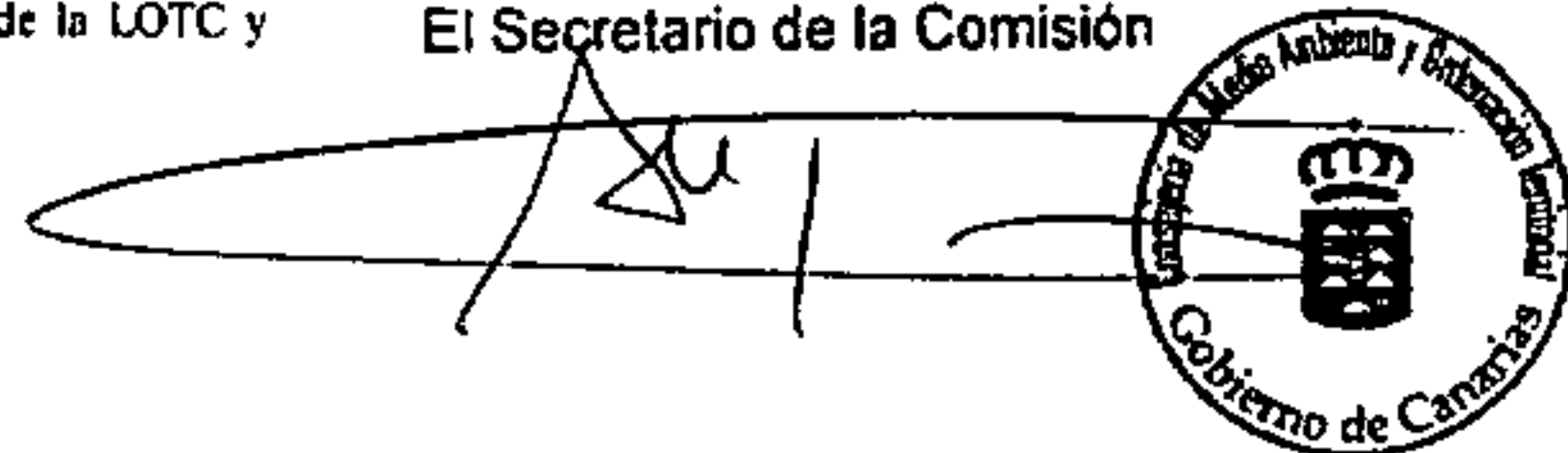

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión



4.6.3.2	Suelo Rústico de Protección Minera.....	46
4.6.3.3	Suelo Rústico de Protección Hidrológica .....	46
4.6.3.4	Suelo Rústico de Protección Infraestructuras .....	46
4.6.3.4	POBLAMIENTO RURAL.....	46
4.6.3.4.1	Suelo Rústico de Asentamiento Rural.....	46
4.6.3.5	PROTECCIÓN DEL MODELO.....	48
4.6.3.5.1	Suelo Rústico de Protección Territorial .....	48
4.6.3.6	CUADRO DE CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO .....	49
4.7	USOS GLOBALES DEL SUELO.....	49
4.8	SISTEMAS GENERALES .....	50
4.8.1	EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES .....	50
4.8.2	EL SISTEMA GENERAL CULTURAL .....	51
4.8.3	EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	51
4.8.4	EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.....	51
4.9	AJUSTES REALIZADOS EN LAS LÍNEAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ...	51
4.9.1	-AJUSTES DERIVADOS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EXPUESTAS EN EL ACUERDO DE LA COTMAC DE 20 DE JULIO DE 2006 .....	53
4.10	CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS .....	54
4.11	JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTÍA DE VIVIENDA PÚBLICA (art. 32 Texto refundido LOTC y LENAC, modificado por la Ley 19/2003) .....	56
5.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	59
5.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	59
5.1.1	ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS. EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.-.....	59
5.1.1.1	Actuación Urbanística Aislada 1 ( A.U.A.-1 ). .....	60
5.1.1.2	Actuación Urbanística Aislada 2 ( A.U.A.- 2 ). .....	60
5.1.1.3	Actuación Urbanística Aislada 3 ( A.U.A.- 3 ). .....	61
5.1.1.4	Actuación Urbanística Aislada 4 ( A.U.A - 4 ).....	61
5.1.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.-.....	61
5.1.3	UNIDADES DE ACTUACIÓN YA DELIMITADAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:.....	61
5.1.3.1	Unidad de Actuación Nº 1 .....	61
5.1.3.2	Unidad de Actuación Nº 2 .....	62
5.1.3.3	Unidad de Actuación Nº 3 .....	63
5.1.3.4	Unidad de Actuación Nº 4 .....	63
5.1.3.5	Unidad de Actuación Nº 5 .....	64
5.1.3.6	Unidad de Actuación Nº 6 .....	65
5.1.3.7	Unidad de Actuación Nº 7 .....	65
5.1.3.8	Unidad de Actuación Nº 8 .....	66
5.1.4	DELIMITACIÓN DE NUEVAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.-.....	67
5.1.4.1	Unidad de Actuación Nº 9 .....	68
5.1.4.2	Unidad de Actuación Nº 10 .....	68
5.1.4.3	Unidad de Actuación Nº 11 .....	69
5.1.4.4	Unidad de Actuación Nº 12 .....	69
5.2	SUELO RÚSTICO.- .....	69
5.2.1	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.....	69
5.2.2	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA.....	71
5.2.3	ASENTAMIENTOS RURALES EXISTENTES Y DE NUEVA DELIMITACIÓN.....	74
5.2.3.1	ASENTAMIENTOS RURALES EXISTENTES.-.....	74
5.2.3.2	NUEVAS DELIMITACIONES DE A.R. ....	75
5.2.3.2.1	Criterios de Delimitación y Ordenanza de Aplicación.- .....	75
5.2.3.2.2	Cumplimiento del Decreto 35/1995 sobre Contenido Ambiental para los Asentamientos Rurales de nueva delimitación.-.....	76



Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

5.3	USOS PORMENORIZADOS.....	79
5.3.1	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	79
5.4	AJUSTES REALIZADOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	81
5.4.1	Incremento de Dotaciones y Equipamientos.....	81
5.4.2	Delimitación de nuevos Espacios Libres:.....	82
5.4.3	Descalificación de Suelo Edificable:.....	82
5.4.4	AJUSTES DERIVADOS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EXPUESTAS EN EL ACUERDO DE LA COTMAC DE 20 DE JULIO DE 2006.....	83
5.5	CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN.-.....	83
5.6	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA DESEMBOCADURA DEL BARRANCO DE LA ALDEA.....	84
5.7	SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.-.....	85
6.	ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 20 DE JULIO DE 2006.....	1
7.	ANEXO II: fichas para la identificación de asentamientos rurales.....	8
8.	ANEXO III: Documentación acreditativa.....	9

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature]



**MEMORIA DEL P.G.O. DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. ADAPTACIÓN BÁSICA AL TRLOTC-LENAC. TEXTO REFUNDIDO. SUBSANACIÓN ACUERDO COTMAC 2006**

**1. ANTECEDENTES**

**1.1 INTRODUCCIÓN.**

El presente Plan General de Ordenación Adaptación Básica al Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y de Los Espacios Naturales de Canarias, del Término Municipal de La Aldea de San Nicolás, mantiene vigente la estructura general de ordenación del Término Municipal y el modelo territorial que subyace desde las Normas Subsidiarias de Planeamiento (texto refundido definitivo – Nov.95), del Término Municipal de La Aldea de San Nicolás, que es el documento de planeamiento vigente hasta la redacción y aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación, Adaptación Básica.

En el presente Plan General se mantienen, por tanto, los objetivos y criterios de la ordenación del Municipio de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Para comprobar la vigencia de los parámetros mas significativos e influyentes en el planeamiento y con el fin de analizarlos con el criterio del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TRLotc-Lenac, se han actualizado los datos relativos, tanto a la población de hecho, como a la proyección futura de la misma hasta el horizonte del año 2012, con el fin de analizar el ritmo de crecimiento, poblacional y urbano, hasta el año de proyección fijado (recogido en el punto: 4.1.- La Población, de esta memoria).

En cuanto a la población observamos que el grueso de la misma se asienta en torno a tres núcleos importantes; el propio casco de La Aldea de San Nicolás, Los Espinos y Tasarte, en los que se concentra el 69% de la actual población. Si atendemos a la posición de esa población con respecto a la configuración geofísica del municipio, obtendremos que el 90% se ubica en el Gran Valle de La Aldea.

La consolidación de los sectores de la agricultura y la ganadería, como los principales recursos productivos del municipio (con indicios de recuperación evaluables en el sector pesquero), reafirman las propuestas de ordenación fijadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tanto para las áreas residenciales como para las áreas industriales y de servicios. Con la incorporación, entre los valores añadidos resultantes de la protección de los Espacios Naturales y el Patrimonio Cultural del territorio municipal (provenientes por otro lado de la reciente legislación sectorial: Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, Ley de Patrimonio Histórico de Canarias).

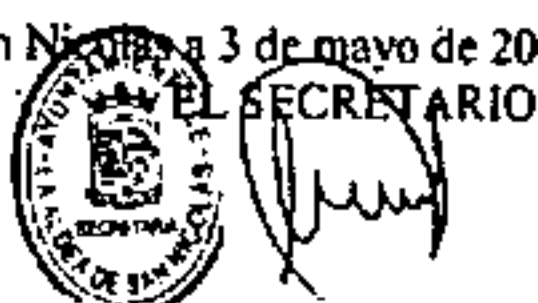
Se asumen en el presente Plan General estos sectores productivos como sectores determinantes; aquellos en los que se sustenta el actual modelo de desarrollo del Término Municipal. Se mantiene, así mismo, como recurso productivo complementario, el vinculado con el sector turístico; ofreciendo, en el marco de la estabilidad proporcionada por los sectores determinantes, los valores específicos del conjunto del territorio del Término Municipal: valores naturales y culturales, tanto en las áreas litorales como en las áreas del interior del municipio.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

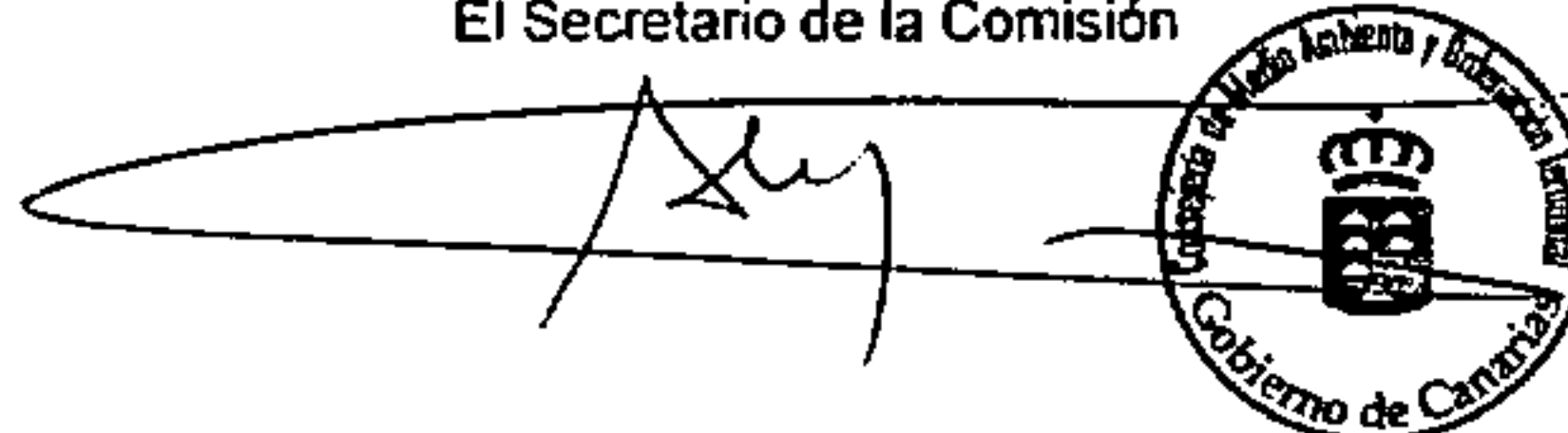

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión






Se mantienen así mismo los diferentes ámbitos zonales de ordenanza y con los mismos tipos que los establecidos en las Normas Subsidiarias, que se concretan, prácticamente sin variación tipológica, en viviendas entremedianeras conformando manzanas cerradas; siendo el mayor rasgo diferenciador la altura máxima permitida, que van desde 3 plantas en la parte central del casco, hasta las 2 plantas (con retranqueos) en las zonas periféricas del propio núcleo.

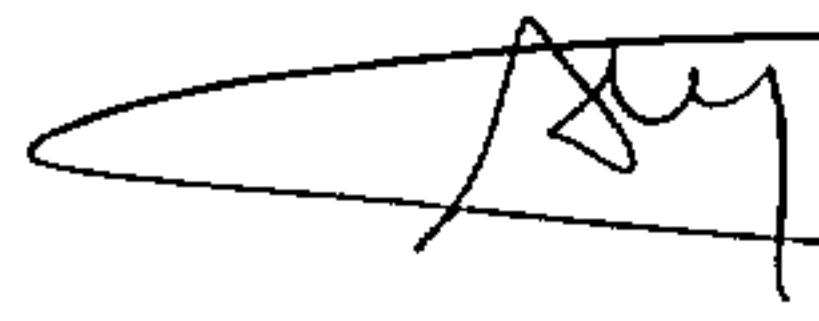

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

El presente documento de Memoria del Plan General, traslada en los referidos términos, el contenido de la Memoria de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Se adjuntó, así mismo, la Memoria de Las NN. SS., como documento de Información Urbanística del presente documento de Plan General Adaptación Básica.

Se ha estructurado el documento de Memoria del Plan General de Ordenación, con una organización general por capítulos. En dichos capítulos se asumen los objetivos y criterios de la ordenación del Municipio así como la justificación, más detallada, del modelo de desarrollo contenido en las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento. En cada capítulo, se desarrolla pormenorizadamente, la Memoria Justificativa específica de la presente Adaptación Básica al TRLotc-Lenac

## 1.2 LEGISLACIÓN VIGENTE

### 1.2.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

En Materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre **Régimen del Suelo y Valoraciones** (B.O.C. nº 89, de 14 de abril de 1998).

Modificaciones a dicha Ley:

Ley 55/1999, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social;

RDL 4/2000, de 23 de junio;

Anulaciones de la STC nº 164/2001, de 11 de junio;

Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social;

Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana** (B.O.E. nº156, de 24 de junio de 1992).

Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana** (B.O.E. nº 144 y 145, de 16 de junio de 1999).

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el **Reglamento de Gestión Urbanística** (BOE nº 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

Real Decreto 304/1993, de 26 febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*


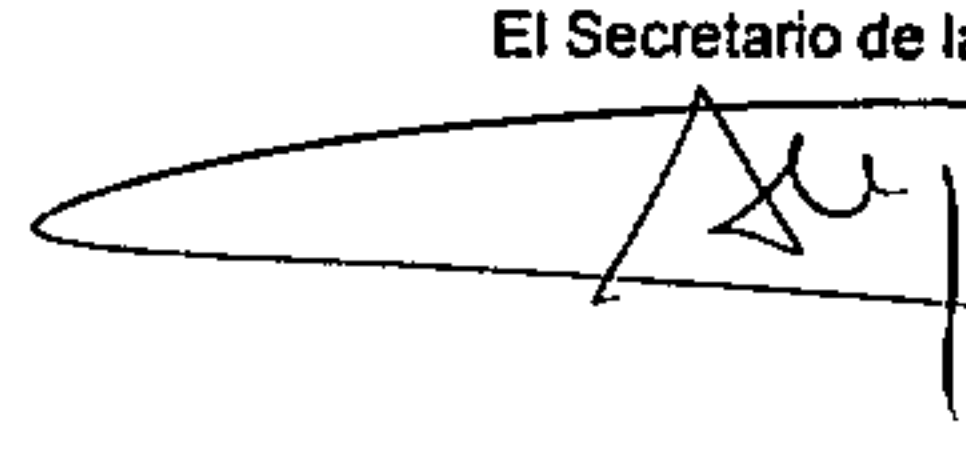
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión







y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 66 de 18 de marzo de 1993).

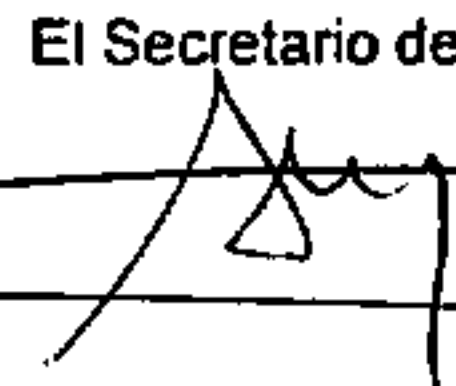

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  
  


7  
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE nº 175, de 23 de julio de 1997).  
En Materia de Patrimonio Histórico.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del **Patrimonio Histórico Nacional** (BOE 155, 29 de junio de 1985. Rectificado por BOE nº 296, de 11 de diciembre de 1985).

Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico Nacional (BOE nº 26, de 30 de enero de 1986).

En Materia de Procedimiento Administrativo.

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de **Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común** (BOE nº 285, de 27 de noviembre de 1992. Modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero. BOE nº 12, de 14 de enero de 1999).

Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora (BOE nº 189, de 9 de septiembre de 1993).

Real Decreto Ley 1778/1994, de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las Normas Regulatoras de los Procedimientos de Otorgamiento, Modificación y Extinción de Autorizaciones (BOE nº 199, de 10 de agosto de 1994).

En Materia de Medio Ambiente y otras normativas sectoriales de aplicación.

Ley 22/1988, de 28 de julio, de **Costas** (BOE nº 181, de 29 de julio de 1988).

Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de Costas** (BOE nº 297, de 12 de diciembre de 1989).

Ley 4/1989, de 27 de marzo, de **Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres** (BOE nº 74, de 28 de marzo de 1989. Modificado por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre, como transposición de la Directiva 79/409/CE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las Aves Silvestres).

Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la **Biodiversidad** mediante la observación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (BOE nº 310, de 28 de diciembre de 1995) como transposición de la Directiva 92/43/CEE, Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, así como la Decisión de la Comisión, 2002/11/CE, de 28 de diciembre, por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas** (BOE nº 292, de 7 de diciembre de 1961).

Real Decreto Legislativo 1302/86, de 26 de junio, de **Evaluación de Impacto Ambiental** (BOE nº 155, de 30 de junio de 1986).

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

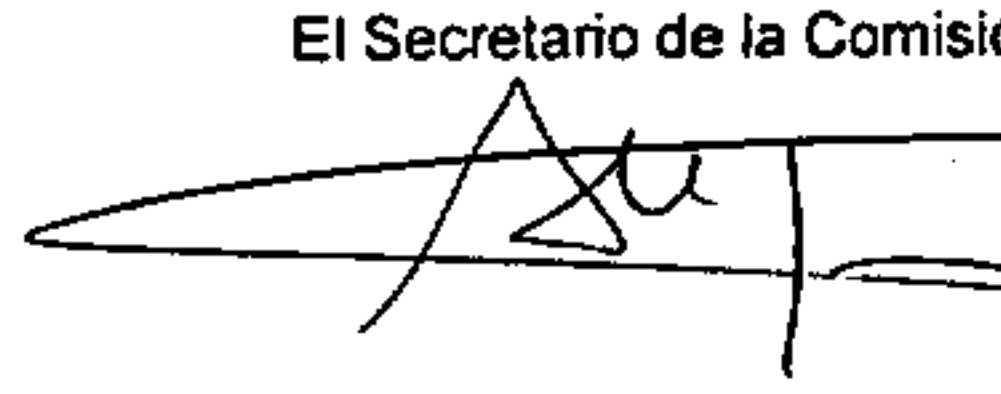

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LÓTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

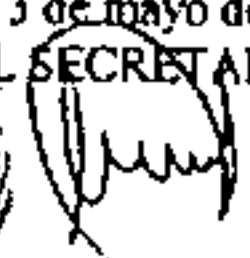

  


Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE nº 239, de 5 de octubre de 1988).

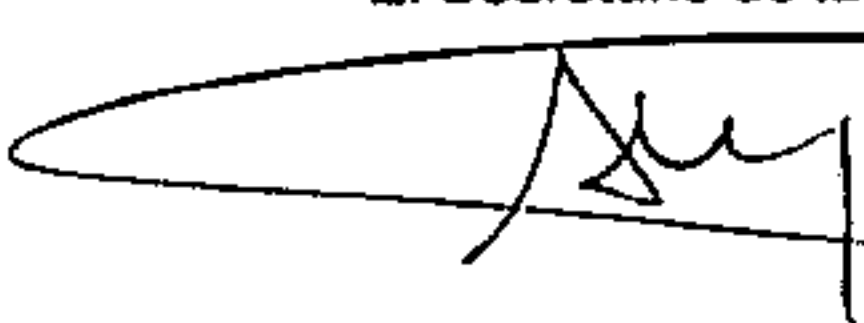

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas (BOE nº 176, de 24 de julio de 1973).

Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre **Restauración del Espacio Natural Afectado por Actividades Mineras** (BOE nº 274, de 15 de noviembre de 1982).

Ley 10/1998, de 21 de abril, de **Residuos** (BOE nº 96, de 22 de abril de 1998).

En materia de edificación.

Normas Básicas de la Edificación y Normas Técnicas de la Edificación.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación** (BOE nº 116,6 de noviembre de 1999).

## 1.2.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

En materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias** (BOC nº 60, de 15 de mayo de 2000. TRLotc-Lenac).

Modificaciones:

Ley 2/2000, de 17 de julio de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión de personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y el establecimiento de normas tributarias.- BOCA 2000/094, Viernes 28 de julio, que modifica determinados artículos del texto refundido.

Ley 4/2001, de 6 de julio, de Medidas Tributarias, Financieras, de Organización y relativas al personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónomas de Canarias.

Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias

Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

Disposición Adicional Duodécima de la Ley 2/2003, de 10 de febrero, de Vivienda de Canarias, mediante la cual se modifican los apartados 1, 3, 4, 6 y se añade un apartado 7, a la Disposición Transitoria Segunda.

Ley 2/2003, de 30 de enero, de **Vivienda de Canarias**. (BOC nº 27, 10 de Febrero de 2003).

Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC nº 50, 24 de abril de 1995).

Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento de la Ley 8/1995**, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (BOC nº 150, de 21 de noviembre de 1997).

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

10



Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el **Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento** (BOC nº 36, de 24 de marzo de 1995).

Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias**.

Decreto 277/2003 de 11 de noviembre, que aprobó definitivamente el **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria**, y Decreto 68/2004 de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales advertidas por la COTMAC (BOC nº 112, 113, 116, 118, y 120 del 11, 14, 17, 21, y 23 de Junio de 2004).

En la Normativa del Plan Insular se encuentran recogidos en la Sección 37, **Ámbito Territorial nº 4: El Valle de La Aldea**, los **Objetivos, Acciones Estructurantes y Determinaciones para la adecuación del desarrollo al Modelo Insular**.

Entre el Planeamiento de Desarrollo del PIO, los ámbitos que afectan al territorio municipal de La Aldea de San Nicolás son los siguientes:

- PTP 13: Plan Territorial Parcial Enclaves Turísticos en La Aldea
- PTE 32: Plan de Ordenación de Infraestructuras de Producción de Energía Eólica
- ARIP 1: Ares Relevante de Interés Patrimonial Costa Noroeste
- Ámbitos de Sistema Territorial Disperso: (STD)
- STD 20: Tasarte y Veneguera
- STD 39: De Tasarte a Posteragua
- STD 40: Las Rosas y Casas del Barranco de Tasartico

En materia de Patrimonio Histórico.

Ley 4/1999, de 15 de marzo, de **Patrimonio Histórico de Canarias** (BOC nº 36, de 24 de marzo de 1999).

Decreto 133/1988, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de Canarias** (BOC nº 154, de 2 de diciembre de 1988).

Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la **Declaración de Monumentos y Conjuntos Histórico-Artísticos de Interés** para la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 107, de 19 de octubre de 1984).

En Materia de Turismo.

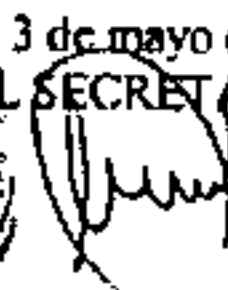

Ley 7/1995, de 6 de abril, **Ley de Ordenación del Turismo de Canarias** (BOC nº 48, de 19 de abril de 1995, modificada por la Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997. BOC nº 91, de 16 de julio de 1997, y modificada por Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Decreto 18/1998 de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los **Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural** (BOC nº 45, de 13 de abril de 1998).



*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



En materia de Procedimiento Administrativo.

Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los **Procedimientos Administrativos de la Comunidad Autónoma** a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOC nº 102 19 de agosto del 1994).

En materia de Medio Ambiente.

Ley 11/1990, de 13 de julio, de **Prevención del Impacto Ecológico** (BOC nº 92, de 23 de julio de 1990).

Ley 12/1990, de 26 de julio, de **Aguas** (BOC nº 133, de 24 de octubre de 1990).

Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas (BOC nº 6, de 14 de enero de 1998).

Ley 1/1999, de 29 de enero, de **Residuos de Canarias** (BOC nº 16, de 5 de febrero de 1999).

Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de **Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico** (BOC nº 104, de 24 de agosto de 1994).

Decreto 152/1990, de 31 de julio, por el que se aprueba las normas provisionales reguladoras del **Régimen de explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico** para captaciones de aguas o para la utilización de cauces (BOC nº 108, de 27 de agosto de 1990).

Decreto 177/1990, de 5 de septiembre, por el que se aprueban normas de **inscripción en el Registro de Aguas** (BOC nº 121, de 26 de septiembre de 1990).

Decreto 82/1999, de 6 de mayo por el que se aprueba el **Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria** (BOC nº 73, de 8 de junio de 1999).

Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el **Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias** (BOC nº 97, de 1 de Agosto de 2001)

Orden de 20 de febrero de 1991, sobre **protección de especies de la flora vascular silvestre** de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 35, de 18 de marzo de 1991).

Orden de 24 de marzo de 1995, por la que se establecen las normas preventivas sobre la **Quema de Rastrojos, residuos y malezas** en fincas agrícolas y forestales.

Ley de 31/1998, de 31 de octubre, sobre **Protección de la Calidad Astronómica** de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre **Protección de la Calidad Astronómica** de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

6. En materia de Carreteras.

Ley 9/1991, de 8 de mayo, de **Carreteras de Canarias** (BOC nº 15 de mayo de 1991).

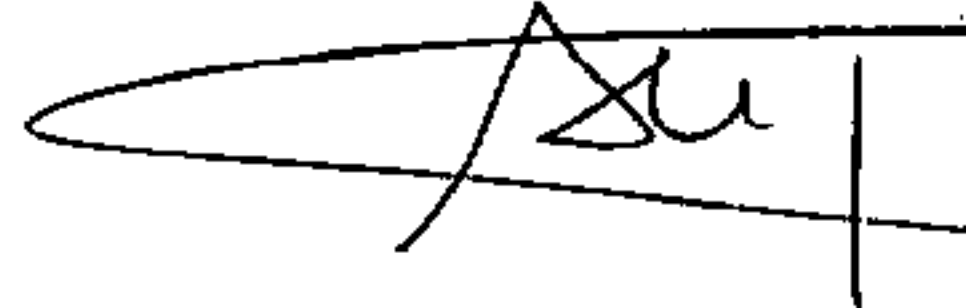

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



  


Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el **Reglamento de Carreteras de Canarias** (BOC nº 109, 21 de agosto de 1995).

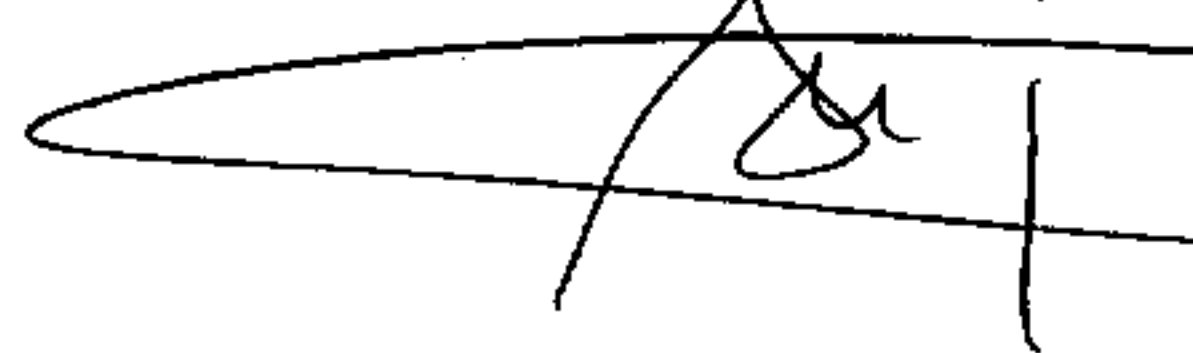

**Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.**  
**Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006.**

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

### 1.3 DETERMINACIONES GENERALES DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA.

En base a la legislación mencionada en el punto anterior y, sobremanera, de conformidad con la disposición transitoria segunda, párrafo 1, del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, los Planes de Ordenación Urbanística (predicable a Las Normas Subsidiarias de Planeamiento) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, deberán adaptarse al referido Decreto Legislativo.

Dicha adaptación, según el párrafo 3 de la nueva redacción de la Disposición Transitoria Segunda (operada por la Ley 2/2000, de 17 de Julio, de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias establece la posibilidad de que la adaptación al TRLotc-Lenac consista en adecuarse, básicamente, con los títulos de inmediata aplicación: títulos II, III y VI.

En base a ello se han considerado los siguientes aspectos:

#### 1.3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se ha clasificado y categorizado el suelo del Término Municipal diferenciando el Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, con sus correspondientes categorías según se establece en el artículo 49 y siguientes del TRLotc-Lenac

##### 1.3.1.1 SUELO URBANO

En las propias Normas Urbanísticas de este documento se regulan las condiciones específicas que rigen en la distinta categorización del Suelo Urbano, (en consolidado y no consolidado según se indica en el artículo del TRLotc-Lenac)

##### a) Suelo Urbano Consolidado.-

Lo forman los ámbitos efectivamente urbanizados, con los criterios que se explicitan en el punto: 3.3.a.1).- Suelo Urbano. Criterios y precisiones., de esta memoria, en función de ello resultan las correspondiente tablas, tanto para los ámbitos de suelo urbano consolidado, como para los de suelo urbano no consolidado, recogidas en el citado punto de la memoria.

##### b) Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.

Tendrán la categoría de SUNCU (suelo urbano no consolidado por la urbanización), aquellos suelos que, siendo clasificados como urbanos por cumplir con los requisitos indicados en el punto A, no tengan los servicios urbanísticos señalados en los puntos e, f y g. La gestión de estos suelos urbanos no consolidados se realizará a través de Unidades de Actuación.

Tal y como establece el nuevo texto legal, se ha procedido a delimitar Unidades de Actuación e incluirlas en la categoría de suelo urbano no consolidado, al categorizar la globalidad del suelo urbano, con arreglo a los artículos 50 y 51 del TRLotc-Lenac

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

14



### 1.3.1.2 SUELO URBANIZABLE.

Todos los Suelos Urbanizables residenciales e industriales clasificados por estas Normas Subsidiarias son, tal y como indica el artículo 53 del TRLotc-Lenac, considerados sectorizados. El suelo urbanizable Turístico de este Plan general se han categorizado, tal y como establece el artículo 53.3.a) del TRLotc-Lenac, como suelo urbanizable no sectorizado.

### 1.3.1.3 SUELO RÚSTICO.-

Para la concreción de las diferentes categorías en el Suelo Rústico se ha procedido a realizar una equivalencia entre las categorías de:

Normas Subsidiarias	Plan General de Ordenación (Adaptación Básica)
S.R. de Protección Natural, Paisajística o Ecológica	S.R. de Protección Natural
S.R.R. de Protección Ambiental	S.R. de Protección Paisajística
S.R. de Litoral y Costero	S.R. de Protección Costera y Litoral
S.R. Potencialmente Productivo	S.R. de Protección Agraria
	S.R. de Protección Minera
	S.R. de Protección Hidrológica
A.R. Asentamiento Rural	S.R. de Asentamiento Rural

Para la definición del ámbito categorizado como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura se ha procedido a graficar los elementos potentes de la infraestructura municipal más significativos como las carreteras insulares y regionales o la planta de residuos).

Asimismo, con respecto al Suelo Rústico de Protección Hidrológica se ha representado, tanto los deslindes de barrancos efectuados y facilitados por el Servicio Hidrológico, como los que no están aún deslindados. En este último caso hemos representado los 8 metros, mínimo, de servidumbre establecido en la norma sectorial.

### 1.3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se ha procedido a calificar, tal y como establece el TRLotc-Lenac, diferenciando los usos Estructurales de los usos pormenorizados.

Así hemos indicado los ámbitos destinados a Sistemas Generales (representados en el plano de "Estructura General") según lo especificado en el artículo 32.2.A.7 del mencionado TRLotc-Lenac.

Además en el suelo urbano, así como en el suelo urbanizable en el que se ha establecido su ordenación mediante planeamiento de desarrollo - Plan Parcial Hoya del viejo -, se han indicado los Espacios Libres, las Dotaciones y los Equipamientos en aquellos ámbitos donde concurren los requisitos establecidos en los puntos 2.5, 2.6, y 2.7 del "Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por TRLotc-Lenac".

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

[Firma manuscrita] [Sello circular del Gobierno de Canarias]




Para ello, en su cálculo se han tenido en cuenta tanto los usos, como sus intensidades, las tipologías edificatorias y las circunstancias urbanísticas de los terrenos.

**Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006**

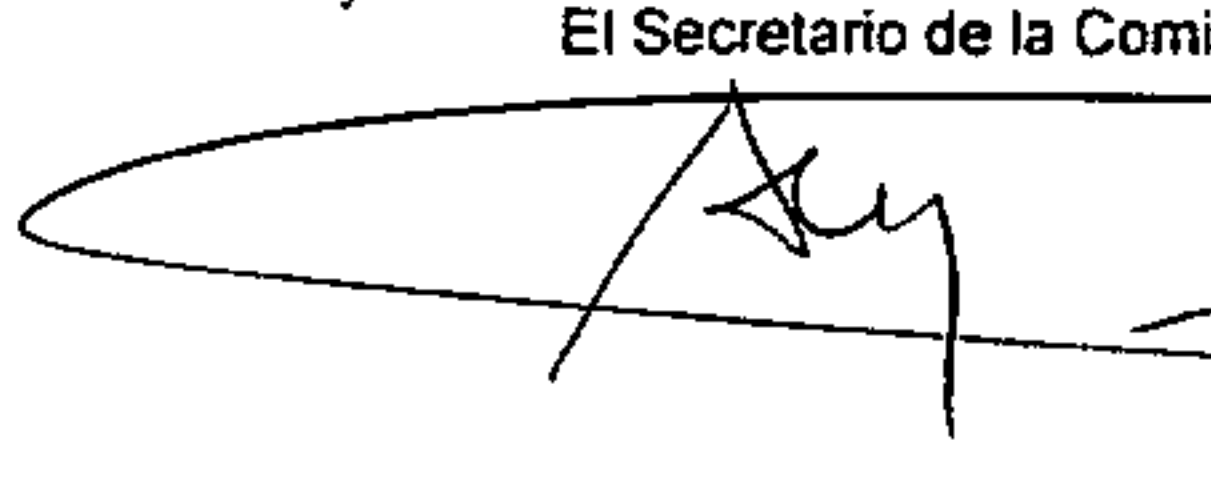

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

 EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

### 1.3.3 DELIMITACIÓN DE SECTORES

Hemos procedido a plasmar los sectores de suelo urbanizable ya reconocidos por Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, antes denominado Suelo Apto para Urbanizar (SAU) de conformidad con el artículo 5, y con las limitaciones que establecen los artículos 3.2.2.B.2 y 36 del TRLotc-Lenac; con la única excepción del anterior S.A.U. de uso Turístico denominado El Roque, que se ha clasificado como Suelo Rústico, en la categoría de Protección Territorial. El presente Plan General Adaptación Básica, no delimita nuevos sectores de suelo urbanizable.

### 1.3.4 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.

Los coeficientes necesarios para el cálculo del aprovechamiento medio se han materializado en consonancia con el artículo 60 del TRLotc-Lenac. Así, se ha procedido a su cálculo en los sectores de Suelo Urbanizable y en los ámbitos de Suelo Urbano no consolidado.

### 1.3.5 SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

De conformidad con el artículo 96 del TRLotc-Lenac, se ha establecido una opción expresa entre los sistemas de ejecución (pública o privada) para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 LA CARTOGRAFÍA DIGITAL.

Hemos considerado, en el presente Plan General que es esencial incorporar una base cartográfica digital de la totalidad del Término Municipal, puesto que sin esta herramienta estimamos impensable en la actualidad un adecuado control del territorio. Hemos incorporado dos bases cartográficas: la correspondiente al vuelo 1:5.000 realizado en el año 1996 y la correspondiente al vuelo 1:1.000, realizado en el año 1999. Y hemos afrontado la labor de refundir ambas cartografías (la primera para el suelo rústico y la segunda para una mayor definición de los núcleos urbanos) en una sola y, sobre ésta, volcar las determinaciones del planeamiento.

El primer aspecto de la Adaptación, por tanto, ha sido trasladar lo más fielmente posible las determinaciones gráficas de las Normas Subsidiarias (un documento grafiado en una cartografía sobre papel y reflejando unos datos obsoletos ya que datan de los primeros años ochenta) a la referida información gráfica digital refundida.

Ello conlleva implícitamente ligeros ajustes en algunos tramos, tanto de la línea de clasificación del suelo como de algunos tramos del trazado del suelo urbano.

### 2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En el Documento de Planos del presente Plan General, se incluyen tres apartados de información urbanística complementaria:

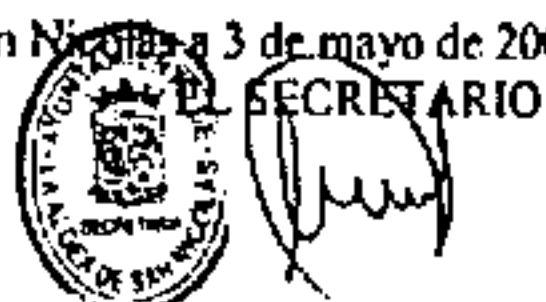
#### 2.2.1 DESLINDES MARÍTIMO – TERRESTRES.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

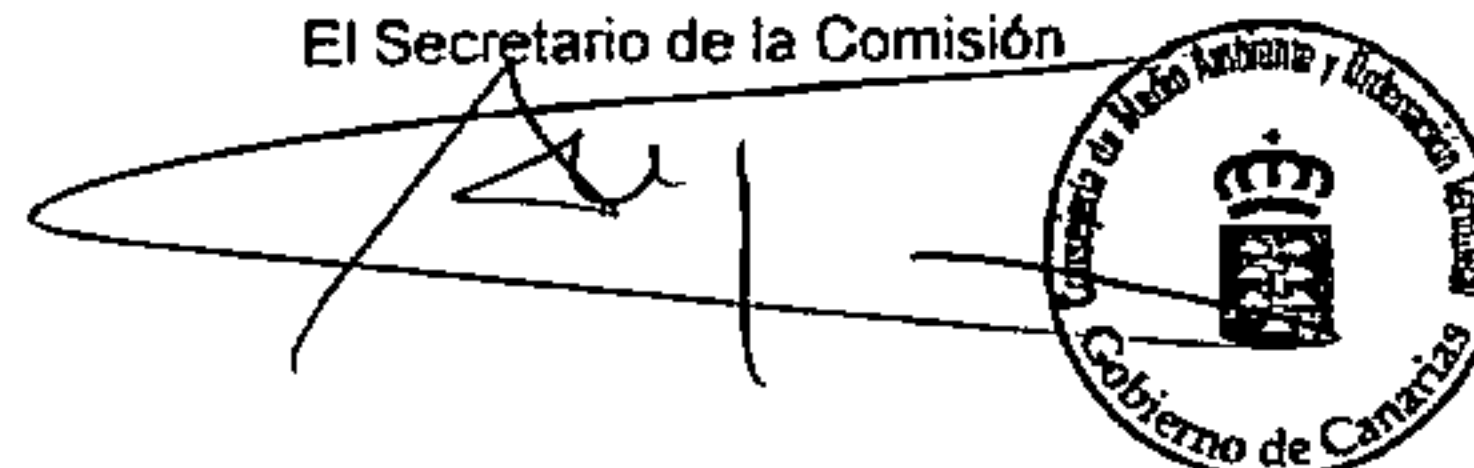

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

En este apartado se da traslado, incorporándolos al presente Plan General, Adaptación Básica, de los Deslindes Marítimos – Terrestres, que formaban parte de la Memoria de Planeamiento de las Normas Subsidiarias –Texto Refundido Definitivo. Nov-95. Se ha procedido a escanear los citados planos incluyéndolos en el presente documento.

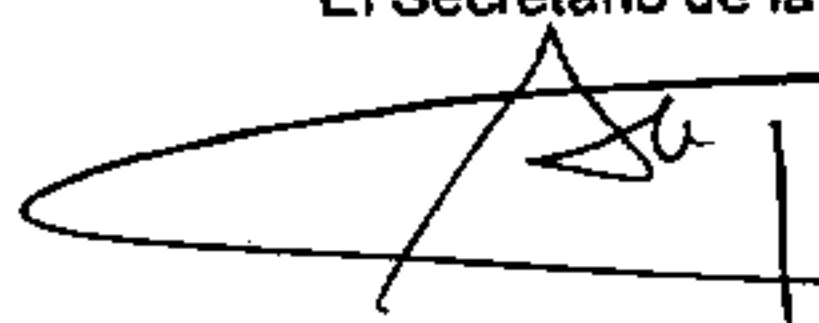

**Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006**

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

## 2.2.2 LOCALIZACIÓN DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.

Se incorpora al presente Plan, en Plano a escala 1:15.000, la localización de las Edificaciones incluidas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, que recoge las edificaciones existentes y censadas en virtud del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por las licencias

## 2.2.3 SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Se Incorpora la información de los servicios urbanísticos existentes, en varios sectores del suelo urbano, reflejando zonas que, además de la consolidación de la edificación según los artículos 50 y 51 TRLotc-Lenac, cuentan con los servicios urbanísticos requeridos para los suelos urbanos:

**El Convento.-** Es un sector de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (S.U.N.C.U.), situado entre los sectores de Suelo Urbano Consolidado de Jerez-Ladera y del Centro Urbano. Está adosado a la calle Doctor Fleming, eje que articula la estructura urbana y de servicios desde el núcleo de La Playa hasta el Centro Urbano.

**Los Espinos.-** Es un sector de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (S.U.C.U.), situado al oeste del núcleo consolidado de La Ladera-Jerez, y que está adosado a la calle Doctor Fleming, eje que articula la estructura urbana y de servicios desde el núcleo de La Playa hasta el Centro Urbano.

**La Cardonera.-** Es un sector de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (S.U.C.U.), situado en extremo este del continuo urbano que se despliega desde El Cruce hasta La Cardonera.

Se incluye, así mismo, la información de los servicios urbanísticos existentes, de Tarahalillo, un tramo de Suelo Rústico, que está situado al borde del Suelo Urbano, y que el presente Plan General categoriza como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R).

## 2.3 LA POBLACIÓN

En cuanto a la población actual observamos que el grueso de la misma se asienta en torno a tres núcleos importantes; el propio casco de San Nicolás, Los Espinos y Tasarte, en los que se concentra el 69% de la actual población. Si atendemos a la posición de esa población con respecto a la configuración geofísica del municipio, obtendremos que el 90% se ubica en el Gran Valle de La Aldea.

Para comprobar la vigencia de los parámetros mas significativos e influyentes en el planeamiento y con el fin de analizarlos con el criterio del TRLotc-Lenac, se han actualizado los datos relativos, tanto a la población de hecho - incluyendo el último decenio -, como a la proyección futura de la misma hasta el horizonte del año 2012, con el fin de analizar el ritmo de crecimiento, poblacional y urbano, hasta el año de proyección fijado.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

19  
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

SECRETARIO



Aunque hay datos que apuntan a un aumento progresivo, de la población; estableciéndose en la proyección efectuada un razonable incremento situándose en torno a las 8.768 personas en el periodo temporal de 6 años. Vamos a justificar que se va a producir un mayor aumento poblacional, apoyándonos en la Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el apartado V.6-LA POBLACIÓN donde apunta: "Por otro lado existen posibilidades de aumentar la población a partir de los desarrollos turísticos que puedan implantarse y del aumento de la Residencia como consecuencia de la ejecución de la carretera G.C.-2, (con disminución de su longitud y mejora de su trazado), y del nuevo puerto de San Nicolás." Por ello, debido a la situación presente de La Aldea de San Nicolás, no podemos confiar en que un simple cálculo de proyección de población tenga en cuenta todas las expectativas de crecimiento a nivel poblacional del municipio. Ya que se prevén cambios importantes, los cuales explicamos a continuación.

Para aproximarnos al crecimiento poblacional y a la posible necesidad de vivienda de cualquier ámbito se deben considerar una serie de variables territoriales, que ejercen de indicadores de tal factor. En nuestro caso alcanzan una particular significación las siguientes:

- La accesibilidad y condiciones de las vías de comunicación
- La capacidad de acogida residencial actual
- Las características y dinámica de la población
- La evolución de la dinámica socioeconómica

De esta manera, evaluando tales aspectos, se pretende realizar una estimación de la necesidad de viviendas de nueva implantación en el municipio de La Aldea de San Nicolás durante el periodo de vigencia del presente Plan General, tomándose como referente de horizonte cronológico el año 2012. La obtención de resultados permitirá dirimir, cuantitativa y cualitativamente, la compatibilidad ambiental y funcional del conjunto de edificaciones residenciales de nueva implantación, que vienen determinadas por la propuesta de planeamiento presentada.

La red viaria constituye uno de los elementos principales de la articulación territorial y funciona como un potente instrumento de estructuración y difusión de la población. Esto se vuelve particularmente evidente en las medianías del Noreste grancanario, en las que el doblamiento frecuentemente se resuelve en hileras de viviendas alineadas a las vías, presentándose cierta tendencia a la nuclearización edificatoria en las inmediaciones de los cruces principales. En este sentido, el papel que ejercen las vías como distribuidoras de la población, se refuerza conforme aumenta su grado. Por lo tanto, cuanto mejores características técnicas presentan las vías mayores su influencia en la estructuración del doblamiento, al incrementar la accesibilidad a los espacios limítrofes. Conforme a los últimos estudios en la materia, se entiende la accesibilidad como "el beneficio neto que un grupo de personas obtiene por estar en una determinada localización y poder utilizar un sistema de transporte concreto" (Guía para la elaboración del estudio del medio físico. Mº de Medio Ambiente.1998), resulta obvio considerar que los ámbitos inmediatos a las vías de primer orden (vías rápidas y carreteras comarcales) presentan un mayor potencial para la atracción poblacional.

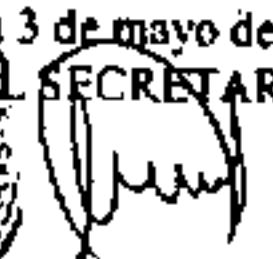

En la actualidad La Aldea de San Nicolás presenta unos mediocres niveles de accesibilidad debidos a una red viaria de trazado fuertemente sinuoso, que vuelve especialmente incómodo el acceso al municipio. En este punto, cabe significar una importante propuesta de infraestructura viaria previsiblemente ejecutable en los próximos años: Autovía Agaete-La Aldea (aprobada por la COTMAC en abril del 2006- BOC 2006/100). No cabe duda de que el desarrollo de esta arteria viaria, incrementará notablemente los niveles actuales de

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

accesibilidad del espacio municipal, propiciando su conversión en un ámbito atractivo para el asentamiento de la población.

### 2.3.1 LA CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL ACTUAL

Según las cifras oficiales disponibles (ISTAC-2001) en La Aldea de San Nicolás existen un total de 2.373 viviendas familiares, lo que determina un ratio de 3,5 habitantes por vivienda, cifra que supera a la obtenida para Canarias y para la isla de Gran Canaria, que se sitúa en 3,1 habitantes por vivienda. Esto evidencia un cierto déficit de viviendas familiares en el municipio que lo aleja del promedio insular y archipelágico. En este sentido parece necesaria la implantación de 144 nuevas viviendas para que se produzca la convergencia entre el valor municipal y los promedios mencionados.

Por otra parte, si atendemos al nivel actual de ocupación de las viviendas familiares en el municipio, obtenemos los siguientes valores:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

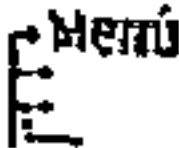
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión





Las viviendas y edificios:

- Características de las viviendas y hogares en Canarias.



Tablas resumen

Viviendas Principales u Hogares según Número de Ocupantes

Viviendas familiares principales clasificadas por número de residentes, según isla y municipio

	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más
<b>CANARIAS</b>	<b>558.362</b>	<b>124.289</b>	<b>116.296</b>	<b>109.349</b>	<b>115.337</b>	<b>53.282</b>	<b>22.609</b>	<b>9.472</b>	<b>4.286</b>	<b>1.666</b>	<b>1.776</b>
<b>LANZAROTE</b>	<b>33.458</b>	<b>9.525</b>	<b>6.587</b>	<b>5.807</b>	<b>6.140</b>	<b>2.924</b>	<b>1.319</b>	<b>604</b>	<b>302</b>	<b>119</b>	<b>131</b>
Arrecife	13.832	2.775	2.593	2.664	2.921	1.471	745	327	180	60	96
Haría	1.724	704	391	230	239	101	40	13	1	3	2
San Bartolomé	5.251	1.984	1.040	865	825	364	102	48	12	10	1
Tegulise	3.999	915	786	713	844	396	176	84	39	24	20
Tías	4.712	1.429	1.088	778	777	351	151	77	40	13	8
Tinajo	1.490	370	288	286	279	147	59	34	22	3	2
Yaiza	2.450	1.348	399	271	255	94	46	21	0	6	2
<b>FUERTEVENTURA</b>	<b>22.907</b>	<b>7.959</b>	<b>4.881</b>	<b>3.534</b>	<b>3.471</b>	<b>1.713</b>	<b>764</b>	<b>337</b>	<b>126</b>	<b>57</b>	<b>65</b>
Antigua	2.268	903	500	332	277	133	76	22	10	9	6
Betancuria	257	95	49	31	40	22	12	8	0	0	0
Oliva (La)	4.372	1.711	990	662	547	273	98	57	20	8	6
Pájara	5.711	2.785	1.199	669	632	248	100	48	14	6	10
Puerto del Rosario	6.824	1.456	1.415	1.297	1.346	706	329	155	60	26	34
Tuineje	3.475	1.009	728	543	629	331	149	47	22	8	9
<b>GRAN CANARIA</b>	<b>232.778</b>	<b>44.538</b>	<b>47.659</b>	<b>47.942</b>	<b>51.107</b>	<b>23.786</b>	<b>9.989</b>	<b>4.260</b>	<b>1.954</b>	<b>753</b>	<b>790</b>
Agaete	1.714	419	351	307	320	169	71	41	20	8	8
Agüimes	6.788	1.810	1.264	1.208	1.383	626	256	120	66	23	32
Artenara	549	212	131	70	75	41	13	5	1	1	0
Arucas	10.136	1.676	2.102	2.129	2.392	1.014	488	200	80	24	31
Firgas	2.095	360	404	410	489	255	90	51	18	8	10
Gáldar	6.486	977	1.189	1.340	1.542	744	364	159	89	45	37
Ingenio	7.116	1.018	1.196	1.477	1.767	941	425	168	72	23	29
Mogán	4.729	1.701	888	754	772	334	172	49	30	16	13
Moya	2.587	494	542	498	553	287	124	59	17	8	5
Palmas de G/C (Las)	113.384	20.963	24.348	23.764	24.453	11.409	4.749	2.030	948	343	377
S. Bartolomé de Tirajana	12.384	3.854	2.377	2.206	2.184	1.006	379	189	89	49	51
San Nicolás de Tolentino	2.373	387	485	486	529	291	125	43	18	4	5
Santa Brígida	5.472	961	1.037	1.146	1.310	603	240	95	42	20	18
Santa Lucía de Tirajana	14.843	2.390	3.000	3.283	3.546	1.509	640	274	120	37	44
Santa María de Guía	4.494	866	975	923	944	451	178	88	45	16	8
Tejeda	867	314	168	112	131	71	29	17	13	4	8
Telde	26.377	3.778	5.079	5.808	6.455	3.051	1.272	520	221	100	93
Teror	4.002	877	844	790	860	351	172	59	27	11	11
Valsequillo de Gran Canaria	2.557	511	494	485	617	287	87	41	22	9	4
Valleseco	1.401	363	298	259	284	135	41	15	5	0	1
Vega de San Mateo	2.424	607	487	487	501	211	74	37	11	4	5

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

[Signature]



De la observación del cuadro se puede extraer las evidencias de deficiencia de viviendas que parece presentar el municipio. Así, tomando como valor de referencia los 3 habitantes por vivienda que se registran a escala insular y de Canarias, se aprecia que casi la mitad de la viviendas de La Aldea de San Nicolás (44%) se encuentran ocupadas por más de 3 personas y, lo que más significativo, como un 65% de la población municipal reside en viviendas que superan el promedio mencionado. Por lo tanto, se concluye una densidad de habitante/vivienda superior que determina una inferior capacidad de acogida residencial del municipio respecto a la que caracteriza a Gran Canaria, en particular, y a Canarias, en general.

### 2.3.2 LAS CARACTERÍSTICAS Y DINÁMICA DE LA POBLACIÓN

Frecuentemente, se observa el planeamiento erróneo de considerar que la estabilidad o disminución de la población conlleva un descenso de las necesidades de las viviendas. A menudo dicha hipótesis queda rechazada por la realidad socioeconómica, siendo numerosos los municipios de las islas que registran un significativo dinamismo edificatorio a la vez que exiguos incrementos interanuales de población que, en términos demográficos, los colocan en una situación de estancamiento. Un ejemplo de esta tendencia es el municipio de Gáldar, en el Noroeste de Gran Canaria, municipio que presenta una distribución socioprofesional similar a la de La Aldea de San Nicolás, siendo la agricultura y la construcción las que absorben la mayor parte de la población ocupada. Los dos municipios pueden también ser considerados por la directriz 53, de las Directrices de ordenación general de canarias, como "Núcleos III, centros locales. Centros de concentración de servicios más inmediatos y menos especializados que los anteriores, destinados a un ámbito limitado a nivel municipal o de pequeña comarca aislada". Así, según datos del ISTAC, en ese municipio grancanario la población se incrementó entre 1996 y 1999 en tan solo un 2,70 %, mientras que el total de viviendas de nueva implantación lo hizo en un 767,74% (pasando en ambos años de 31 a 269).

La explicación de este fenómeno subyace no sólo en factores demográficos endógenos (estructura por edades) y exógenos (inmigración) de la población municipal, sino que intervienen también numerosos de carácter sociológico (disminución de fecundidad, alargamiento de la esperanza de vida, nuevas formas de emancipación de los jóvenes, desagregación de familias por divorcio o separación,...). Así se ha constatado en Canaria una clara fragmentación de los núcleos familiares tradicionales, que determina que el retroceso o estancamiento demográfico de la cifra global de habitantes no conlleva la pérdida del total de familias, sino el reparto de ellas en un mayor número de viviendas de pequeño tamaño, que incrementan notablemente la demanda de viviendas.

No obstante, la consideración de los parámetros apuntados tiene que ajustarse a un análisis del dinamismo, endógeno y exógeno, de la población municipal. El tratamiento del comportamiento interno determina la siguiente eyección de la población en La Aldea de San Nicolás:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

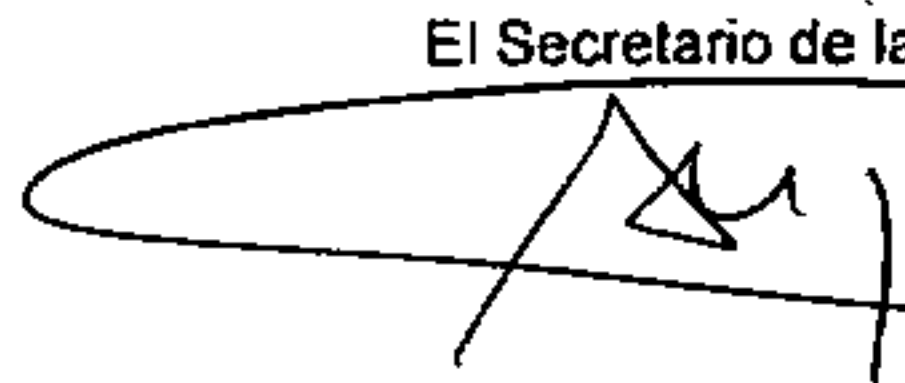

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO




La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE La Aldea de San Nicolás	
AÑO	NÚMERO DE HABITANTES
2006	8409
2007	8468
2008	8527
2009	8587
2010	8647
2011	8707
2012	8768

Esta estimación evolutiva, a partir del comportamiento actual de la población municipal, determina una ganancia para el año horizonte de 2012 de 359 habitantes, lo que supone un incremento poblacional del 4,27%. Por tanto según este indicador y si se considera el promedio de habitantes por vivienda de la Isla serían al menos necesarias 120 viviendas de nueva implantación. No obstante, observando los aspectos limitantes que actualmente presenta de cara a la posible atracción de la población (principalmente derivados de su escasa accesibilidad), y contemplando su posible solución en un futuro inmediato (Autovía Gáldar- La Aldea de San Nicolás, es obligada una consideración de la dinámica demográfica prevista en la comarca en la que se inserta La Aldea de San Nicolás. Este análisis nos permitiría una aproximación a lo que debería ser la evolución demográfica del municipio de no existir los factores limitantes mencionados.

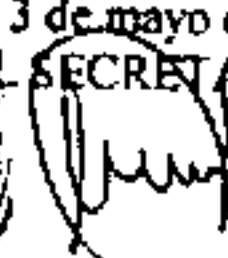

También se hace necesario abordar un pequeño análisis del dinamismo exógeno de la población municipal lo que, en última instancia se relaciona con los procesos de inmigración. En este sentido, cabe considerar tales procesos, como uno de los principales factores explicativos del despegue demográfico que en la actualidad presenta la isla de Gran Canaria, en general. Como punto de partida hay que considerar los últimos datos de inmigración registrados en La Aldea de San Nicolás:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

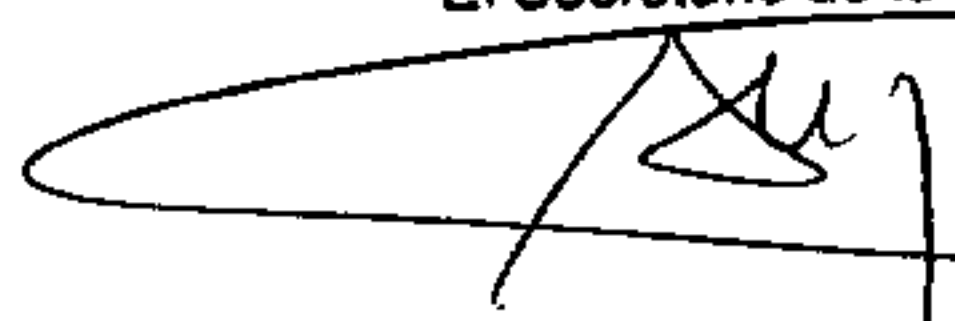

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

NÚMERO DE MOVIMIENTOS INTERIORES LLEGADOS A LA ALDEA DE SAN NICOLÁS				
PROCEDENCIA I	PROCEDENCIA II	1994-2004	2005	
RESTO DE CANARIAS	Lanzarote	17	8	
	Fuerteventura	43	6	
	Tenerife	27	4	
	La Gomera	3	0	
	La Palma	12	0	
	El Hierro	2	1	
<b>TOTAL</b>		<b>104</b>	<b>19</b>	
GRAN CANARIA	Agáete	29	4	
	Agüimes	11	3	
	Artenara	16	1	
	Aruacas	21	0	
	Firgas	3	0	
	Gáldar	39	1	
	Ingenio	15	1	
	Mogán	128	10	
	Moya	7	1	
	Las Palmas de G. C.	440	56	
	San Bartolomé de Tirajana	68	4	
	Santa Brígida	4	0	
	Santa Lucía de Tirajana	45	6	
	Santa María de Guía	20	6	
	Tejeda	8	0	
	Telde	59	8	
	Teror	3	0	
Valsequillo de G. C.	8	3		
Valleseco		0		
Vega de San Mateo	11	0		
<b>TOTAL</b>		<b>935</b>	<b>104</b>	
OTRA AUTÓNOMA	COMUNIDAD	Andalucía	37	10
		Aragón	3	1
		Asturias	6	1
		Baleares	7	0
		Cantabria	3	1
		Castilla La Mancha	2	0
		Castilla León	7	0
		Cataluña	26	4
		Comunidad Valenciana	17	1
		Extremadura	5	0
		Galicia	12	0
		Madrid	25	2
		Murcia	2	0
		Navarra	1	0
Pais Vasco	0	0		

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

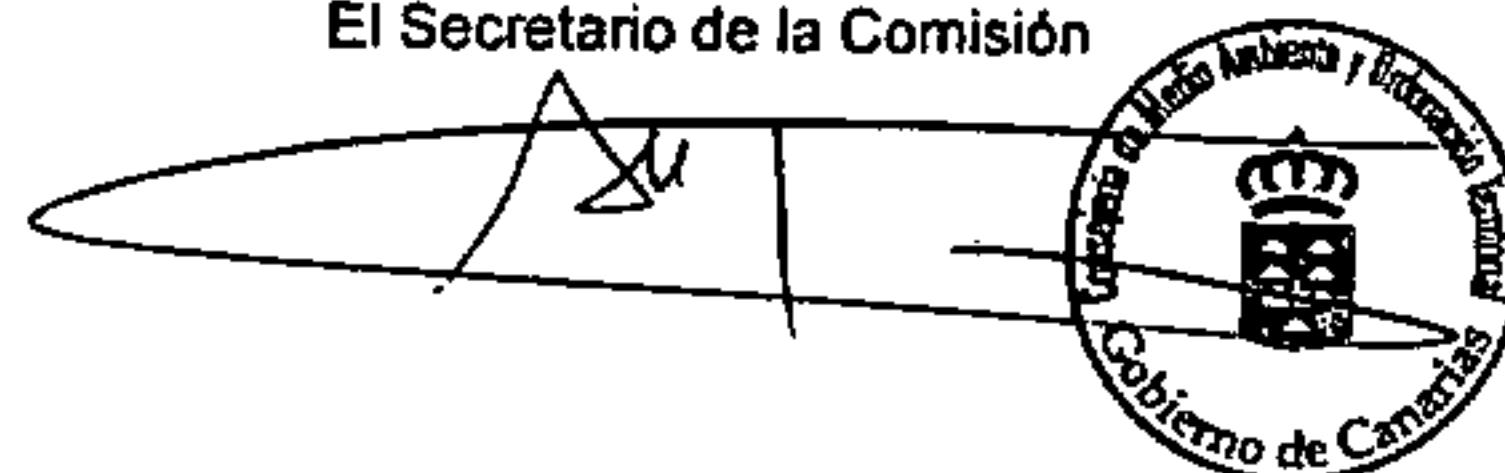
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

25



NÚMERO DE MOVIMIENTOS INTERIORES LLEGADOS A LA ALDEA DE SAN NICOLÁS			
PROCEDENCIA I	PROCEDENCIA II	1994-2004	2005
TOTAL		153	20

NÚMERO DE MOVIMIENTOS INTERIORES LLEGADOS A LA ALDEA DE SAN NICOLÁS			
PROCEDENCIA I	PROCEDENCIA II	1994-2004	2005
EXTRANJERA	Europa	62	144
	Africa	55	47
	América	82	8
	Asia	0	0
	Ocenía	0	0
TOTAL		199	199

FUENTE: ISTAC. Elaboración propia

Como se observa, si se relaciona el número de inmigrantes que como media se han asentado en el municipio en la década 1994-2004 con los entrados en 2005 se obtiene un incremento significativo de los mismos en todos los grupos de procedencia (otras islas: +82,69%, de la propia isla: +11,23%, de otra comunidad autónoma: +30,72% y del extranjero: +900%). Es particularmente significativo el aumento de extranjeros en el municipio, básicamente procedentes del continente europeo. Si se consideran los datos globales de inmigrados, se puede establecer una estimación de un incremento interanual del 145,87%, de mantenerse la dinámica actual, todo esto redundará en el aumento de las necesidades de viviendas de nueva implantación en el municipio.

Por otra parte, al margen de los factores de dinámica demográfica del municipio, endógena y exógena, en la demanda de nuevas vivienda influyen otros factores de índole sociológica. De particular relevancia sería la evolución de las tasas de nupcialidad, como indicador de formación de nuevas parejas demandantes de vivienda; la edad de entrada al matrimonio; y la edad media de la madre al tener el primer hijo. Hay que tener en cuenta que en los dos primeros casos considerados no permiten contabilizar los efectivos conformados por parejas de hecho, los separados o divorciados, las familias monoparentales o jóvenes emancipados, situaciones sociales que favorecen una mayor demanda de viviendas. En la siguiente tabla se recogen los datos más recientes de los indicadores mencionados para la isla de Gran Canaria:

INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS DE LA ISLA DE GRAN CANARIA			
Año	Tasa bruta de Nupcialidad	Edad media al matrimonio	Edad media de la madre al 1er hijo
1996	3,7	28,53	
1997	4,6	28,52	28,72
1998	3,7	28,93	28,69
1999	2,8	29,16	28,93
2000	4,2	29,61	29,01
2001	2,5	30,31	29,15
2002	2,4	30,71	29,32
2003	2	31,25	29,58
2004	2,1	31,68	29,83
2005	2,3	33	29,99

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión



FUENTE: ISTAC para año 2006. Elaboración propia

Además de los valores aportados, el análisis de la necesidad de la vivienda pasa por la correlación de los mismos con los derivados de la estructura de la población por edad y sexo, sintetizados para La Aldea de San Nicolás en la siguiente tabla:

POBLACIÓN SEGÚN SEXO Y EDAD. SAN NICOLÁS (1996)			
Edad	Total	SEXO	
		Hombres	Mujeres
0-14 años	1535	750	785
15-30 años	2486	1272	1214
31-46 años	1725	913	812
47-62 años	1199	579	620
= 62 años	1137	542	595
<b>TOTAL</b>	<b>8082</b>	<b>4056</b>	<b>4026</b>

FUENTE: ISTAC. Elaboración propia

Como podemos ver, el comportamiento de la variable de nupcialidad refleja una tendencia al descenso, aunque en los últimos años empieza a remontar lentamente, que se debe a otros aspectos sociológicos como la precariedad laboral, el nivel de desempleo, etc. En este sentido, si consideramos ambos sexos en la cohorte de 15 a 30 años (edad media de entrada al matrimonio, que puede ser tomada como indicador de la edad media de emancipación actual) y no se presuponen uniones entre vecinos del municipio, la necesidad de viviendas de nueva creación en La Aldea de San Nicolás se eleva a un techo 2486.

En este sentido, y en relación con tal necesidad, también es interesante hacer referencia a la edad media de la madre al tener el primer hijo, por cuanto se puede considerar el origen de una nueva familia necesitada de hogar. Así, si se contabiliza la población femenina en edad fecunda y previa a la edad media al primer hijo (entre 15 y 30 años), se puede estimar la necesidad tope de unas 1214 viviendas de nueva implantación en un futuro cercano.

### 2.3.3 LA EVOLUCIÓN DE LA DINÁMICA SOCIOECONÓMICA

Uno de los factores que ejercen un mayor papel sobre la atracción de efectivos de la población hacia cualquier territorio es, sin duda, su dinamismo económico y, por tanto, de generación de puestos de trabajo. El mayor dinamismo económico parece estar vinculado a ámbitos económicamente multifuncionales y, en todos los casos, fuertemente terciarizados, de los que Canarias es un buen ejemplo. Un magnífico indicador de tales variables lo constituye la distribución socioprofesional de la población ocupada, cuyos valores más recientes para La Aldea de San Nicolás y su mancomunidad se presentan a continuación:

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

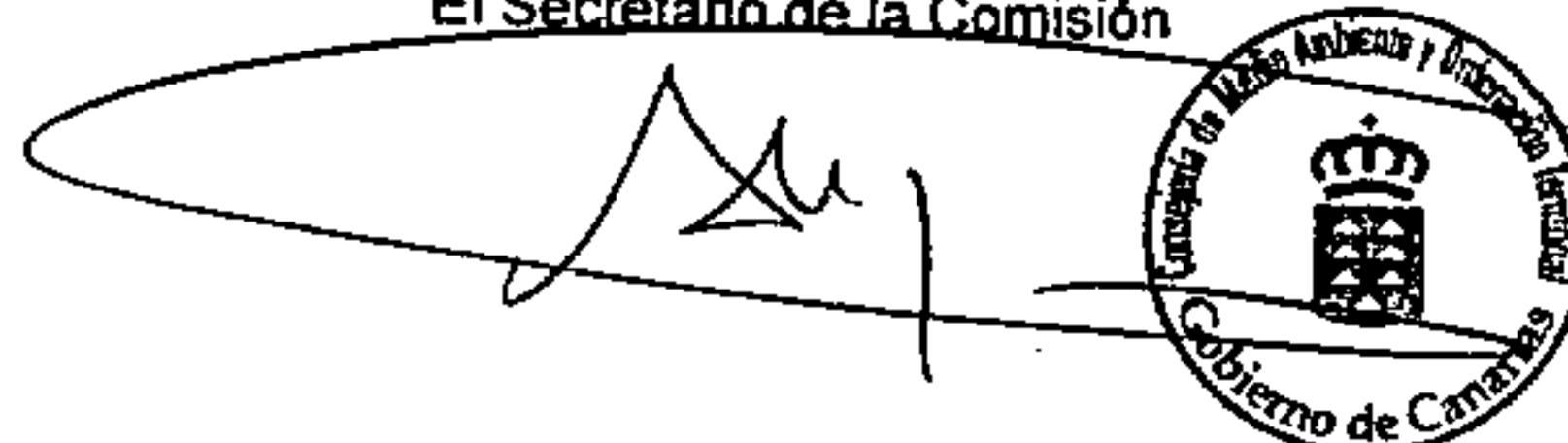

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión



Sector Económico	POBLACIÓN OCUPADA			
	La Aldea de San Nicolás		Mancomunidad del Norte <sup>(1)</sup>	
	1996	%	1996	%
Primario	1495	50,59	4878	15,93
Secundario <sup>(2)</sup>	67	2,27	3293	10,76
Construcción	307	10,39	4627	15,12
Terciario	1086	36,75	17834	58,19
Total	2955	100	30632	100

(1) Municipios: Agaete, Artenara, Arucas, Firgas, Gáldar, Moya, La Aldea de San Nicolás, Santa M<sup>a</sup> de Guía, Teror y Valleseco

(2) Sin incluir los ocupados en el subsector de la Construcción

FUENTE: ISTAC. Elaboración propia

Como se aprecia, aunque gran parte de los ocupados lo están en el sector Servicios, no cabe duda que la economía municipal no alcanza niveles significativos de terciarización, pivotando aún de forma importante sobre el sector Primario y el subsector de la Construcción. Si se relaciona la distribución socioprofesional de los ocupados del municipio con la existente en su mancomunidad de referencia se puede ver el peso que adquieren las actividades terciarias en el Norte de Gran Canaria.

A pesar de la importancia que todavía presentan las actividades primarias en la socioeconomía municipal, cabe estimar un posible aumento de la terciarización de la misma teniendo en cuenta las proporciones de la mancomunidad y el potencial que presenta La Aldea de San Nicolás como destino privilegiado del turismo rural. En este sentido el propio Plan General puede actuar como impulsor de tales actividades en el municipio, ya que en su Catálogo Arquitectónico se pueden observar 20 inmuebles susceptibles de ser transformadas en Casas Rurales y otros 7 que se pueden considerar aptos para su conversión en pequeños Hoteles Rurales. Evidentemente, el aprovechamiento turístico puede ser implantado en un número mayor de inmuebles que los catalogados, que también cumplen con los condicionantes de la legislación sectorial, pero de los que no contamos con un muestreo susceptible de utilización.

El desarrollo del turismo rural en el municipio redundará en la generación de puestos de trabajo y, por tanto, en la atracción de los nuevos contingentes de población que incrementarán las necesidades de viviendas. La estimación numérica de las mismas no es una empresa fácil que, sin embargo, abordamos a continuación, utilizando como fuente los datos referidos a las Directrices de Ordenación del Turismo (Avance 2001):

Teniendo en cuenta, el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, podemos establecer que las Casas Rurales presentarán un máximo de 15 plazas y los Hoteles Rurales un máximo de 40 plazas. Por lo que podemos, aplicando estos criterios a los inmuebles susceptibles de aprovechamiento turístico de los que disponemos en La Aldea de San Nicolás, se obtiene una posibilidad máxima de una oferta de 300 plazas en las casas y 280 plazas en los hoteles.

Una vez obtenida la oferta máxima de plazas que puede ofrecer el municipio, se debe estimar la generación de puestos de trabajo que la misma puede conllevar. Para ello se pueden considerar los porcentajes ya estimados de generación de empleos (según niveles profesionales) en establecimientos turísticos (según su categoría). Tales porcentajes quedan fijados en la siguiente tabla:

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

28

PORCENTAJES DE GENERACIÓN DE EMPLEO EN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS SEGÚN NIVELES PROFESIONALES Y DATEGORÍAS DE LOS MISMOS				
CATEGORIA	NIVEL A	NIVEL B	NIVEL C	NIVEL D
5 estrellas	0,58	6,05	24,78	49,57
4 estrellas	0,27	2,85	12,14	34,23
3 estrellas	0,23	4,08	6,46	15,98
2 estrellas	0,20	0,90	1,70	6,01
1 estrella	0,15	0,50	1,33	4,95
5 llaves	0,41	5,15	16,30	39,83
4 llaves	0,30	3,03	10,45	29,10
3 llaves	0,35	2,11	3,92	11,80
2 llaves			0,35	1,05
1 llave			0,30	1,00

NIVEL A: Directivos y ayudantes de dirección

NIVEL B: Jefes de sector, jefes de mantenimiento, jefes de personal, ...

NIVEL C: Cocineros, camareros, barman, jardineros, animadores, técnicos de mantenimiento

NIVEL D: Camareros de piso, personal de limpieza, ayudantes de cocina, peones de mantenimiento

FUENTE: Directrices de Ordenación del Turismo

Para la aplicación de tales porcentajes a las plazas previstas para La Aldea de San Nicolás, primero hay que dilucidar la categoría de los establecimientos de turismo rural que se podrían implantar. En este sentido, la legislación sectorial no otorga categoría alguna a las Casas Rurales Y únicamente establece dos categorías para los Hoteles Rurales (1 y 2 palmeras). Por ello, es preciso establecer una equivalencia entre este tipo de establecimientos y los de turismo convencional, cuyas categorías (en estrellas los hoteleros y en llaves los extrahoteleros) quedan reflejadas en la tabla anterior. Por tanto, a continuación se exponen las diferentes condiciones que, según la legislación vigente, debe cumplir cada tipo de establecimiento hotelero y de pensión, que son los que presentan unas características técnicas y de gestión más cercanos a los establecimientos de turismo rural:

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

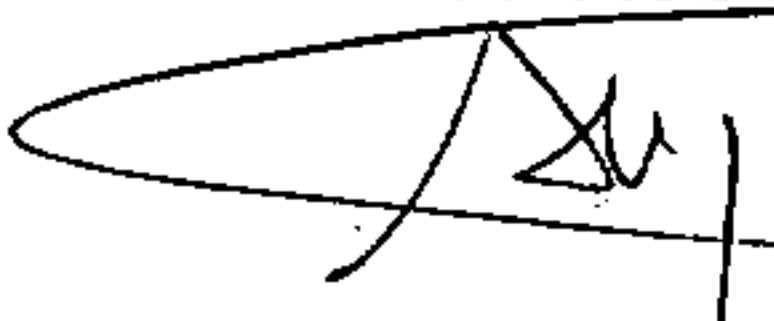

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

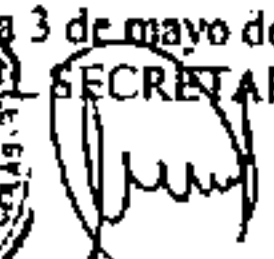
  


ÁMBITO	CONDICIONES	HOTEL 1*	HOTEL 2*	HOTEL 3*	HOTEL 4*	HOTEL 5*	H. RURAL 1P	H. RURAL 2P
INSTALACIONES	CLIMATIZACIÓN	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	OPTATIVA	OPTATIVA
	AGUA CALIENTE	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA
COMUNICACIONES	ESCALERAS CLIENTES	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	OPTATIVA	OPTATIVA
	ESCALERAS SERVICIO	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	OPTATIVA	OPTATIVA
	ANCHO ESCALERAS	1,20	1,20	1,50	2,00	2,00	0,90	1,00
	ANCHO PASILLO	1,20	1,20	1,50	1,50	1,50	0,90	1,00
HABITACIONES CLIENTES	m2 HAB. INDIVIDUAL	6,00	8,00	10,00	12,00	15,00	8,00	9,00
	m2 HAB. DOBLE	12,00	14,00	16,00	18,00	20,00	12,00	14,00
	m2 CUARTO DE BAÑO	3,50	3,50	4,00	5,00	6,00	3,50	4,50
	LARGO BAÑERA (m)	OPTATIVA	OPTATIVA	1,40	1,60	1,70	OPTATIVA	1,4
	TELÉFONO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	OPTATIVO	EXIGIDO
	TELEVISIÓN	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	OPTATIVA	EXIGIDA
ZONAS COMUNES	BAR	OPTATIVO	OPTATIVO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO
	ZONA AJARDINADA	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	OPTATIVA	EXIGIDA
	ZONA DEPORTIVA	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	OPTATIVA	OPTATIVA
	GARAJE/APARCAMIENTO	OPTATIVO	OPTATIVO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO
ZONA DE SERVICIOS	OFICIOS	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO
	CÁMARA DESPIECE	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA
	DESPENSA	OPTATIVA	OPTATIVA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA
	ALMACÉN ROPA LIMPIA	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO
	LAVADO Y PLANCHADO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO
SERVICIOS AL CLIENTE	RECEPCIÓN/CONSERJERÍA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA
	SERVICIO DE PISOS	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO	EXIGIDO

**Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.**  
**Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006**

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

  
**EL SECRETARIO**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión




ÁMBITO	CONDICIONES	CASA RURAL	PENSIÓN 1E	PENSIÓN 2E
INSTALACIONES	CLIMATIZACIÓN	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	AGUA CALIENTE	EXIGIDA	EXIGIDA	EXIGIDA
COMUNICACIONES	ESCALERAS CLIENTES		OPTATIVA	OPTATIVA
	ESCALERAS SERVICIO		OPTATIVA	OPTATIVA
	ANCHO ESCALERAS		1,00	1,00
	ANCHO PASILLO		1,00	1,00
HABITACIONES CLIENTES	m2 HAB. INDIVIDUAL	6,00	6,00	6,00
	m2 HAB. DOBLE	10,00	11,00	11,00
	m2 CUARTO DE BAÑO	3,50		
	LARGO BAÑERA (m)	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	TELÉFONO	OPTATIVO	OPTATIVO	OPTATIVO
	TELEVISIÓN	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
ZONAS COMUNES	BAR	OPTATIVO	OPTATIVO	OPTATIVO
	ZONA AJARDINADA	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	ZONA DEPORTIVA	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	GARAJE/APARCAMIENTO	OPTATIVO	OPTATIVO	OPTATIVO
ZONA DE SERVICIOS	OFICIOS	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	CÁMARA DESPIECE	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	DESPENSA	OPTATIVA	OPTATIVA	OPTATIVA
	ALMACÉN ROPA LIMPIA	OPTATIVO	OPTATIVO	OPTATIVO
	LAVADO Y PLANCHADO	OPTATIVO	OPTATIVO	OPTATIVO
SERVICIOS AL CLIENTE	RECEPCIÓN/CONSERJERÍA		OPTATIVA	OPTATIVA
	SERVICIO DE PISOS		OPTATIVO	OPTATIVO

FUENTE: Decreto 149/1986, de 9 de Octubre, de ordenación de establecimientos hoteleros y Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural. Elaboración propia.

De la correlación de características técnicas, y de servicios que se prestan al cliente, se puede establecer una cierta equivalencia entre la Casa Rural y las pensiones, entre el Hotel Rural de 1 palmera y el hotel convencional de 1 estrella, y entre el Hotel Rural de 2 palmeras y el hotel convencional de 3 estrellas. Así considerando estas premisas, y aplicando los porcentajes antes planteados, se estima para La Aldea de San Nicolás la siguiente generación de empleo:

NÚMERO DE EMPLEOS ESTIMADOS EN FUNCIÓN DE LAS PLAZAS DE TURISMO RURAL DE NUEVA IMPLANTACIÓN EN LA ALDEA DE SAN NICOLÁS						
ESTABLECIMIENTO	PLAZAS	NIVEL A	NIVEL B	NIVEL C	NIVEL D	TOTAL
CASA RURAL	300			1	3	4
HOTEL RURAL	280	1	11	18	48	78
TOTAL	580	1	11	19	51	82

Elaboración propia.

Por tanto, se obtiene que la implantación de las casas y hoteles rurales considerados (hay que recordar que únicamente se contemplan los catalogados) determinaría unos 82 empleos directos. Si se aplica que cada empleo directo conlleva 1,5 empleos indirectos, se estimaría la generación total de unos 205 nuevos puestos de trabajo, entre directos e indirectos. Si cada

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión





uno de ellos puede derivar en una nueva unión familiar, se estiman como necesarias al menos otras tantas viviendas que les den cobijo en el municipio.

### 2.3.4 CONCLUSIONES

En definitiva, el análisis efectuado ha permitido la caracterización de la necesidad de viviendas de nueva implantación en La Aldea de San Nicolás, posibilitando una cuantificación de las mismas a partir de una serie de factores sociodemográficos. Tales resultados se exponen a continuación:

VIVIENDAS DE NUEVA IMPLANTACIÓN NECESARIAS EN LA ALDEA DE SAN NICOLÁS EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS CONSIDERADOS	
Indicador	Número de viviendas
Densidad actual habitantes/vivienda	144
Dinámica actual de la población municipal (año horizonte 2012)	120
Edad media al matrimonio	2486
Población femenina fecunda y con edad previa a la media de madre del primer hijo	1214
Empleo potencial vinculado a las plazas del turismo rural de posible nueva creación	205
<b>TOTAL</b>	<b>4169</b>

Como se puede observar, los diferentes indicadores arrojan una necesidad de vivienda que oscila entre el centenar y el millar. En definitiva, no cabe duda que la mayor o menor necesidad de viviendas en La Aldea de San Nicolás dependerá fundamentalmente de que el municipio se convierta o no en un ámbito de atracción poblacional, mediante la mejora de su accesibilidad, su potenciación como espacio residencial con alta calidad ambiental y el desarrollo de su elevado potencial como destino atractivo para el turismo rural.

## 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.

### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.

1.-Adecuar la política urbanística municipal al actual sistema legal de planeamiento surgido a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias, hoy convertido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2.-Ordenar el Suelo Urbano del Municipio atendiendo a un crecimiento compacto y ordenado de los núcleos preexistentes, a fin de dar respuesta a las necesidades constructivas existentes en el Municipio, reales y potenciales, dentro de un lógico equilibrio de colonización del medio y de temporalización adecuada a la demanda y posibilidades del mercado.

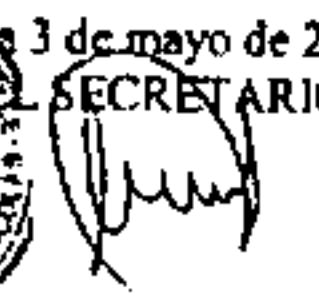

3.-Clasificar el suelo necesario para albergar el desarrollo de la población residente en el municipio, tanto la que se deriva del aumento vegetativo, como de la población procedente de otras áreas insulares, como aquella procedente de la inmigración, persiguiendo lograr una armónica integración con el ámbito insular, donde ha de producirse una planificación y

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

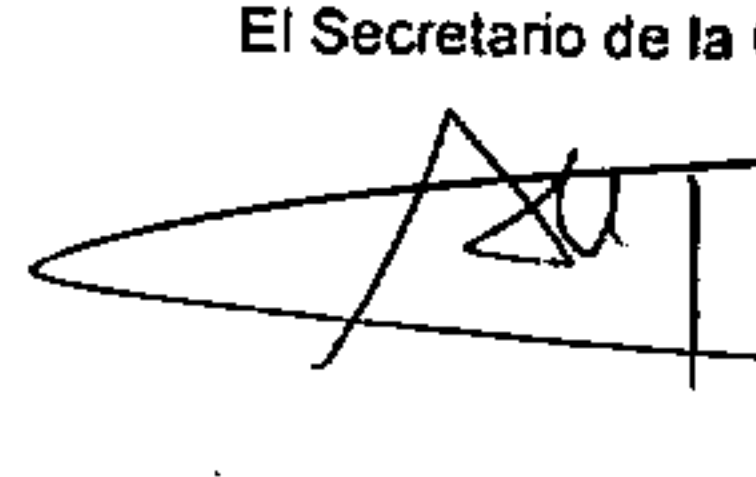

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

distribución de las cargas y beneficios, a través de la redistribución poblacional apoyada en la creación de infraestructuras, como la carretera La Aldea-Agaete.

4.-Clasificar el Suelo Rústico, desterrando el criterio de residualidad, no urbanizable según las NNSS y resaltando sus potencialidades, calificando el suelo en algunas de las categorías siguientes:

Suelo Rústico de Protección Ambiental.

Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).  
Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP-1).  
Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP-2).  
Suelo Rústico de Protección Costera y del Litoral (SRPCL).

Suelo Rústico de Protección Económica.

- Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPAG-1).
- Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPAG-2).
- Suelo Rústico de Protección Agraria 3 (SRPAG-3).
- Suelo Rústico de Protección Agraria 4 (SRPAG-4).
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (con delimitación) (SRPHd)
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (sin delimitación) (SRPHs)
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).
- Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)

Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).

Asentamientos de Población Rural:

- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR).
- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR-1).
- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR-2).
- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR-3).
- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR-4).
- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR-5).
- Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR-6).

Estableciendo las medidas de protección adecuadas a la conservación de los valores naturales, culturales, paisajísticos, y/o productivos que sea necesario proteger y que determinan las respectivas calificaciones, promoviendo la utilización racional de los recursos naturales y patrimoniales.

Delimitando áreas de asentamientos de población rural realizando el reconocimiento explícito de su formación y evolución, de sus peculiaridades morfológicas y de sus expectativas de desarrollo, asignándoles un tratamiento adecuado que libere al territorio de una construcción

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

33

dispersa e irracional, respetando los suelos agrícolas y que canalice la demanda de viviendas asociadas a explotaciones agrícolas.

5.-Integrar las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias, articulando dichas modificaciones con el resto del territorio, buscando la continuidad y una estructura territorial homogénea.

6.-Dotar de equipamiento adecuado a las necesidades de la población, en atención a sus características, realizando las previsiones precisas.

7.-Controlar la ordenación del litoral, previendo la protección específica de las áreas de valor ecológico o paisajístico y garantizando su uso público.

8.-Potenciar la mejora de la red de comunicaciones, entre otras con la carretera La Aldea-Agaete.

9.-Conservar, rehabilitar y potenciar los núcleos y elementos de interés natural y patrimonial, garantizando la conservación de sus valores y su disfrute público compatible, resaltando, si cabe, su función de recurso turístico.

10.-Proponer espacios e infraestructuras que posibiliten fijar puntos de desarrollo económico acordes con las características del Municipio y su localización, y con las posibilidades de repercusión en ámbitos más amplios.

11.-Comprometer a los factores sociales en el desarrollo de las Normas, permitiendo la actuación privada, donde los intereses públicos y particulares sean compatibles y/o coincidentes, y, tomando la iniciativa donde primen los públicos, distribuyendo los costos en función de los beneficios.

### 3.2 CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

La estructuración global del municipio se apoya en la exaltación de los valores intrínsecos del mismo, de tal forma, esta adaptación de Las Normas Subsidiarias al TRLotc-Lenac presta especial atención a la ordenación del Suelo Rústico dado que es el soporte de la casi totalidad de la actividad económica desarrollada en el Municipio y es fuente de casi todos los recursos que se generan en él. Tal es el grado de importancia que adquiere la actividad agropecuaria que la actividad del resto de los sectores también es inducida por ella.

La gestión por medio de Cooperativas Agrarias, la comercialización directa del producto en los mercados europeos, la relativamente amplia implantación de los cultivos hidropónicos, entre otros, nos da idea de las características de la producción agrícola en el Municipio.

El modelo estructural pretende equilibrar la diferencia entre la cantidad de la producción agrícola y su relación con la superficie necesaria para explotación de las parcelas de cultivo.

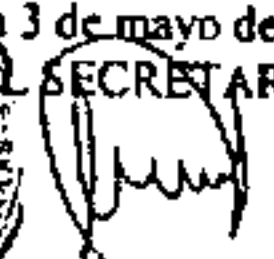

Así mismo se presta especial interés a la protección del Medio Natural contando el municipio con:

**El Parque Natural de Tamadaba-(C-9)**, que tiene su Plan Rector de Uso y Gestión con Aprobación Definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha, 2 de Abril de 2003 y publicado en el BOC nº 2003/100, de 27 de Mayo de 2003.

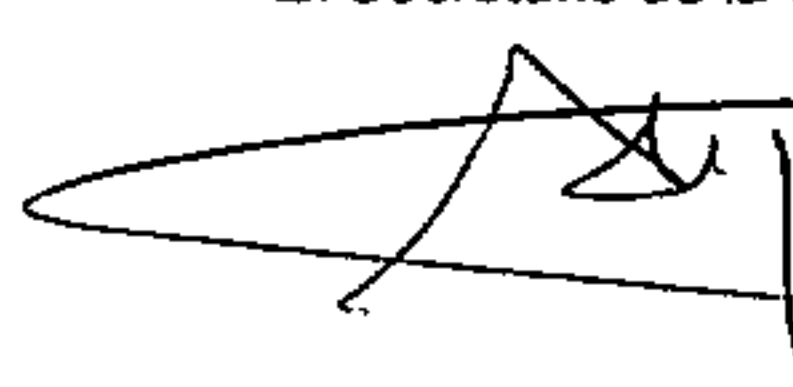

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



**La Reserva Natural Especial de Güi-Güi-(C-8)**, cuyo Plan Director cuenta con Aprobación Definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 25 de Junio de 2003, publicado en el BOC nº 2004/059, de 25 de Marzo de 2004.

**El Parque Rural del Nublo-(C-11)** se adaptó a la Ley 12/94 y dispone de Plan Rector de Uso y Gestión cuya Aprobación Definitiva fue publicada en el BOC nº 2002/160 de 2 de diciembre de 2002 y cuenta actualmente con Avance del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural del Nublo para su adaptación al TRLotc-Lenac, publicado en el BOC nº 2004/198, de 13 de octubre de 2004

**La Reserva Natural Integral de Inagua**, cuenta con aprobación inicial de su Plan Director-(C-1), publicado en el BOC nº 2004/112 de 11 de junio de 2004.

El suelo urbano y urbanizable del municipio atiende a un crecimiento compacto en torno al viario estructurante, a fin de dar respuesta a las necesidades de crecimiento del municipio dentro de un desarrollo lógico y en consonancia con el modelo territorial. Al tiempo se mejora la conectividad territorial, reforzando las vías ya existentes e incorporando en el documento el trazado del vial de conexión La Aldea-Agaete.

### 3.2.1 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTO RURAL

El presente plan traslada aquellos suelos categorizados como asentamiento rural por las normas subsidiarias así como la delimitación de nuevos asentamientos, siguiendo los criterios establecidos en consonancia con lo previsto en el art. 230 del Plan Insular de Ordenación aprobado definitivamente.

Las consideraciones para su delimitación establecidas por este PGO son las siguientes:

- A) La delimitación se ha realizado definiendo el perímetro de las viviendas existentes o espacios de retranqueos que definen huertas o zonas ajardinadas según se apliquen ordenanzas de viviendas adosadas o aisladas.
- B) Su reconocimiento se ha realizado de acuerdo con sus características territoriales. Se han reconocido, en concreto conjuntos de 10 ó más viviendas y una densidad superior a 5viv/ha.

## 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

### 4.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Remiten en varios puntos de su MEMORIA DE PLANEAMIENTO, a un documento anterior que no es incorporado al de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (texto refundido definitivo nov- 95) publicadas en 1996. Así, en el texto publicado de las NN. SS en el capítulo IV de la MEMORIA DE PLANEAMIENTO, titulado: ZONIFICACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO, en el punto IV.1.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL, asume la consideración siguiente:

" En la documentación que forma parte de la Información Urbanística quedaban claramente señalados los condicionantes de Planeamiento, habiéndose elaborado los objetivos y criterios de planteamiento en función de las necesidades municipales y de los condicionantes encontrados.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión





Como resultado del Avance de Planeamiento y de los deseos mostrados por el Ayuntamiento y a la vista del análisis realizado en la participación pública, se proponen las siguientes clases de suelo (que quedan reflejados en los planos 4 al 10 ambos inclusive)"

#### 4.2 LA REALIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA Y EL MODELO DE DESARROLLO

El presente documento de Plan General, intentando ser fiel a los criterios de las Normas Subsidiarias de donde proceden y dando riguroso traslado del mismo, presta especial atención a la realidad física del Municipio. Así, atendiendo a criterios de la lógica urbanística, ajusta las líneas fundamentales de clasificación, trazado y categorías del suelo, al soporte físico del territorio (a las curvas de nivel, a las edificaciones, a los trazados existentes, ... ), logrando una correcta lectura y evitando de este modo las distorsiones en la apreciación del mismo; se suprimen al mismo tiempo las contradicciones gráficas detectadas en las Normas Subsidiarias. Lo que conllevó este aspecto de la Adaptación del documento.

De otro lado, aunque no han sido sustanciales las transformaciones habidas en el Término Municipal, en algunos puntos concretos sí que han sido significativas, y por tanto ha sido necesario el adecuar, por medio de ajustes, la línea de clasificación y trazado a dicha realidad física.

Este proceso de ajuste, se ha llevado a cabo manteniendo el Modelo de Desarrollo proveniente de las Normas Subsidiarias.

#### 4.3 EL TEXTO REFUNDIDO DE LA L.O.T.C. Y LA L.E.N.A.C.

De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda, párrafo 1, del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, los Planes de Ordenación urbanística (predicable a las Normas Subsidiarias de Planeamiento) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, deberán adaptarse al referido Decreto Legislativo.

La Disposición Transitoria Segunda apartado 3, párrafo primero del TRLotc-Lenac, modificada por la Ley 2/2003, de vivienda en Canarias, establece lo siguiente:

*"La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación y, cuando proceda, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. En estos casos no será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables ni la reconsideración del modelo".*

#### 4.4 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

En esta categoría, a los ámbitos que se encuentren ordenados por alguna figura contemplada en la Ley de Espacios Naturales le serán de aplicación los usos y actividades determinados por este.

El **Parque Natural de Tamadaba**, tiene su Plan Rector de Uso y Gestión con Aprobación Definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha, 2 de Abril de 2003.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

36

La **Reserva Natural Especial de Güi-Güi**, tiene su Plan Rector de Uso y Gestión con Aprobación Definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 25 de Junio de 2003.

El **Parque Rural del Nublo**, no tiene en la actualidad la Aprobación Definitiva de su Plan de Desarrollo.

La **Reserva Natural Integral de Inagua**, no tiene en la actualidad la Aprobación Definitiva de su Plan de Desarrollo.

En lo referente a la delimitación de los Espacios Naturales Protegidos, señalamos que se ha subsanado el reparo reflejado en el informe del Servicio de Medio Ambiente y en el informe del Servicio de Política Territorial, con la corrección de la delimitación errónea. Se ha procedido reproduciendo digitalmente la documentación cartográfica facilitada por el Servicio de Medio Ambiente, siendo este documento en papel, el que fue aprobado y cuyos límites fueron descritos en el texto posteriormente publicado.

#### 4.5 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

##### 4.5.1 DETERMINACIONES DE DIRECTA APLICACIÓN

El presente documento de Adaptación Básica, según el párrafo 3 de la nueva redacción de la Disposición Transitoria Segunda (operada por la Ley 2/2000, de 17 de Julio, de medidas económicas en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias establece la posibilidad de que la adaptación al TRLotc-Lenac consista en adecuarse, básicamente, con los títulos de inmediata aplicación: títulos II, III y VI.

Así podemos englobar la adaptación en los diferentes niveles siguientes:

#### 4.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se ha clasificado y categorizado el suelo diferenciando el Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, con sus correspondientes categorías según se establece en el artículo 49 y siguientes del TRLotc-Lenac.

##### 4.6.1 SUELO URBANO

En las propias Normas Urbanísticas de este documento se regulan las condiciones específicas que rigen en la distinta categorización del Suelo Urbano, ( en consolidado y no consolidado según se indica en el artículo del TRLotc-Lenac).

En este apartado se desarrolla la justificación de la clasificación del suelo que se realiza en esta Adaptación Básica en todo aquello que, tras la entrada en vigor del TRLotc-Lenac, modifique o pueda alterar la clasificación establecida por las Normas Subsidiarias.

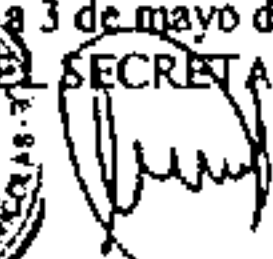

Los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias se han analizado, comprobando el cumplimiento o no de los criterios de clasificación recogidos en el artículo 50 y en la Disposición Transitoria 5ª del TRLotc-Lenac.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

El artículo 50 del TRLotc-Lenac establece que:

“Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.”

En consecuencia, este Plan General clasifica como suelo urbano:

1. Los terrenos efectivamente urbanizados en ejecución del planeamiento.
2. Los terrenos que cumplan con el requisito de estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
3. Los terrenos que el planeamiento clasifique como suelo urbano, por estar consolidado por la edificación, por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que en el planeamiento se establezca.
- 4.- Los terrenos que el planeamiento general clasifique como suelo urbano, por contar con los siguientes servicios:
  - a.- Acceso rodado.
  - b.- Abastecimiento de agua.
  - c.- Evacuación de aguas residuales.
  - d.- Suministro de energía eléctrica.

Para el análisis del cumplimiento de los requisitos necesarios para la clasificación como suelo urbano, ateniéndonos al criterio anteriormente expuesto de la existencia de infraestructuras, hemos procedido definiendo, primeramente, el ámbito de clasificación, es decir, el ámbito territorial que se ha tenido en cuenta para la consideración de la existencia de servicios.

#### 4.6.1.1 ÁMBITO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Puesto que el TRLotc-Lenac no especifica cuál es el área de categorización, es decir, el ámbito territorial que se ha tenido en cuenta para la consideración de la existencia de servicios y, por tanto, para la delimitación de las dos categorías de suelo urbano, analizamos a continuación el área de categorización de suelo urbano que se ha establecido en este documento de Adaptación Básica.

La manera en que históricamente se han producido los asentamientos (ocupación del territorio por la edificación) y posteriores crecimientos de los núcleos edificados en el Término Municipal

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

38



de La Aldea de San Nicolás, lo hemos tomado como punto de partida para la definición del ámbito de clasificación del Suelo Urbano; a esto hemos añadido las características de los Servicios Urbanísticos que, en gran medida, mantienen relación con ellos.

Una de las características del asentamiento poblacional del Término Municipal es la concentración. Se asientan en el Valle de La Aldea (según los datos extraídos del estudio de población y empleo realizado en 1996 – incorporados en la Información Urbanística del Avance del P.G.O.), el 90% de la población del Municipio. Ello se constata con el hecho de que los suelos de producción agrícola no han tenido la presión añadida de la edificación residencial, y que ésta se ha mantenido, dentro del propio Valle de La Aldea, con un alto grado de concentración; siendo así, que el principal núcleo edificatorio este Valle reproduce una configuración longitudinal, teniendo como origen y directriz del mismo la vía de comunicación que conduce del casco hasta la playa ( actual calle Doctor Fleming ), manteniéndose en torno a esta vía un "continuo " edificado en la mayoría de su trazado.

La claridad de la topografía del valle, hace que los servicios de abastecimiento de agua y la red de saneamiento, mantengan un claro discurrir abasteciéndose de agua desde las cotas altas (procedentes de Las Presas), y evacuando las aguas residuales a las cotas bajas (actualmente conducidas para su reutilización a la depuradora situada en las proximidades de la desembocadura del Barranco de La Aldea). Estos servicios, al igual que los restantes, se han trazado en su mayoría, siguiendo como directrices las vías de comunicación.

Los crecimientos sucesivos que se han desarrollado a lo largo de las vías de comunicación, se han ido produciendo a través de la consolidación de la edificación siguiendo viales transversales a estas vías principales que, progresivamente, han ido disponiendo de la totalidad de los servicios citados en el punto 4 del apartado anterior. Tanto en estos sectores edificados donde las características de crecimiento longitudinal son mas explicitas, como en aquellos otros sectores en los que se ha desarrollado una ocupación en superficie, podemos reconocer la manzana como unidad mínima de conformación de la trama de los núcleos edificados del Municipio. La manzana, en el contexto de los núcleos edificados que nos ocupan, mantiene como características:

La de ser porciones de suelos edificados o edificables, que, en el caso de los trazados con claras directrices longitudinales, aparecen delimitados por viales o espacios libres en tres de sus lados, lindando el cuarto con el suelo rústico y en el caso de trazados que se desarrollan extendiéndose en superficie aparecen delimitados por viales o espacios libres en sus cuatro lados.

En consecuencia, se establece LA MANZANA, así definida, como área mínima de clasificación y categorización del suelo urbano.

Un suelo puede ser clasificado como urbano, siguiendo el criterio de la existencia de servicios, deberá estar integrado o ser susceptible de integrarse en la trama urbana y contar con los siguientes servicios urbanísticos:

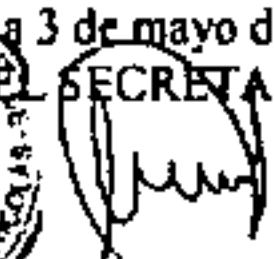

1. Acceso rodado en, al menos, uno de los viales que bordean la manzana.
2. Abastecimiento de agua en, al menos, uno de los viales que bordean la manzana.
3. Evacuación de aguas residuales en, al menos, uno de los viales que bordean la manzana.
4. Suministro de energía eléctrica en, al menos, uno de los viales que bordean la manzana.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".



La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



#### 4.6.1.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los suelos que, trasladados de las Normas Subsidiarias son clasificados como urbanos por el presente Plan General, se deberán categorizar como suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU) o suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU), en atención a la existencia o no de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 51.1.a) del TRLotc-Lenac; Se indica que tendrá la categorización de suelo urbano consolidado por la urbanización el:

"Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General."

Y, como ya hemos desarrollado en el epígrafe de CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, el apartado a). 1 del artículo 50 cita:

"Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir."

En base a ello, este Plan General categoriza el suelo urbano en:

##### 4.6.1.2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

Lo constituyen los terrenos que, además de cumplir con los requisitos (anteriormente descritos) requeridos para ser clasificados como urbanos:

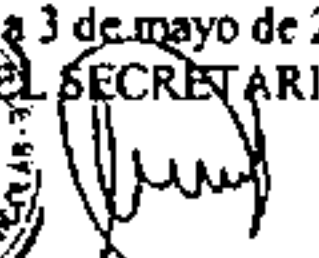

- 1.- Los terrenos efectivamente urbanizados en ejecución del planeamiento.
- 2.- Los terrenos que cumplan con el requisito de estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
- 3.- Los terrenos que el planeamiento clasifique como suelo urbano, por estar consolidado por la edificación, por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que en el planeamiento se establezca.
- 4.- Los terrenos que el planeamiento general clasifique como suelo urbano, por contar con los siguientes servicios:
  - a.- Acceso rodado.
  - b.- Abastecimiento de agua.
  - c.- Evacuación de aguas residuales.
  - d.- Suministro de energía eléctrica.

Y que además cuenten con:

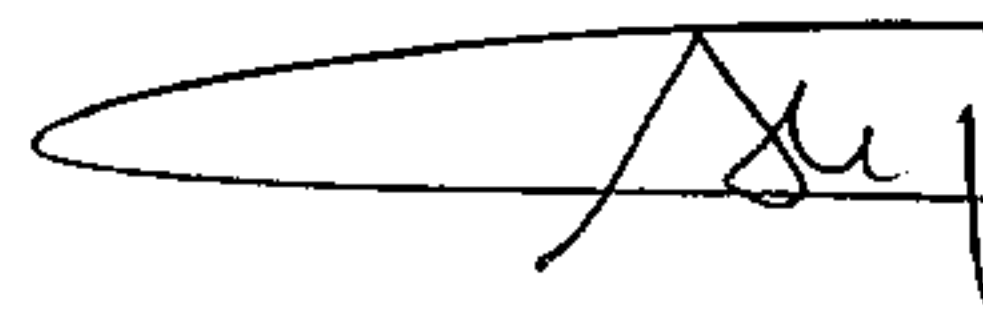

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

- e.- Pavimentación de calzada.
- f.- Encintado de aceras.
- g.- Alumbrado público.

Todo ello en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y Plan General de Ordenación.

Los ámbitos efectivamente urbanizados, con los criterios que se explicitan en el punto 3.3.a.1 de esta memoria, forman el suelo urbano consolidado por la urbanización; en función de ello nos da la siguiente tabla de ámbitos de suelo urbano consolidado (estando la de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el apartado correspondiente):

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE Ha	%
LA PLAYA	3.39	2,84
EL CRUCE / ALBERCON	8.63	7,24
NÚCLEO ( Ladera, Jerez, Cardones, ...)	83.12	69,73
LA CARDONERA	9.29	7,79
EL PINILLO	3.75	3,14
TASARTE	11.02	9,25
TOTAL	119.20	100%

#### 4.6.1.2.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

Tendrán la categoría de SUNCU (suelo urbano no consolidado por la urbanización), aquellos suelos que, siendo clasificados como urbanos por cumplir con los requisitos indicados en el punto A, no tengan los servicios urbanísticos señalados en los puntos e, f y g. La gestión de estos suelos urbanos no consolidados se realizará a través de las siguientes Unidades de Actuación:

Tal y como establece el nuevo texto legal, se ha procedido a delimitar Unidades de Actuación e incluirlas en la categoría de suelo urbano no consolidado al categorizar, con arreglo a los artículos 50 y 51 del TRLotc-Lenac, la globalidad del suelo urbano.

Se han mantenido las Unidades de Actuación así reconocidas por el planeamiento vigente correspondiendo con las actualmente existentes, con las matizaciones establecidas en el artículo 72, del TRLotc-Lenac.

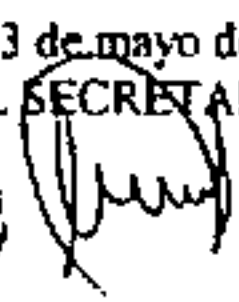

Por otro lado, se han delimitado cuatro Unidades de Actuación nuevas con los mismos criterios y características que las existentes, tal y como establece la disposición transitoria primera apartado 2, éstas son, la UA-9 (El Polvorín), la UA-10 (Los Cardones), la UA-11 (Tasarte) y la UA-12 (El Cruce).

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

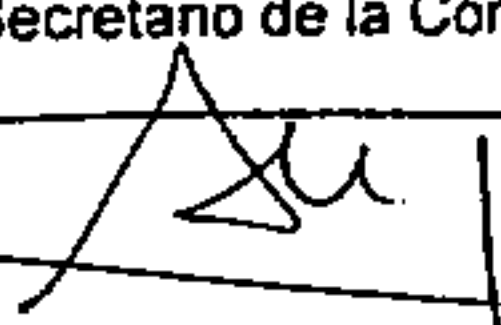

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

En función de ello nos da como resultado el siguiente cuadro:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO			
UNIDAD	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE HA.	%
UA - 1	AVENIDA 1	0,53	3.59
UA - 2	TRASERA AVENIDA	0,94	6.39
UA - 3	AVENIDA 3	0,43	2,97
UA - 4	AVENIDA 4	0,38	2.60
UA - 5	AVENIDA 5	0.51	3.46
UA - 6	AVENIDA 6	0,69	4.71
UA - 7 (1)	EL CONVENTO	2,16	14.61
UA - 7 (2)	EL CONVENTO	2,14	14.48
UA - 8	CASERONES	2,69	18.20
UA - 9	EL POLVORÍN	0,79	5.35
UA - 10	LOS CARDONES	1,70	11,56
UA - 11	EL PALILLO	0,48	3,25
UA - 12	EI CRUCE	1,31	8,86
TOTAL		14.75 Ha	100%

#### 4.6.2 SUELO URBANIZABLE.-

Todos los Suelos Urbanizables residenciales e industriales clasificados por este Plan General de Ordenación son, tal y como indica el artículo 53 del TRLotc-Lenac, considerados sectorizados.

Se ha elaborado una ficha individualizada para cada uno de ellos con indicación expresa de sus determinaciones generales, sobre las cuales operarán las limitaciones que establecen los artículos 32.2.B2 y 36 del citado Texto Legal, entre otros una densidad máxima de 400 viv./Ha., una edificabilidad bruta máxima de 0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una reserva mínima de 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Espacios Libres Públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

De entre todos ellos se señala, con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado el ámbito de Hoya del Viejo, pues es el único que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada (Plan parcial "Hoya del Viejo") que legitima la actividad de ejecución del uso residencial.

Dichos ámbitos son los siguientes:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial (en ejecución) de Hoya del Viejo.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de Los Cardones
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de Piedra de La Mesa.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de El Convento.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de Los Llanos.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de Barranquillo Hondo.
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de Los Cascajos.

El suelo urbanizable Turístico de este Plan general se ha categorizado, tal y como establece el artículo 53.3.a) del Texto Refundido, como suelo urbanizable no sectorizado.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Gobierno de Canarias

Delimitando el siguiente ámbito:

- Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico de Caserones.

Este Suelo Turístico posee una ficha individualizada con indicación expresa de sus determinaciones generales, sobre las cuales operan las limitaciones establecidas en los artículos 32.2.B.2 y 36 del citado Texto Refundido, entre otras una reserva mínima de 50 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de suelo destinado a Espacios Libres públicos, dotaciones y equipamientos.

Hay que indicar que todos los anteriores sectores de suelo urbanizable provienen de Las Normas Subsidiarias sin modificación, por parte de este documento de adaptación básica, de sus límites ni usos globales.

Con los Suelos Aptos para Urbanizar así calificados en las Normas Subsidiarias, se ha procedido de la siguiente manera:

-Si cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado lo hemos categorizado como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

-Si no cuentan con planeamiento de desarrollo lo hemos categorizado como Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado y, en cualquiera de los casos, hemos procedido a distinguir entre ellos si el uso característico en su ámbito es el Residencial, Industrial o Turístico.

Hay que tener en cuenta que se suprime el anterior suelo urbanizable turístico denominado SUNS-TU-1, El Roque, por no contar el terreno con la cualidad requerida para que lo sea, según acuerdo del Gobierno de Canarias, del 29 de Julio de 2004, como resultado de la aplicación de las determinaciones de la Disposición Adicional 4ª de la Ley 19/2003, de 14 de Abril. Dicho suelo pasa a la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial.

En función de ello nos dan como resultado las siguientes tablas:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL (EN EJECUCIÓN)**

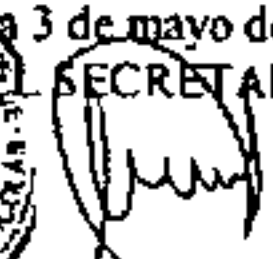

DENOMINACIÓN	NUCLEO	SUPERFICIE HA.	% DEL TOTAL
SUSO - 1	H HOYA DEL VIEJO	5,89	100 %
	TOTAL	5,89	100.00

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

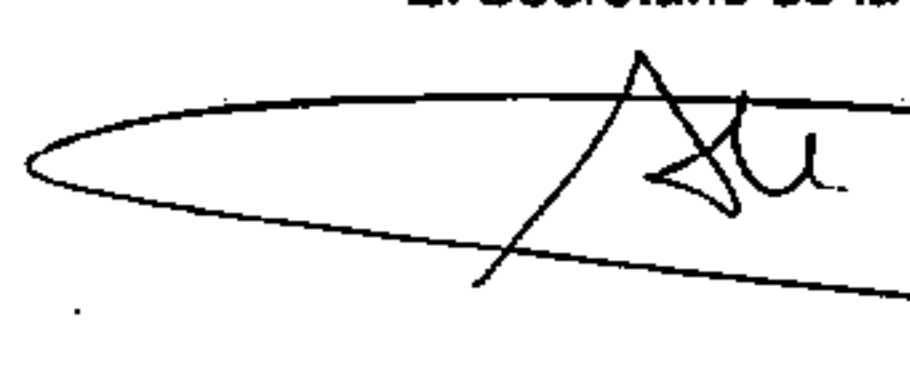

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL**

DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE HA.	% DEL TOTAL
SUSNO - R / 1	LOS CARDONES	6,59	26,28
SUSNO - R / 2	PIEDRA DE LA MESA	3,54	14,01
SUSNO - R / 3	EL CONVENTO	4,93	19,46
SUSNO - R / 4	LOS LLANOS	6,46	25,53
SUSNO - R / 5	BARRANQUILLO HONDO	3,72	14,72
	TOTAL	25,24	100,00

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL**

DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE HA.	% DEL TOTAL
SUSNO - I	LOS CASCAJOS	6,09	100 %
	TOTAL	6,09	100,00

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO**

DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE HA.	% DEL TOTAL
SUNS - TU	CASERONES	16,87	31,25
	TOTAL	16,87	100,00

**4.6.3 SUELO RÚSTICO**

Para la concreción de las diferentes categorías en el Suelo Rústico se ha procedido a realizar una equivalencia entre las categorías de:

Normas Subsidiarias	Plan General de Ordenación (Adaptación Básica)
S.R. de Protección Natural, Paisajística o Ecológica	S.R. de Protección Natural
S.R.R. de Protección Ambiental	S.R. de Protección Paisajística
S.R. de Litoral y Costero	S.R. de Protección Costera y Litoral
S.R. Potencialmente Productivo	S.R. de Protección Agraria
	S.R. de Protección Minera
	S.R. de Protección Hidrológica
A.R. Asentamiento Rural	S.R. de Asentamiento Rural

Para la definición del ámbito categorizado como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura se ha procedido a grafiar los elementos potentes de la infraestructura municipal más significativos como las carreteras insulares y regionales o la planta de residuos).

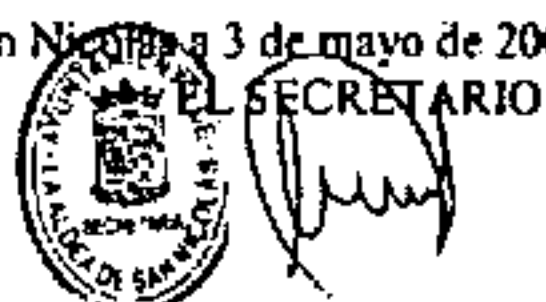
Asimismo, con respecto al Suelo Rústico de Protección Hidrológica se ha representado, tanto los deslindes de barrancos efectuados y facilitados por el Servicio Hidrológico, como los que no están aún deslindados. En este último caso hemos representado los 8 metros, mínimo, de servidumbre establecido en la norma sectorial.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

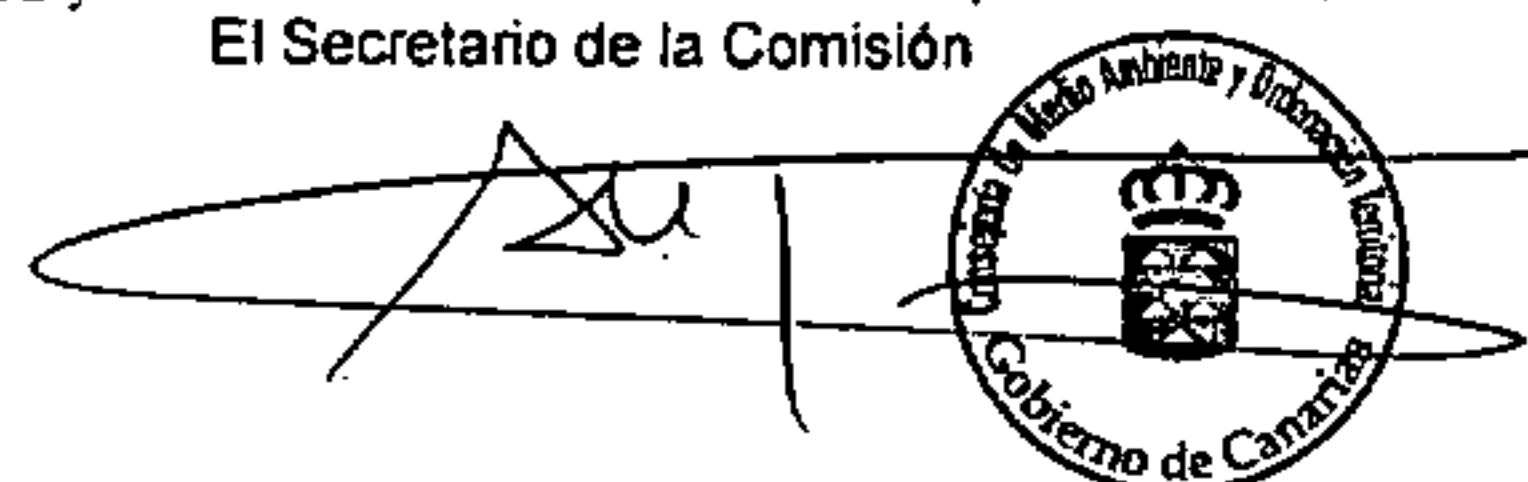

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

**4.6.3.1 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RUSTICO**

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE Ha	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	NATURAL	6.063,69	75,16
	PAISAJISTICO	717,18	8,93
	COSTERA Y LITORAL (*)	(*) 3,10	(*) 0,03
PROTECCIÓN ECONOMICA	AGRARIA	1.072,62	13,36
	MINERA	51,51	0,64
	HIDROLÓGICO	84,34	1,05
	INFRAESTRUCTURA(*)	(*) 75,84	(*)0,94
POBLAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO RURAL	33,54	0,41
PROTECCIÓN DEL MODELO	TERRITORIAL	5,15	0,06
<b>TOTAL</b>		<b>8.031,13</b>	<b>100 %</b>

(\*) Superficie que se solapa con otra categoría o clase de suelo.

**4.6.3.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**4.6.3.2.1 Suelo Rústico de Protección Natural**

	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE Ha	%
SRPN	SRPN (incluido en ENP)	6044,82	99,68
	SRPN(no incluido en ENP)	18,87	0,31

**4.6.3.2.2 Suelo Rústico de Protección Paisajística**

	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE Ha	%
SRPP	SRPP-1	669,26	93,31
	SRPP-2	47,92	6,68

**4.6.3.2.3 Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral**



	SUPERFICIE Ha	%
SRPCL	(*) 3,10	100

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

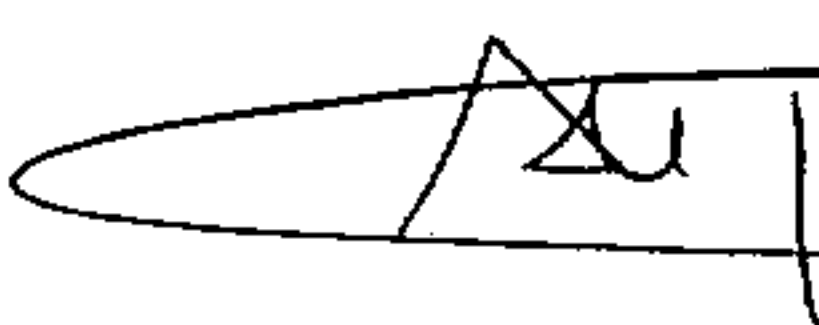

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

### 4.6.3.3 PROTECCIÓN ECONÓMICA

#### 4.6.3.3.1 Suelo Rústico de Protección Agraria

	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE Ha	%
SRPAG	SRPAG-1	308,56	28,76
	SRPAG-2(	587,40	54,76
	SRPAG-3	147,39	13,74
	SRPAG-4(	29,27	2,74

#### 4.6.3.3.2 Suelo Rústico de Protección Minera

	SUPERFICIE Ha	%
SRPM	51,51	100

#### 4.6.3.3.3 Suelo Rústico de Protección Hidrológica

	SUPERFICIE Ha	%
SRPH	84,34	100

#### 4.6.3.3.4 Suelo Rústico de Protección Infraestructuras

	SUPERFICIE Ha	%
SRPI	(*) 75,84	100

### 4.6.3.4 POBLAMIENTO RURAL

#### 4.6.3.4.1 Suelo Rústico de Asentamiento Rural

	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE Ha	%
SRAR	SRAR	10,35	42,23
	SRAR-1	1,82	7,43
	SRAR-2	5,05	20,60
	SRAR-3	1,86	7,59
	SRAR-4	0,85	3,47
	SRAR-5	4,58	18,69

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.

Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

46

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007

El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 25 de JUNIO de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO. Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/09/2007  
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007

EL SECRETARIO



### 4.6.3.3 PROTECCIÓN ECONÓMICA

#### 4.6.3.3.1 Suelo Rústico de Protección Agraria

	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE Ha	%
SRPAG	SRPAG-1	308,56	28,76
	SRPAG-2	587,40	54,76
	SRPAG-3	147,39	13,74
	SRPAG-4	29,27	2,74

#### 4.6.3.3.2 Suelo Rústico de Protección Minera

	SUPERFICIE Ha	%
SRPM	51,51	100

#### 4.6.3.3.3 Suelo Rústico de Protección Hidrológica

	SUPERFICIE Ha	%
SRPH	84,34	100

#### 4.6.3.3.4 Suelo Rústico de Protección Infraestructuras

	SUPERFICIE Ha	%
SRPI	75,84	100

### 4.6.3.4 POBLAMIENTO RURAL

#### 4.6.3.4.1 Suelo Rústico de Asentamiento Rural

	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE Ha	%
SRAR	SRAR	10,35	30,86
	SRAR-1	1,82	5,43
	SRAR-2	5,05	15,05
	SRAR-3	1,86	5,55
	SRAR-4	3,94	11,81
	SRAR-5	6,78	20,21
	SRAR-6	3,56	10,61

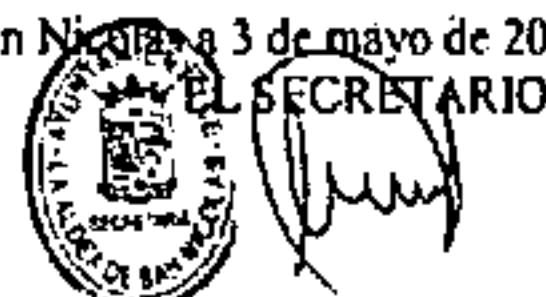
Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

46

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO





Con los criterios establecidos en las nuevas normativas urbanísticas de aplicación, el presente Plan General Adaptación Básica ha CATEGORIZADO los ASENTAMIENTOS RURALES:

a) Asentamientos Rurales existentes en las Normas Subsidiarias, que son los siguientes:

El Calvario, Mederos, Castañeta, Cercadillos, Molino de Agua, Montañeta del Molino, Montañeta de Gómez, La Cruz, Tocodoman, El Hoyo y el Tarahalillo, que se ha redelimitado.

b) Por otro lado se crean los siguientes nuevos asentamientos en el Valle de la Aldea:

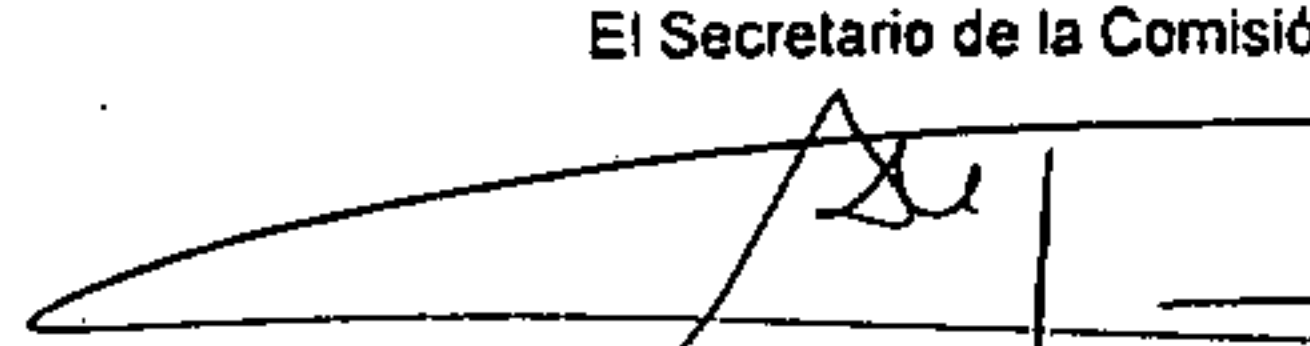

Núcleos poblacionales situados en antiguo S.R.P.P.AG: Las Vistillas y Los Pasitos.

El cumplimiento de las determinaciones del artículo 244 de la Sección 33 del PIO se detalla para cada uno de los nuevos asentamiento en las fichas que integran el Anexo II a esta Memoria.

De los cuatro nuevos asentamientos propuestos para estudio (Las Vistillas, Laderas del Palomar, Los Pasitos y Frangollo) solo dos de ellos cumplen con los requisitos para ser considerados como tales. Para la delimitación y justificación de los dos nuevos asentamientos incorporados ver justificación en el Anexo II a esta Memoria.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Con los criterios establecidos en las nuevas normativas urbanísticas de aplicación, el presente Plan General Adaptación Básica ha CATEGORIZADO los ASENTAMIENTOS RURALES:

a) Asentamientos Rurales existentes en las Normas Subsidiarias, que son los siguientes:

El Calvario, Mederos, Castañeta, Cercadillos, Molino de Agua, Montañeta del Molino, Montañeta de Gómez, La Cruz, Tocodoman, El Hoyo y el Tarahalillo, que se ha redalimitado.

b) Por otro lado se crean los siguientes nuevos asentamientos en el Valle de la Aldea:

Núcleos poblacionales situados en antiguo S.R.P.P.AG: Las Vistillas y Los Pasitos.

El cumplimiento de las determinaciones del artículo 244 de la Sección 33 del PIO se detalla para cada uno de los nuevos asentamiento en las fichas que integran el Anexo II a esta Memoria.

De los cuatro nuevos asentamientos propuestos para estudio (Las Vistillas, Laderas del Palomar, Los Pasitos y Frangollo) solo dos de ellos cumplen con los requisitos para ser considerados como tales. Para la delimitación y justificación de los dos nuevos asentamientos incorporados ver justificación en el Anexo II a esta Memoria.

c) Y se delimitan los siguientes nuevos asentamientos en el Parque Rural del Nublo:

El Parque Rural del Nublo-(C-11) se adaptó a la Ley 12/94 y dispone de Plan Rector de Uso y Gestión cuya Aprobación Definitiva fue publicada en el BOC nº 2002/160 de 2 de diciembre de 2002 y cuenta actualmente con Avance del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural del Nublo para su adaptación al TRLotc-Lenac, publicado en el BOC nº 2004/198, de 13 de octubre de 2004. Por lo expuesto, y dado que el Plan Rector de Uso y Gestión de este Espacio Natural, únicamente zonifica en sus determinaciones, no estableciendo ni clasificación ni categorización del suelo, los núcleos poblacionales existentes en estos dos valles, carecen de instrumento que los ordene.

Resulta incuestionable la necesidad de establecer transitoriamente, hasta la entrada en vigor del PRUG del Nublo, una ordenación que delimite y reconozca estas preexistencias, y que permita a los ciudadanos de los núcleos del territorio municipal que se encuentran dentro del ámbito de este Espacio Natural, equipararse al resto.

En previsión de estas situaciones, el TRLotc-Lenac, en su Disposición Transitoria Quinta, en su apartado 4º, prevé expresamente la posibilidad de delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que establezca el Plan Insular de Ordenación, hasta que no se redacten los Planes o Normas del Espacio Natural correspondiente. En este mismo sentido, se pronuncia el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en su Sección 33. Residencia, artículo 242.

Es por ello que atendiendo a las preexistencias, a la zonificación que establece el PRUG (Zona Especial), a la zonificación que establece el Plan Insular de Ordenación, y a los criterios específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos rurales del PIO (art. 244), y a las determinaciones básicas de ordenación relativas a los Sistemas Territoriales de Disperso, se ha considerado oportuno el reconocimiento de los Asentamientos de los Valles de Tasarte y Tasartico.

En el Valle de Tasarte, se delimitan los asentamientos rurales de El Canónigo, Llanillo del Trigo, La Montañeta, Subida a Higuera Prieta, Posteragua, y Los Ribáncos.

El cumplimiento de las determinaciones del artículo 244 de la Sección 33 del PIO se detalla para cada uno de los nuevos asentamiento en las fichas que integran el Anexo II a esta Memoria

En base a lo expuesto, la relación de Asentamientos Rurales delimitados por este Plan General de Ordenación es la siguiente:

NÚCLEO	SUPERFICIE	NORMATIVA DE APLICACIÓN	%
EL CALVARIO	1,67	SRAR	6.76
MEDEROS	2,11	SRAR	8.54
CASTANETA	1,08	SRAR-1, SRAR-2	4.37
CERCADILLOS	1,03	SRAR	4.17
MOLINO DE AGUA	3,28	SRAR, SRAR-1, SRAR-2	13.28
MONTANETA DEL MOLINO	1,28	SRAR	5.19
MONTANETA DE GÓMEZ	0,75	SRAR-1	3.04
LA CRUZ	1,18	SRAR	4.78
TOCODOMAN	3,08	SRAR	12.47
EL HOYO	3,80	SRAR-2, SRAR-3	15.39
TARAHALILLO	4,58	SRAR-5	18.55
LAS VISTILLAS	0,41	SRAR-4	1.66
LOS PASITOS	0,44	SRAR-4	1.31
<b>TOTAL</b>	<b>24.69 Ha.</b>		<b>100 %</b>

#### 4.6.3.5 PROTECCIÓN DEL MODELO

##### 4.6.3.5.1 Suelo Rústico de Protección Territorial

SRPT	SUPERFICIE Ha	%
	5.15	100

El SRPT delimitado por este PGO proviene de la desclasificación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-8 por aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de Abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 25 de junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO

En el Valle de Tasartico, se delimita el asentamiento rural de Las Rosas

El cumplimiento de las determinaciones del artículo 244 de la Sección 33 del PIO se detalla para cada uno de los nuevos asentamiento en las fichas que integran el Anexo II a esta Memoria

En base a lo expuesto, la relación de Asentamientos Rurales delimitados por este Plan General de Ordenación es la siguiente:

NÚCLEO	SUPERFICIE	NORMATIVA DE APLICACIÓN	%
EL CALVARIO	1,67	SRAR	4.98
MEDEROS	2,11	SRAR	6.29
CASTANETA	1,08	SRAR-1, SRAR-2	3.22
CERCADILLOS	1,03	SRAR	3.07
MOLINO DE AGUA	3,28	SRAR, SRAR-1,SRAR-2	9.78
MONTANETA DEL MOLINO	1,28	SRAR	3.82
MONTANETA DE GÓMEZ	0,75	SRAR-1	2.24
LA CRUZ	1,18	SRAR	3.52
TOCODOMAN	3,08	SRAR	9.18
EL HOYO	3,80	SRAR-2, SRAR-3	11.33
TARAHALILLO	4,58	SRAR-5	13.66
LAS VISTILLAS	0,41	SRAR-4	1.22
LOS PASITOS	0,44	SRAR-4	1.31
LAS ROSAS	1,94	SRAR-4	5.78
EL CANÓNIGO	1,38	SRAR-5	4.11
LLANILLO DEL TRIGO	0,44	SRAR-5	1.31
LA MONTANETA	1,31	SRAR-6	3.91
SUBIDA HIGUERA PRIETO	0,38	SRAR-5	1.13
POSTERAGUA	1,15	SRAR-4	3.43
LOS RIBANZOS	2,25	SRAR-6	6.71
<b>TOTAL</b>	<b>83,54 Ha.</b>		<b>100 %</b>

#### 4.6.3.5 PROTECCIÓN DEL MODELO

##### 4.6.3.5.1 Suelo Rústico de Protección Territorial

SRPT	SUPERFICIE Ha	%
	5.15	100

El SRPT delimitado por este PGO proviene de la desclasificación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-8 por aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de Abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.



**4.6.3.6 CUADRO DE CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO**

CLASIFICACION	SUBDIVISION		%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	119.20 Ha	
	NO CONSOLIDADO ORDENADO	14.75 Ha	
	SUBTOTAL	133,95 Ha	1,63
SUELO URBANIZABLE	SUSO	5.89 Ha	
	SUSNO	31.33 Ha	
	SUNS-TU	16,87 Ha	
	SUBTOTAL	54,09 Ha	0,66
SUELO RUSTICO	PROTECCIÓN AMBIENTAL	6.783,97 Ha	
	PROTECCIÓN ECONOMICA	1.208.47 Ha	
	POBLAMIENTO RURAL	33.54 Ha	
	PROTECCIÓN DEL MODELO	5.15 Ha	
	SUBTOTAL	8.031,13 Ha	97,71
TOTAL.		8.219,17 Ha	100%

El resto de la superficie municipal pertenece al Parque Natural de Tamadaba, (1.375,66 Ha, ocupando el 11,02% de la superficie municipal), y al la Reserva Natural Especial de Güi-Güi (2.892,76 Ha, ocupando el 23,17 % de la superficie municipal)

**4.7 USOS GLOBALES DEL SUELO**

Los Usos globales que se determinan en este PGO son los siguientes:

**USOS AMBIENTALES:** Aquellos suelos que requieren de protección, conservación y mejora de los valores naturales, y el paisaje. Se incluyen las actividades de repoblación

**USOS PRIMARIOS:** Aquellos suelos en los que se desarrollen actividades tales como la agricultura, la ganadería, la pesca, y las actividades extractivas.

**AGRÍCOLA**

- GANADERO
- PESQUERO
- EXTRACTIVO

**USO INDUSTRIAL** Aquellos suelos destinados a la ubicación de la actividad industrial.

**USO DE INFRAESTRUCTURAS** Aquellos suelos en los que se sitúan infraestructural básicas para el municipio:

- TRATAMIENTO Y TRANSPORTE DE AGUA.
- TRATAMIENTO Y TRANSPORTE DE RESIDUOS.
- VIARIAS

**USO DOTACIONAL:** Aquellos suelos destinado a actividades recreativas, culturales, deportivas, docente, científico, divulgativo, cultura, etc...

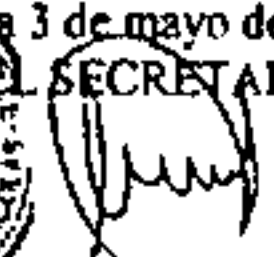
- CULTURAL
- RECREATIVO

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

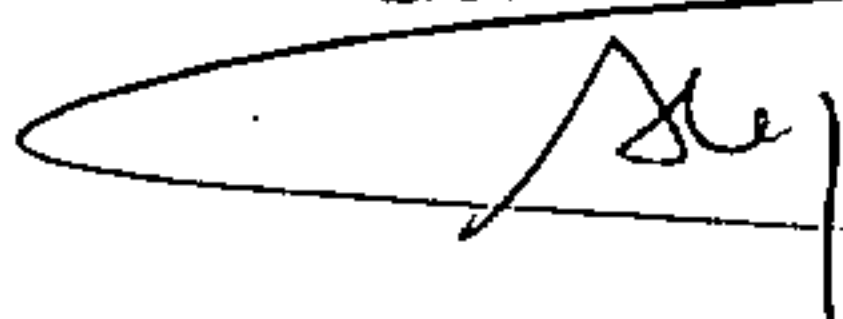

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

USO TERRITORIAL Aquellos suelos cuya función es la preservación del modelo territorial, de sus peculiaridades esenciales y no específicas y el valor del medio rural no ocupado.

#### 4.8 SISTEMAS GENERALES

Siguiendo lo establecido en el art. 32.7. del TRLotc-Lenac, en el presente Plan General de Ordenación ( Adaptación Básica ), se han establecido los siguientes Sistemas Generales:

- 1.- Sistema General de Espacios Libres.
  - Sistema General SG-0 Espacio Libre La Plaza Vieja
  - Sistema General SG-1 Espacio Libre El Charco
  - Sistema General SG-2 Espacio Libre La Plaza Nueva
  - Sistema General SG-3 Espacio Libre El Albercón
  - Sistema General SG-4 Espacio Libre La Cardonera
  - Sistema General SG-5 Espacio Libre Parque Urbano Los Caserones
- 2.- Sistema General de Infraestructura Viaria.
  - Sistema General SG-6 Infraestructura Viaria
- 3.- Sistema General Cultural.
  - Sistema General SG-7 Cultural La Destilería
- 4.- Sistema General de Infraestructuras Básicas.
  - Sistema General SG-8 Infraestructuras Básicas

##### 4.8.1 EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Se ha delimitado y cuantificado partiendo de la proyección futura de la población hasta el año 2012, que establece un techo poblacional de 17.516 hab. en el Municipio. Según el parámetro de 5 m<sup>2</sup> / hab., fijado en el art. 32.A.7.a. del TR de LOTC y LENAC. Se dota, tanto a los dos polos urbanos principales de la estructura del Municipio: el casco urbano y el núcleo de La Playa, como a algunos de los barrios consolidados, quedando este sistema general, con una superficie total de 87.580 m<sup>2</sup>, formado por los siguientes Espacios Libres:

Con lo que queda holgadamente cubierta la exigencia normativa en cuanto al Sistema General de Espacios Libres.

El Parque Urbano de Caserones, situado en la zona norte de la desembocadura del Barranco de La Aldea, se localiza en el que se conoce como el tercer mayor asentamiento aborigen de la isla de Gran Canaria, resultando acreditada por los estudios realizados sobre el terreno, la existencia de gran cantidad de restos de elevado valor.

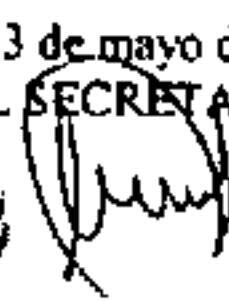

Actualmente este ámbito está declarado Bien de Interés Cultural y el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria califica como Enclave Estratégico.

Dado su actual estado de conservación, y para la mejor preservación de los mismos, se plantea como una de las actuaciones más relevantes, ya que con su calificación se pretende ofrecer al municipio un gran espacio libre, que permita la preservación de los valores arqueológicos en presencia, y al mismo tiempo el disfrute público de los mismos. Asimismo, la adquisición pública de los terrenos se plantea como una operación estratégica que permita una

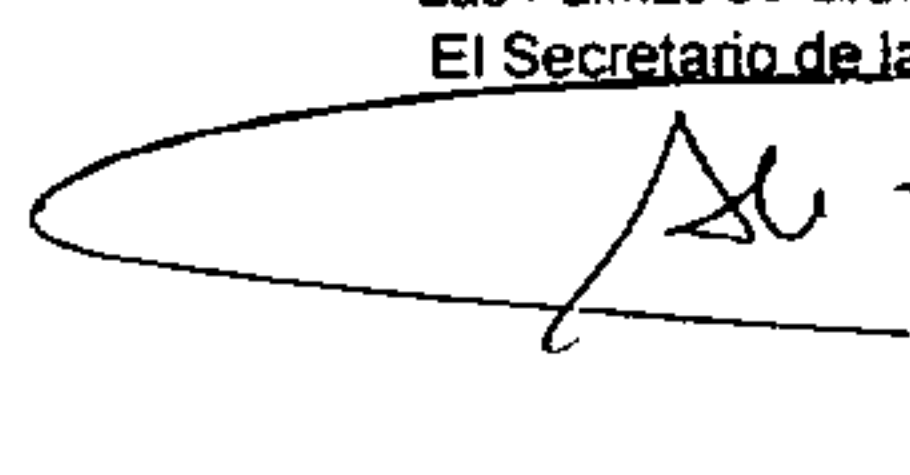

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


50  
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

más adecuada gestión del Bien de Interés Cultural allí delimitado, así como la consecución de la declaración como Parque Arqueológico.

#### 4.8.2 EL SISTEMA GENERAL CULTURAL

Lo forma la destilería situada en la desembocadura del Barranco de La Aldea, dentro del perímetro del Plan Especial de Protección de este sector de la costa:

-La edificación y entorno de La Destilería, actualmente sin este uso industrial, pero de relevantes valores históricos y etnográficos, con una superficie de 4.070 m<sup>2</sup>.

#### 4.8.3 EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Lo forman tres infraestructuras, que están situadas en la parte baja del Barranco de La Aldea, en el margen izquierdo y al borde del mismo. Son de gran importancia para el abastecimiento de agua y para el tratamiento y transferencia de residuos, en especial dado el marcado carácter agrícola del Municipio:

Desaladora.....	16.450 m <sup>2</sup>
Depuradora.....	2.963 m <sup>2</sup>
Complejo: Tratamiento y Transferencia de Residuos..	20.390 m <sup>2</sup>

#### 4.8.4 EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Está formado por la red de vías que, bien ya ejecutadas, o bien en fase de tramitación del documento de ejecución, son:

- a.- Carreteras de Interés Regional
- b.- Carreteras de Interés Insular
- c.- Carretera Locales

En el presente documento de Plan General, se ha procedido a incorporar al mismo, el trazado del vial de conexión Agaete – La Aldea que figura en el documento de Proyecto Definitivo, actualmente – Mayo de 1995 - en trámite (en fase de contestación de alegaciones) Se representa en los planos del Plan General un tramo del trazado de dicho vial que partiendo de la parte baja de del Valle de La Aldea, continúa por la vertiente norte del mismo en dirección hacia Agaete, hasta llegar a la línea límite del Parque Natural de Tamadaba. Todo este tramo del vial se encuentra dentro del Suelo Rústico de ordenación municipal. No se ha procedido, por lo tanto a representar el tramo restante de dicho vial en su paso por el Parque Natural de Tamadaba.

El Proyecto Definitivo de dicho vial deberá contar con la obtención de las autorizaciones previas de las administraciones insulares y autonómicas con competencias en la ordenación del territorio.

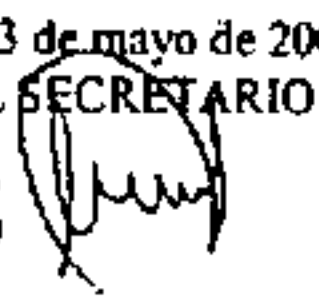
#### 4.9 AJUSTES REALIZADOS EN LAS LÍNEAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Describiremos, utilizando para ello el plano de Ordenación E= 1:2.000, algunos de los puntos donde hemos procedido al citado ajuste y reconocimiento de la realidad existente, llevado a cabo, como también se ha dicho, bajo el criterio urbanístico de las vigentes Normas

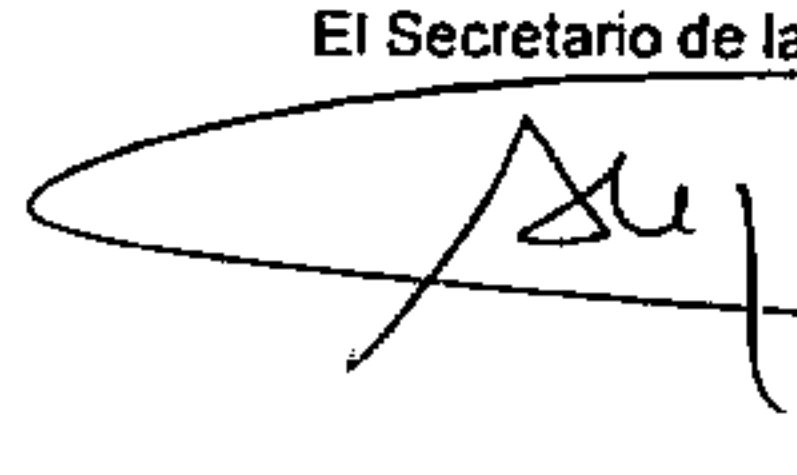

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Subsidiarias y sin que, en su totalidad, supongan ninguna alteración del Modelo Territorial reflejado en las mismas, tal y como establece el Decreto Legislativo 1/2000:

#### Plano nº 7G.-

Se ha incrementado el perímetro del suelo urbano edificable en la manzana situada al final de la calle El Clavel, y en la manzana situada al final de la calle Santa Lucía, en ambos casos para incluir sendas edificaciones existentes situadas en el borde del suelo urbano. En el mismo sector del suelo urbano, se ha incrementado el Espacio Libre existente, con una superficie de 1.330 m<sup>2</sup>, consiguiendo con ello regularizar el borde urbano, e incrementar la dotación de espacios libres.

#### Planos Nº 6E y 6F.-

Se ha incorporado al presente Plan General de Ordenación Adaptación Básica la ordenación contenida la Modificación Puntal, en trámites, promovida por el Ayuntamiento, para reordenar el sector urbano comprendido entre la trasera norte del casco y el área deportiva. Reordenación llevada a cabo dado, por un lado, el estado de ejecución de los servicios urbanísticos del ámbito urbano, y dado por otro, la existencia de convenios con los propietarios privados (cesión de suelo para la construcción del centro de la tercera edad, edificación que se desarrolla en una manzana categorizada a tal fin como dotacional). Se categoriza, así mismo como dotacional, la parcela ocupada por el centro de salud y se incrementa en la nueva ordenación, tanto la superficie de Espacio Libre, como la superficie de viales de dicho ámbito.

#### Plano nº 6E.-

En el suelo urbanizable industrial (SUSNO - I), se ha dado traslado de los límites entre las clases y categorías del suelo propio y circundante.

Las Normas Subsidiarias reflejan este suelo industrial, SAU Polígono 5, con una superficie de 5,57 Has.

El proceso de traslado y ajuste de los límites de este suelo urbanizable, se ha llevado a cabo con las siguientes características:

1.- En el linde oeste, se ha variado el límite, trasladándolo desde el eje hasta el borde oeste del vial Camino a Las Tabladas, ampliándose, con esta variación el suelo urbanizable.

2.- En el linde norte se ha fijado como límite el facilitado por el Consejo Insular de Aguas en el documento de deslindes de cauces públicos, dando traslado del mismo al presente documento de Plan General.

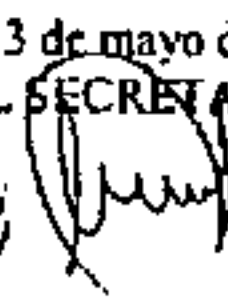

3.- En el linde este se corrige el error existente en las Normas Subsidiarias, en las que, con un trazo irregular del límite, se deja fuera del suelo urbanizable industrial las naves de industria láctea existentes en la zona.

Se desplaza hacia el este el límite del suelo urbanizable industrial, haciéndolo coincidir en su trazado con el límite del suelo urbano deportivo, sin variar este último en el citado lindero. Se ha incorporado, de esta manera al suelo urbanizable, la superficie de suelo, que por incongruencias del grafiado existente en la cartografía de las Normas Subsidiarias, no aparece adscrito a ninguna categoría de suelo. Aumentándose así el suelo urbanizable.

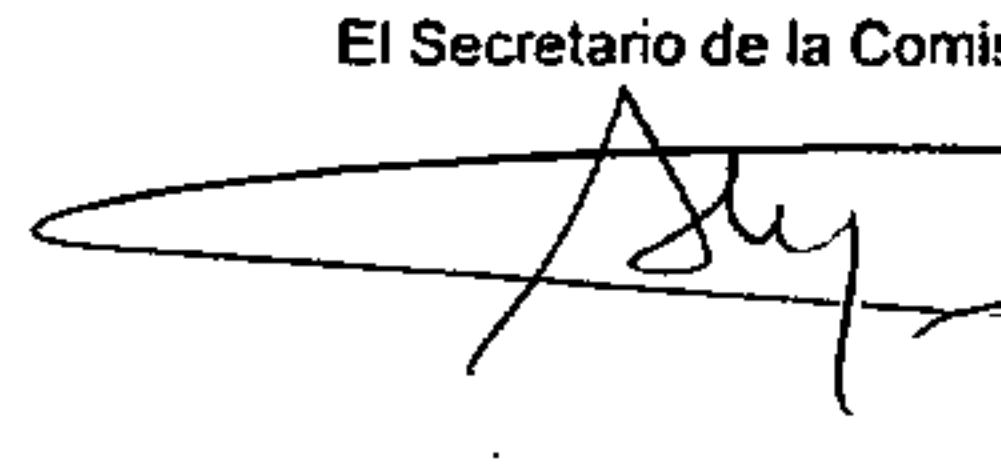

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  
  


52  
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



El presente Plan General Adaptación Básica, después de los ajustes y correcciones antes citados establece para el Suelo Urbanizable Industrial (SUSNO - 1), una superficie de 6,090 Has.

**Plano O - 6G -7G.-**

Al este de la calle Primero de Abril se ajusta la línea de clasificación del suelo urbano para incluir tres edificaciones existentes, con acceso por la citada calle, pasando la línea límite de la edificación por el perímetro sureste de las citadas edificaciones. La calle cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Paralelamente a los Ajustes realizados en la línea de clasificación para incluir edificaciones situadas al borde del suelo urbano, en aplicación de los criterios del TRLotc-Lenac, se ha llevado a cabo un incremento de las DOTACIONES (Espacios Libres, Educativo, ...), así como la desclasificación del suelo urbano, o la disminución del suelo edificable dentro del propio suelo urbano.

**Desclasificación de Suelo Urbano:**

**Plano nº 7F.-**

Se desclasifica suelo urbano procedente de las Normas Subsidiarias, situado al final de la calle Cura Vicente, y a ambos lados de la misma, de unos 3.780 m<sup>2</sup>. de superficie, pasando a ser clasificada por el presente Plan General como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG-1).

**Plano nº 12 Ñ.-**

Se desclasifica suelo urbano procedente de las Normas Subsidiarias, situado al final de la calle El Castillo, en el margen sur de la misma, de unos 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie, pasando a ser clasificada por el presente Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

**Planos nº 3E, 4E, 3F**

Proveniente de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias promovida por el Ayuntamiento, se procede a redelimitar el Asentamiento rural de Tarahalillo. Dicho ámbito está clasificado, en las Normas Subsidiarias vigentes por dos clasificaciones de suelo: Rústico Potencialmente Productivo, y Rústico de Asentamiento Rural. Dado que cuenta con los servicios e infraestructuras urbanísticas necesarias, se propone la incorporación de la ordenación contenida en la misma, al presente Plan General de Ordenación, Adaptación Básica, quedando categorizada como A. R. TARAHALILLO, la totalidad del área inicialmente propuesta.

**4.9.1 -AJUSTES DERIVADOS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EXPUESTAS EN EL ACUERDO DE LA COTMAC DE 20 DE JULIO DE 2006**

A continuación se dará descripción de los ajustes realizados en las líneas de categorización del suelo rústico, que se ven reflejados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación y Categorización de Suelos, para dar cumplimiento a la subsanación de deficiencias derivadas del Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2006:

-El Suelo Rústico de Protección Paisajística se divide en dos subcategorías, SRPP1, que son aquellos suelos que anteriormente estaban categorizados como SRPP, y el SRPP2, que son aquellos ámbitos de uso agrario, anteriormente categorizado como SRPAG y que en la

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

53



zonificación del PIO de Gran Canaria, se encuentran como Ba2. Según el artículo 30.b de la Normativa de este instrumento de rango superior no está permitida la categorización de SRPAG en la zona Ba2, por lo que se ha creado esta subcategoría de SRPP", en la que se combina la preservación de los valores ambientales con el uso agrario tradicional.

-Se ha procedido a redelimitar los Espacios Naturales correspondientes al Parque Natural de Tamadaba-(C-9), la Reserva Natural Especial de Güi-Güi-(C-8), y el Parque Rural del Nublo-(C-11), de acuerdo con los límites oficiales de los mismos, facilitados por la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias. Esta redelimitación ha llevado consigo pequeños ajustes en las categorías de suelo rústico circundantes a los mismos.

-El SRPI coincidía con ámbitos que el Plan Insular de Ordenación zonifica como A.1 y Ba.2 por tanto, se ha asignado a dichos ámbitos, además de esta categoría, otra de entre las permitidas por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para estas zonas (SRPN-SRPP-1 y SRPAG-1).

-Se han eliminado de la categoría de Suelo Rústico Asentamiento Rural los ámbitos de Laderas del Palomar y Frangollo, por no cumplir con el Artículo 244 de la Sección 33 de la Normativa del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, correspondiente a los Criterios específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales. Estos ámbitos han pasado a categorizarse como SRPP-1, en el caso de Ladera del Palomar, y SRPAG-1, en el caso de Frangollo.

#### 4.10 CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

La ley diferencia dos tipos de aprovechamiento:

a).- El Aprovechamiento Urbanístico Global, que es la determinación que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento, la intensidad de ocupación de un ámbito o sector, nos servirá para calcular el aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos en suelo urbano no consolidado por la urbanización o sectores de suelo urbanizable.

b).- El Aprovechamiento Urbanístico Medio, que es la determinación de planeamiento que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado, la edificación lucrativa media homogeneizada referidas a la superficie de suelo de un determinado ámbito o sector.

Estos valores se obtienen homogeneizando los usos e intensidades en función de unos valores relativos (con referencia a usos, tipología edificatoria, circunstancias urbanísticas, etc.) que se consideren en la obtención de un rendimiento lucrativo.



A Tal fin, en el TRLotc-Lenac se dispone, en el apartado 2 del artículo 32.2.B, que para cada suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico que le corresponda no podrá diferir entre sectores en no más de un 15%.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007

El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha de Junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO. Adaptación Básica al TR de la LOTC ENC"

23/05/2007  
 La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO



zonificación del PIO de Gran Canaria, se encuentran como Ba2. Según el artículo 30.b de la Normativa de este instrumento de rango superior no está permitida la categorización de SRPAG en la zona Ba2, por lo que se ha creado esta subcategoría de SRPP", en la que se combina la preservación de los valores ambientales con el uso agrario tradicional.

-Se ha procedido a redelimitar los Espacios Naturales correspondientes al Parque Natural de Tamadaba-(C-9), la Reserva Natural Especial de Güi-Güi-(C-8), y el Parque Rural del Nublo-(C-11), de acuerdo con los límites oficiales de los mismos, facilitados por la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias. Esta redelimitación ha llevado consigo pequeños ajustes en las categorías de suelo rústico circundantes a los mismos.

-El SRPI coincidía con ámbitos que el Plan Insular de Ordenación zonifica como A.1 y Ba.2 por tanto, se ha asignado a dichos ámbitos, además de esta categoría, otra de entre las permitidas por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para estas zonas (SRPN-SRPP-1 y SRPAG-1).

-Se han delimitado los Asentamientos Rurales de los valles de Tasarte y Tasartico, incluidos en el Parque Rural del Nublo. En el Valle de Tasarte, se delimitan los Asentamientos Rurales de Posteragua, Canónigo, Llanillo del Trigo, Subida a Higuera Prieta, La Montañeta, y Los Ribanzos. Y en el Valle de Tasartico, el asentamiento rural de Las Rosas.

-Se han eliminado de la categoría de Suelo Rústico Asentamiento Rural los ámbitos de Laderas del Palomar y Frangollo, por no cumplir con el Artículo 244 de la Sección 33 de la Normativa del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, correspondiente a los Criterios específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales. Estos ámbitos han pasado a categorizarse como SRPP-1, en el caso de Ladera del Palomar, y SRPAG-1, en el caso de Frangollo.

#### 4.10 CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

La ley diferencia dos tipos de aprovechamiento:

a).- El Aprovechamiento Urbanístico Global, que es la determinación que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento, la intensidad de ocupación de un ámbito o sector, nos servirá para calcular el aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos en suelo urbano no consolidado por la urbanización o sectores de suelo urbanizable.

b).- El Aprovechamiento Urbanístico Medio, que es la determinación de planeamiento que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado, la edificación lucrativa media homogeneizada referidas a la superficie de suelo de un determinado ámbito o sector.

Estos valores se obtienen homogeneizando los usos e intensidades en función de unos valores relativos (con referencia a usos, tipología edificatoria, circunstancias urbanísticas, etc.) que se consideren en la obtención de un rendimiento lucrativo.

A Tal fin, en el TRLotc-Lenac se dispone, en el apartado 2 del artículo 32.2.B, que para cada suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico que le corresponda no podrá diferir entre sectores en no más de un 15%.



En cambio hemos considerado en cuanto al suelo urbano no consolidado el criterio de comparar el aprovechamiento del sector correspondiente con el del entorno inmediato en el que se sitúa el ámbito ordenado y que entre ellos no difieran en más del referido 15%.

Para la aplicación de las técnicas que garantizan un tratamiento común en la fijación del aprovechamiento, o para el cumplimiento de los deberes básico de cesión y equidistribución, utilizamos una serie de coeficientes para unas determinadas variables con la finalidad de homogeneizar los referidos aprovechamientos. Dichas variables y sus respectivos coeficientes de homogeneización han sido:

**Coefficiente u**, para referirnos al uso global y tipología edificatoria. Con él cuantificamos la relación de valor entre el uso global y la tipología edificatoria característica de cada ámbito. Se ha colocado el valor máximo al área turística de la playa en base al uso y a los tipos edificatorios de nuevo crecimiento.

DENOMINACION	COEF. U	JUSTIFICACION
LOS CARDONES	0,9	Residencial entremedianeras
PIEDRA DE LA MESA	0,9	Residencial entremedianeras
EL CONVENTO	0,9	Residencial entremedianeras
LOS LLANOS	0,9	Residencial entremedianeras
BARRANCO HONDO	0,9	Residencial entremedianeras
LOS CASCAJOS (INDUSTRIAL)	0,85	Industrial
HOYA DEL VIEJO	0,9	Residencial entremedianeras
CASERONES (TURÍSTICO)	2	Turístico

**Coefficiente i**, para referirnos a la intensidad media de uso lucrativo prevista en un ámbito, en relación con la intensidad prevista en el resto de los ámbitos. Se ha colocado los valores mínimos a aquellos suelos que tienen, en base a lo anterior, una edificabilidad mínima y que son los dos ámbitos turísticos de la costa.

DENOMINACION	COEF. i	JUSTIFICACION
LOS CARDONES	1	Alta intensidad / ocupación
PIEDRA DE LA MESA	1	Alta intensidad / ocupación
EL CONVENTO	1	Alta intensidad / ocupación
LOS LLANOS	1	Alta intensidad / ocupación
BARRANCO HONDO	1	Alta intensidad / ocupación
LOS CASCAJOS (INDUSTRIAL)	1	Alta intensidad / ocupación
HOYA DEL VIEJO	1	Alta intensidad / ocupación
CASERONES (TURÍSTICO)	0,75	Baja intensidad / ocupación

**Coefficiente c**, para referirnos a la globalidad de las circunstancias urbanísticas. Lo conforman el coeficiente de localización l, el cual cuantifica la relación entre el valor de la localización de un determinado ámbito con el valor de la localización del ámbito que se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo; y el coeficiente t, que cuantifica la relación entre la dificultad que puedan presentar los terrenos de un ámbito durante el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, con el ámbito en el que son más favorables las referidas características. Con respecto al coeficiente de localización se ha baremado asignando el valor máximo a aquellas ubicaciones en relación a tabla de valores de mercado. Así se le ha asignado 1,25 al área de la costa por las expectativas turísticas que posee y el alto valor del suelo de la zona.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión



El valor 1 al área central del casco por su proximidad al epicentro histórico. El valor 0,9 al genérico del área del casco, por concentrarse en el los comercios y las dotaciones. Y el valor 0,8 al área de la periferia.

DENOMINACION	COEF.	JUSTIFICACION
LOS CARDONES	0,9	Área del Casco
PIEDRA DE LA MESA	0,8	Periferia
EL CONVENTO	0,9	Área del Casco
LOS LLANOS	0,9	Área del Casco
BARRANCO HONDO	0,9	Área del Casco
LOS CASCAJOS (INDUSTRIAL)	1	Casco Central
HOYA DEL VIEJO	0,9	Área del Casco
CASERONES (TURÍSTICO)	1,25	Área de Costa

Con respecto al coeficiente del terreno podemos distinguir dos situaciones, una de planicie (o valle) y parcialmente con una zona de laderas de suave pendiente, y otra -la del área de los Cascajos- de antiguos terrenos de cultivo con una pendiente inexistente (entre el 1 y el 2%).

DENOMINACION	COEF.	JUSTIFICACION
LOS CARDONES	1	Zona mixta
PIEDRA DE LA MESA	1	Zona mixta
EL CONVENTO	1	Zona mixta
LOS LLANOS	1	Zona mixta
BARRANCO HONDO	1	Zona mixta
LOS CASCAJOS (INDUSTRIAL)	1,1	Planicie
HOYA DEL VIEJO	1	Zona mixta
CASERONES (TURÍSTICO)	1	Zona mixta

Este factor de ponderación lo indicamos para resaltar los suelos turísticos y de la costa por sus especiales connotaciones de mercado, de calidad arquitectónica, de proximidad a yacimientos arqueológicos, por la magnífica accesibilidad que proporciona el Sistema General de Infraestructura viaria y el valor añadido que le da la Costa (1,25 para el Roque y para Caserones).

Además se ha considerado la conveniencia de indicar un factor de ponderación p, de los anteriores coeficientes, pues podría suceder que algunos de los distintos coeficientes mencionados pudieran tener un peso específico diferente en relación a otros.

#### 4.11 JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTÍA DE VIVIENDA PÚBLICA (art. 32 Texto refundido LOTC y LENAC, modificado por la Ley 19/2003)

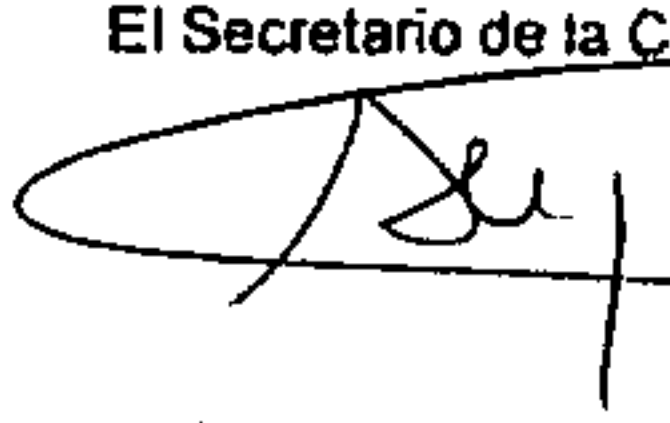
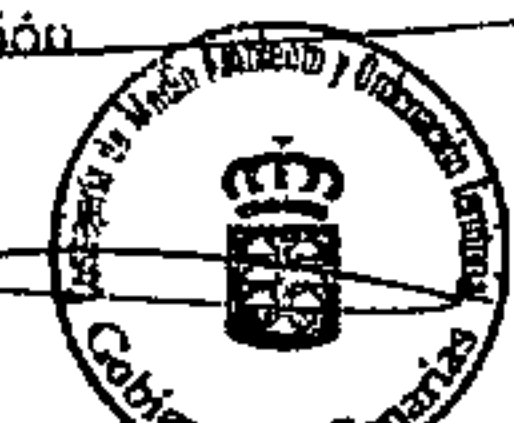
El artículo 32 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tras su modificación por la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias establece, entre las determinaciones que ha de contemplar la ordenación urbanística estructural, la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección pública, en una cuantía no inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

El Plan General de La Aldea de San Nicolás cuenta con un aprovechamiento total en los suelos con destino residencial, en suelo urbanizable y urbano no consolidado, de 343.165.14 u.a

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 27 de junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO. Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
 La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO



El valor 1 al área central del casco por su proximidad al epicentro histórico. El valor 0,9 al genérico del área del casco, por concentrarse en el los comercios y las dotaciones. Y el valor 0,8 al área de la periferia.

DENOMINACION	COEF.	JUSTIFICACION
LOS CARDONES	0,9	Área del Casco
PIEDRA DE LA MESA	0,8	Periferia
EL CONVENTO	0,9	Área del Casco
LOS LLANOS	0,9	Área del Casco
BARRANCO HONDO	0,9	Área del Casco
LOS CASCAJOS (INDUSTRIAL)	1	Casco Central
HOYA DEL VIEJO	0,9	Área del Casco
CASERONES (TURÍSTICO)	1,25	Área de Costa

Con respecto al coeficiente del terreno podemos distinguir dos situaciones, una de planicie (o valle) y parcialmente con una zona de laderas de suave pendiente, y otra -la del área de los Cascajos- de antiguos terrenos de cultivo con una pendiente inexistente (entre el 1 y el 2%).

DENOMINACION	COEF.	JUSTIFICACION
LOS CARDONES	1	Zona mixta
PIEDRA DE LA MESA	1	Zona mixta
EL CONVENTO	1	Zona mixta
LOS LLANOS	1	Zona mixta
BARRANCO HONDO	1	Zona mixta
LOS CASCAJOS (INDUSTRIAL)	1,1	Planicie
HOYA DEL VIEJO	1	Zona mixta
CASERONES (TURÍSTICO)	1	Zona mixta

Este factor de ponderación lo indicamos para resaltar los suelos turísticos y de la costa por sus especiales connotaciones de mercado, de calidad arquitectónica, de proximidad a yacimientos arqueológicos, por la magnífica accesibilidad que proporciona el Sistema General de Infraestructura viaria y el valor añadido que le da la Costa (1,25 para el Roque y para Caserones).

Además se ha considerado la conveniencia de indicar un factor de ponderación p, de los anteriores coeficientes, pues podría suceder que algunos de los distintos coeficientes mencionados pudiera tener un peso específico diferente en relación a otros.

#### 4.11 JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTÍA DE VIVIENDA PÚBLICA (art. 32 Texto refundido LOTC y LENAC, modificado por la Ley 19/2003)

El artículo 32 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tras su modificación por la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias establece, entre las determinaciones que ha de contemplar la ordenación urbanística estructural, la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección pública, en una cuantía no inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

El Plan General de La Aldea de San Nicolás cuenta con una edificabilidad con destino residencial, en suelo urbanizable y urbano no consolidado, de 339.468 m<sup>2</sup>.

a) En **suelo urbanizable** de uso residencial cuenta con **186.215 u.a** correspondiente al aprovechamiento total, entre el suelo urbanizable sectorizado no ordenado directamente por el Plan General y el ordenado de Hoya del Viejo, en base a lo siguiente:

Aprovechamiento total SUSNO-R/1 (Los Cardones) .....	41.067 u.a
Aprovechamiento total SUSNO-R/2 (Piedra de la Mesa) .....	19.080 u.a
Aprovechamiento total SUSNO-R/3 (El Convento) .....	29.950 u.a
Aprovechamiento total SUSNO-R/4 (Los Llanos) .....	39.244 u.a
Aprovechamiento total SUSNO-R/5 (Barranquillo Hondo) .....	21.092 u.a
Aprovechamiento total SUSO-R (Hoya del Viejo) .....	35.782 u.a
 Aprovechamiento Total en Suelo Urbanizable.....	 186.215 u.a

b) En **suelo urbano no consolidado** cuenta con **156.950 u.a** correspondiente al aprovechamiento total de las Unidades de Actuación, en base a lo siguiente:

Aprovechamiento total UA-01 (Avenida 1) .....	8.436 u.a
Aprovechamiento total UA-02 (Trasera Avenida) .....	14.968,56 u.a
Aprovechamiento total UA-03 (Avenida 3) .....	6.885,60 u.a
Aprovechamiento total UA-04 (Avenida 4) .....	6.156 u.a
Aprovechamiento total UA-05 (Avenida 5) .....	6.897 u.a
Aprovechamiento total UA-06 (Avenida 6) .....	10.273 u.a
Aprovechamiento total UA-07(1)+UA-07(2) (El Convento) .....	27.181 u.a+26.930 u.a
Aprovechamiento total UA-08 (Los Caserones) .....	7.857 u.a
Aprovechamiento total UA-09 (El Polvorín) .....	9.375,89 u.a
Aprovechamiento total UA-10 (Los Cardones) .....	19.633,46 u.a
Aprovechamiento total UA-11 (El Palillo) .....	2.480,87 u.a
Aprovechamiento total UA-12 (El Cruce) .....	9.875,76 u.a
 Aprovechamiento Total en Suelo Urbano.....	 156.950,14 u.a

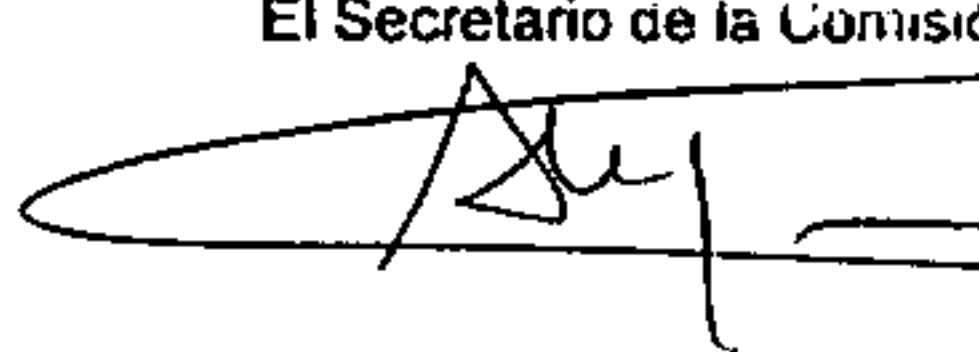

Según el requerimiento del Texto Refundido en su artículo 32, habrá de preverse una adscripción equivalente al menos al 20% del aprovechamiento del conjunto de suelo urbano y urbanizable de uso residencial, que permita materializar edificación destinada a vivienda con algún tipo de protección pública, En este caso el 20% se corresponde con **68.633 u.a** Este aprovechamiento exigido resulta satisfecho en los sectores y ámbitos que a continuación se relacionan, al contabilizar la suma de ellos **68.801 u.a**

Así, se le asignan los siguientes coeficientes de vivienda con algún tipo de Protección Pública a los Suelos Urbanizables y Unidad de Actuación:

Aprovechamiento SUSNO-R/1 (Los Cardones) .....	30%.....	12.320 u.a
Aprovechamiento SUSNO-R/2 (Piedra de la Mesa).....	30%.....	5.724 u.a
Aprovechamiento SUSNO-R/3 (El Convento) .....	27%.....	8.086 u.a
Aprovechamiento SUSNO-R/4 (Los Llanos) .....	20%.....	7.849 u.a
Aprovechamiento SUSNO-R/5 (Barranquillo Hondo). .....	20%.....	4.218 u.a
Aprovechamiento SUSO-R (Hoya del Viejo) .....	25%.....	8.945 u.a

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de Julio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
 La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO





a) En **suelo urbanizable** cuenta con **208.949 m<sup>2</sup>**, correspondiente a la edificabilidad total residencial entre el suelo urbanizable sectorizado no ordenado directamente por el Plan General y el ordenado de Hoya del Viejo, en base a lo siguiente:

Edificabilidad total SUSNO-R/1 (Los Cardones) .....	49.875 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/2 (Piedra de la Mesa) .....	26.550 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/3 (El Convento) .....	36.975 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/4 (Los Llanos) .....	48.450 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/5 Barranquillo Hondo) .....	26.040 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSO-R (Hoya del Viejo) .....	44.175 m <sup>2</sup>

Edificabilidad Total (resid.+dot.+equip.)..... 232.165 m<sup>2</sup>

Podemos estimar en un 10%, el porcentaje mínimo edificado destinado a usos no residenciales (dotaciones más equipamientos), en cada sector de suelo urbanizable. Por tanto, a efectos del cálculo de vivienda pública:

La Edificabilidad Total Residencial es de ..... 208.949 m<sup>2</sup>

b) En **suelo urbano no consolidado** cuenta con **130.519 m<sup>2</sup>**, correspondiente a la edificabilidad residencial total de las Unidades de Actuación, en base a lo siguiente:

Edificabilidad total UA-01 (Avenida 1) .....	6.845 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-02 (Trasera Avenida) .....	12.141 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-03 (Avenida 3) .....	5.587 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-04 (Avenida 4) .....	4.995 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-05 (Avenida 5) .....	11.877 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-06 (Avenida 6) .....	5.511 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-07(1)+UA-07(2) (El Convento) .....	44.720 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-08 (Los Caserones) .....	6.187 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-09 (El Polvorín) .....	6.996 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-10 (Los Cardones) .....	14.004 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-11 (El Párrito) .....	3.063 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-12 (El Cruce) .....	8.594 m <sup>2</sup>

La Edificabilidad Total Residencial es de ..... 130.519 m<sup>2</sup>

Según el requerimiento del Texto Refundido en su artículo 32, habrá de preverse una reserva de suelo que permita materializar una edificabilidad destinada a vivienda con algún tipo de protección pública equivalente al menos al 20% de esa edificabilidad residencial, que en este caso supone 67.894 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad exigida resulta satisfecha en los sectores y ámbitos que a continuación se relacionan, al contabilizar la suma de ellos 67.894 m<sup>2</sup>.

Así, se le asignan los siguientes coeficientes de vivienda con algún tipo de Protección Pública a los Suelos Urbanizables y Unidad de Actuación:

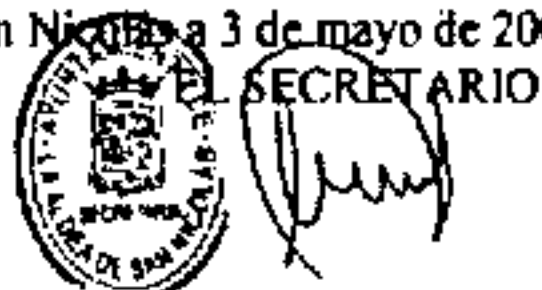
Edificabilidad total SUSNO-R/1 (Los Cardones) .....	30%.....	15.210 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/2 (Piedra de la Mesa).....	30%.....	7.965 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/3 (El Convento) .....	27%.....	9.983 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/4 (Los Llanos) .....	20%.....	7.395 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSNO-R/5 Barranquillo Hondo) .....	20%.....	5.208 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total SUSO-R (Hoya del Viejo) .....	25%.....	8.828 m <sup>2</sup>

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

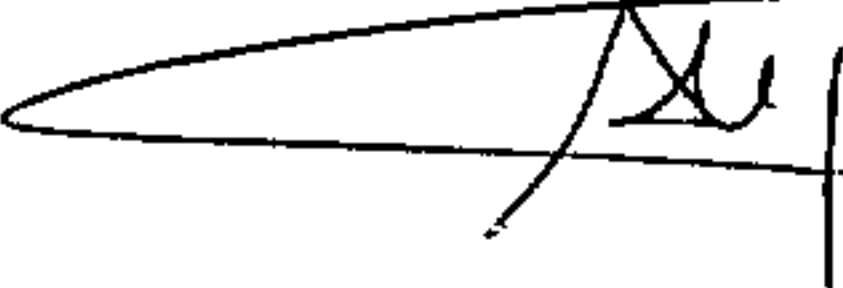





Aprovechamiento UA-12 (El Cruce) .....	100%.....	9.875 u.a
Aprovechamiento UA-1 (Avenida 1) .....	15%.....	1.265 u.a
Aprovechamiento UA-2 (Trasera Avenida) .....	14%.....	2.095 u.a
Aprovechamiento UA-3 (Avenida 3) .....	18%.....	1.239 u.a
Aprovechamiento UA-4 (Avenida 4) .....	20%.....	1.231 u.a
Aprovechamiento UA-07 (1) (El Convento) .....	11%.....	2.990 u.a
Aprovechamiento UA-07 (2) (El Convento) .....	11%.....	2.962 u.a

Aprovechamiento Total..... 68.799 m<sup>2</sup>

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión


  


Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de Junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO



Edificabilidad total UA-12 (El Cruce) .....	100%.....	8.593 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-1 (Avenida 1) .....	15%.....	1.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-2 (Trasera Avenida) .....	14%.....	1.712 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-3 (Avenida 3) .....	18%.....	1.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total UA-4 (Avenida 4) .....	20%.....	1.000 m <sup>2</sup>

Edificabilidad Total..... 67.894 m<sup>2</sup>

**ANULADO**

## 5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 5.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### 5.1.1 ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS. EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.-

El presente Plan General, con el fin de agilizar la gestión de las determinaciones previstas en el mismo, y regulado en la Normativa Urbanística vigente, prevé la ejecución mediante obras públicas ordinarias en aquellos casos en que se dan las condiciones adecuadas al cumplimiento de los requisitos normativos y en que, a su vez, vayan encaminadas a cumplir los objetivos que persigue el planeamiento.

A) La Disposición Transitoria Segunda apartado tercero del TR de la LOTC y LENAC, modificada por la Ley 2/2003, de vivienda en Canarias, establece:

" La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación y, cuando proceda, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. En estos casos no será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables ni la reconsideración del modelo.

Tal adaptación conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes de mayo de 2007. La definición o delimitación de Unidades de Actuación, cuando operen en suelos urbanos no consolidados de escasa entidad en los que resulten de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del presente Texto Refundido y, en su caso, de las operaciones de equidistribución, podrán considerarse como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, debiéndose justificar cada caso en la Memoria del Plan, de forma expresa y suficiente".

B) En aplicación del artículo 145, del TR de la LOTC y LENAC, las Actuaciones Urbanísticas Aisladas estarán sujetas a lo siguiente:

1. "Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquel, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante".

2. "El suelo preciso para las dotaciones se obtendrán por:  
- Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico".

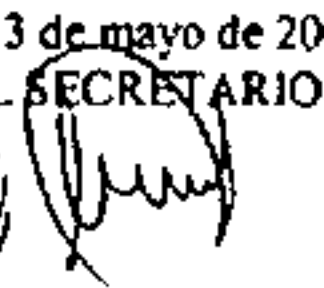

3. "Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas".

C) "Se consideran Obras Públicas Ordinarias las definidas en el anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR de la LOTC y LENAC, en su apartado 3.7: " Las obras proyectadas por la Administración pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales".

Se realizarán mediante Actuaciones Urbanísticas Aisladas, varios sectores de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización, calificados todos ellos como Suelo Urbano de ordenación directa por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Dada, en todos los casos, la existencia de convenios suscritos entre el Ayuntamiento y los propietarios privados de diversos sectores del suelo urbano, y dada así mismo la presencia de los servicios e infraestructuras urbanísticas ya existentes en dichos sectores, se ha procedido a definir con mayor precisión la ordenación de varios sectores urbanos reafirmando con ello su condición de suelo urbano consolidado.

Se han definido en el presente Plan General un total de cuatro Actuaciones Urbanísticas Aisladas, delimitadas en suelo clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo urbano. Son aquellas que están encaminadas directamente a la ejecución de las determinaciones del Planeamiento. En este grupo de cuatro Actuaciones, tres de ellas están situadas en el barrio de la Cardonera, en el perímetro sur del suelo urbano y en contacto con el suelo rústico; encontrándose la cuarta de ellas en el barrio de El Albercón, situado entre las calles Dr. Fleming y el suelo deportivo ubicado al sur de la misma.

#### 5.1.1.1 Actuación Urbanística Aislada 1 (A.U.A.-1).

En la trasera del colegio público de La Cardonera existe un suelo ordenado por las actuales Normas Subsidiarias. Los trazados viarios (y como consecuencia, las manzanas resultantes), no estaban ajustados a la realidad física. La existencia de dos barranqueras, una a cada lado del colegio, y las características de la topografía general, muy acentuada, del terreno, no estaba adecuadamente considerada en la planimetría de las Normas Subsidiarias (como se ha dicho en otros apartados, aunque las citadas Normas fueron aprobadas en 1996, la cartografía de las mismas es del año 1982).

Desde la Aprobación Inicial del Presente Plan General Adaptación Básica, fueron modificados los citados trazados, ajustándose los nuevos a la realidad física, manteniéndose la misma ordenanza. Esta nueva ordenación conllevó un proceso de gestión con los actuales propietarios del suelo, en caminata a hacer efectiva la ejecución de los nuevos trazados. Fruto de ello es el convenio urbanístico, que materializa la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos destinados a viales públicos y a ampliación del colegio, y que el Ayuntamiento ha incorporado en el expediente administrativo para la tramitación del presente Plan.

Plano: O - 6I.

#### 5.1.1.2 Actuación Urbanística Aislada 2 (A.U.A.- 2).

Hacia el extremo sur de la anteriormente descrita A.U.A.-3, en un terreno clasificado como urbano de ordenación directa por las Normas Subsidiarias, esta Adaptación Básica introduce una nueva vía acorde con los trazados interiores existentes y con el viario perimetral que delimita con el suelo rústico.

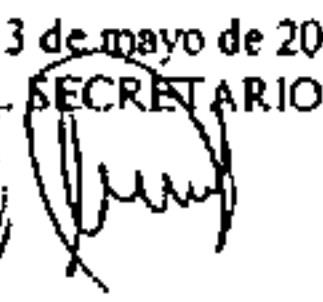
Esta ordenación, mas ajustada a los objetivos de los trazados generales del barrio de la Cardonera, se introdujo desde un inicio en el documento en trámite y no conlleva variar la ordenanza de la zona.

Fruto de la gestión propia que conlleva la pormenorización de una ordenación de estas características, se realiza el consiguiente convenio urbanístico incluido en el expediente

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

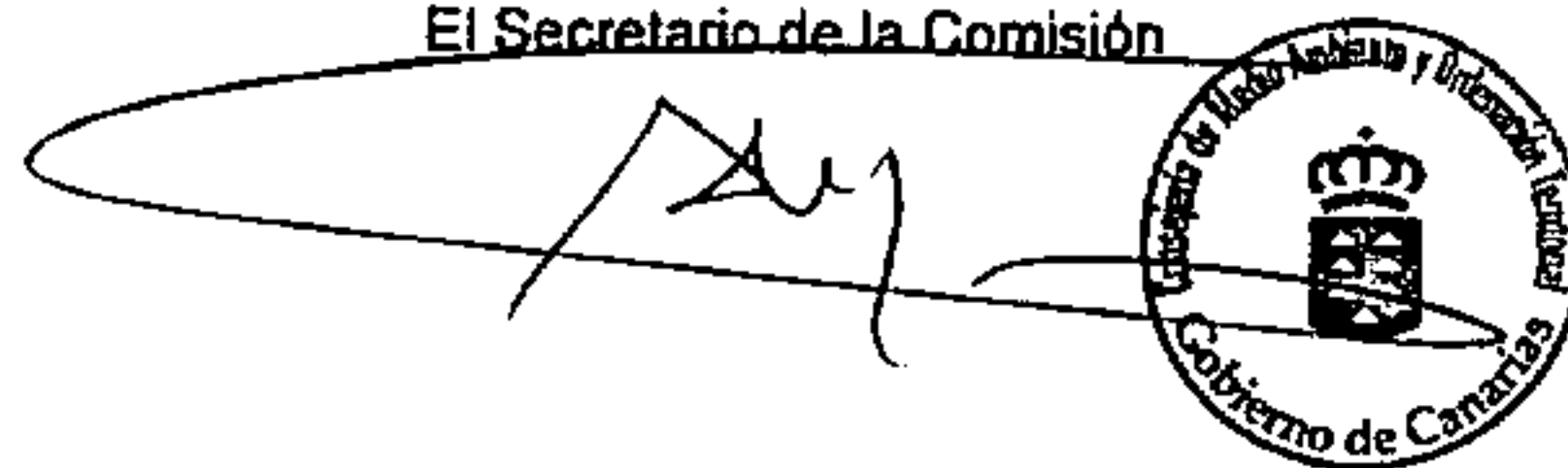

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



administrativo, encaminado a obtener los terrenos destinados a viales a favor del Ayuntamiento.  
Plano: O – 7I.

### 5.1.1.3 Actuación Urbanística Aislada 3 ( A.U.A.- 3 ).

En el mismo sector, pero al norte del colegio público de la Cardonera, lindando con el barranquillo. Se realiza idéntica operación que las realizadas para las anteriores Actuaciones Urbanísticas.

Desde la aprobación inicial de este documento de Adaptación Básica, se ajustaron los trazados previstos en las Normas Subsidiarias a la realidad física:

- por un lado, a la actual barranquera situada al norte del colegio,
- por otro, ajustando la vía de borde con el suelo rústico al camino actualmente existente, ensanchándolo.

El convenio suscrito entre Ayuntamiento y Propiedad, va encaminado a hacer efectiva la actividad de ejecución de las determinaciones del Plan, y materializa la cesión de los terrenos destinados a viales a favor Municipal.

Plano: O – 6I y 6H.

### 5.1.1.4 Actuación Urbanística Aislada 4 ( A.U.A - 4 )

En la zona alta del barrio de el Albercón, cerca del Asentamiento de Tarahalillo, se dispone de un nuevo vial, dispuesto con la intención futura de delimitar el suelo urbano y con la de evitar la parcelación actual, realizada con excesivo fondo.

Al mismo tiempo se obtiene parte del terreno calificado como Deportivo por la Normas Subsidiarias. Así mismo, se desplaza hacia el este, situándolo junto al Paseo de los Espinos, colindando con la asociación de vecinos, parte del anterior suelo Deportivo, una situación mas adecuada, tanto por centralidad como por los colindantes a los que da servicio.

Para dicha consecución de objetivos, se considera el convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento y recogido en el expediente administrativo, como el mecanismo mas adecuado para agilizar la ejecución del planeamiento.

De cada una de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas descritas, se ha elaborado una ficha con información cartográfica complementaria, aportando situación, ámbito, superficie.

## 5.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.-

## 5.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN YA DELIMITADAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

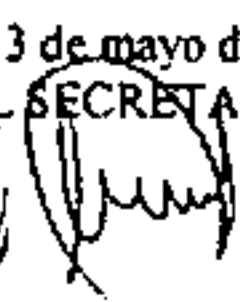

### 5.1.3.1 Unidad de Actuación Nº 1

Son los terrenos que dan fachada a la Avenida y están formados por dos franjas de 26 m. de ancho que tendrán que ceder 2 m. para ampliar la acera y dejar un retranqueo de 4 m. para zona ajardinada.

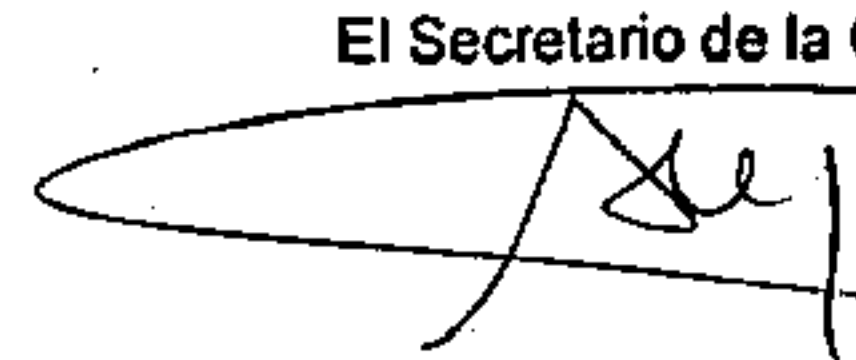

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Se establece una vía de 16 m. de ancho, destinados a tráfico rodado y peatonal con la siguiente sección: 1,5 m. de acera en el lado Este de la vía, 7,5 m. de calzada y 7 m. de peatonal en el lado Oeste de la vía (ocupando este último una superficie aproximada de 720 m. en el total de ambas unidades).

Sus determinaciones gráficas y parámetros urbanísticos se establecen en su correspondiente ficha del "Anexo a las Normas Urbanísticas".

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

Deberán ejecutar la urbanización que les corresponde así como la ampliación de la acera.

La ocupación en planta baja, será del 100% mientras que las plantas altas será como máximo del 85% dejando un retranqueo de 2 metros para formar un patio de fondo.

Podrán construirse balcones de anchura máxima 1 m. y en un frente máximo de 1/3 de la fachada y/o fondo.

La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo mas próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será privado.

La ordenanza de aplicación que le corresponde es la V.1.

### 5.1.3.2 Unidad de Actuación Nº 2

Son los terrenos comprendidos entre la Unidad de Ejecución 1 y las construcciones existentes del casco urbano y están formados por:

- a) Se establece una vía de 16 m. de ancho, destinados a tráfico rodado y peatonal uniendo la avenida con la calle Federico Díaz Beltrana quedando configurada con la siguiente sección: 1,5 m. de acera en el lado Este de la vía, 7,5 m. de calzada y 7 m. de peatonal en el lado Oeste de la vía (ocupando este último una superficie aproximada de 720 m. en el total de ambas unidades). Por tanto la Unidad queda de la siguiente forma:
- b) Una vía paralela a la avenida, situada a 46m. de ésta, de 10 m. de ancha que recorre transversalmente la Unidad de Ejecución.
- c) Cuatro sectores edificables.

Deberán ejecutar la urbanización que les corresponde.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

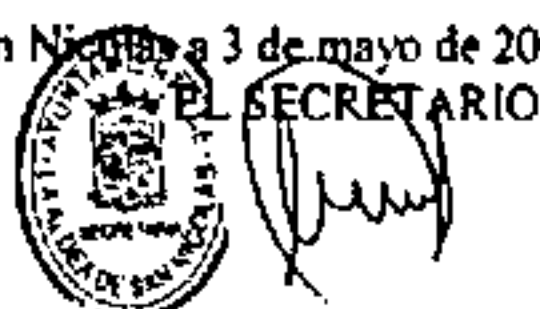
La ocupación en planta baja, será del 100 % mientras que las plantas altas será como máximo del 85% dejando un retranqueo de 2 metros para formar un patio de fondo.

Podrán construirse balcones de anchura máxima 1 m. y en un frente máximo de 1/3 de la fachada y/o fondo.

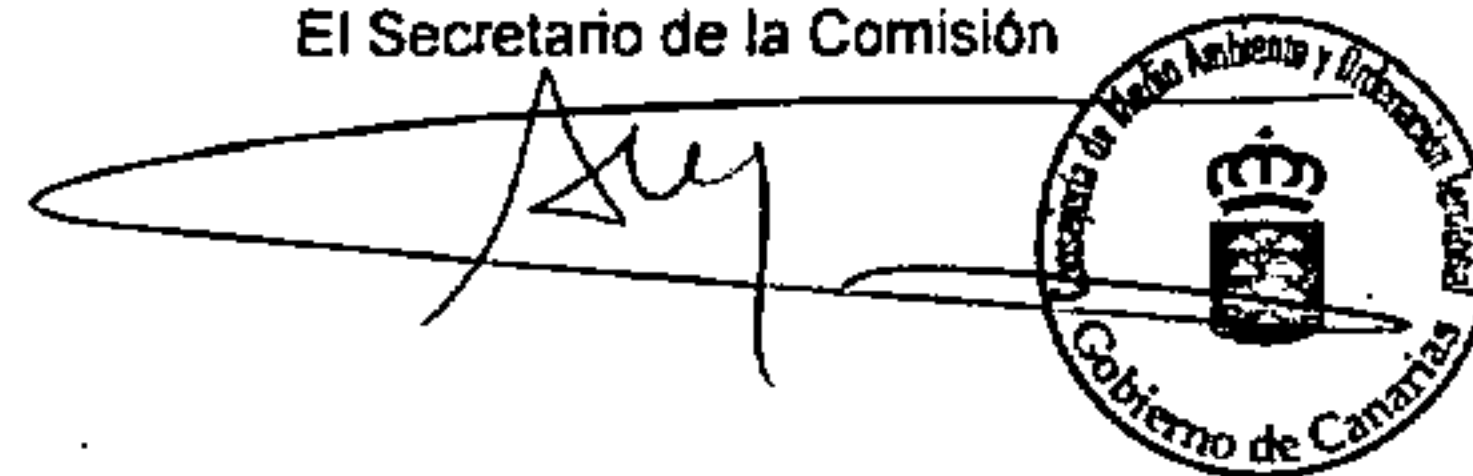

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella, repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será privado.

La ordenanza de aplicación es la definida como V-2.

La vivienda afectada por la apertura del vial y situada en la calle Federico Díaz Beltrana, fuera de la Unidad de Ejecución, estará sujeta al sistema de actuación público.

### 5.1.3.3 Unidad de Actuación Nº 3

Son los terrenos que dan fachada a la avenida desde las proximidades del parque hasta el bordillo mas alejado de la prolongación de la calle Mariano Cáceres. La longitud de este polígono es de unos 155 m. de parcelas y 14 m. de calle con una anchura de 26 m. de los que 2 m. serán para ampliar aceras y los 4 m. de retranqueo para zona ajardinada, quedando y los 20 m. restantes para edificar.

Deberá ejecutar la ampliación de la acera y la calle transversal así como entregar los terrenos correspondientes.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

Los propietarios podrán solicitar licencia a cuenta siempre que el aprovechamiento utilizado no sea superior al 60% del que les corresponde y los terrenos a construir cuenten con las condiciones de solar, pudiendo en su momento resarcirse de los excesos de costos de urbanización adelantados.

La ocupación en planta baja, será del 100% mientras que las plantas altas será como máximo del 85% dejando un retranqueo de 2 metros para formar un patio de fondo.

Podrán construirse balcones de anchura máxima 1 m. y en un frente máximo de 1/3 de la fachada y /o fondo.

La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo mas próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será privado.

La ordenanza de aplicación que le corresponde es la definida como V.1.

### 5.1.3.4 Unidad de Actuación Nº 4

Son los terrenos que dan fachada a la avenida y están situados entre la calle prolongación de Federico Rodríguez y la rotonda del cementerio. La longitud de este polígono es de unos 160 m. de los que 135 m. son de parcelas y 26 de equipamiento. Tiene una anchura total de 24 m. de los que 4 m. son para zona ajardinada, 20 m. de construcción y 2 m. para aceras.

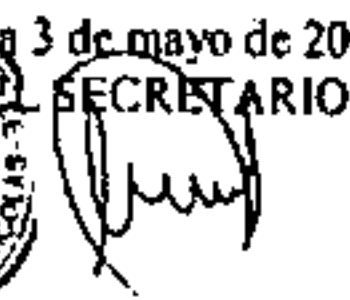
Deberá ejecutar la urbanización de la ampliación de la acera y entregar los terrenos para la acera y el equipamiento.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

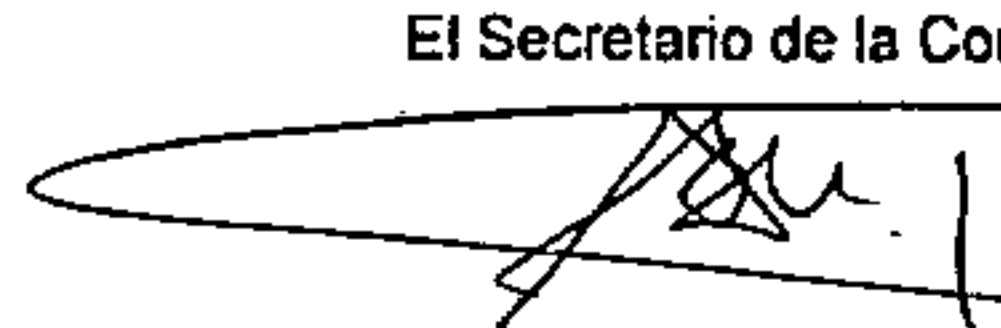

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

La ocupación en planta baja, será del 100 % mientras que las plantas altas será como máximo del 85 % dejando un retranqueo de 2 metros para formar un patio de fondo.

Podrán construirse balcones de anchura máxima 1 m. y en un frente máximo de 1/3 de la fachada y /o fondo.

La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será privado.

La ordenanza de aplicación es la definida es la definida como V-1.

### 5.1.3.5 Unidad de Actuación Nº 5

Son los solares que pasado el Cementerio dan fachada a la margen derecha de la avenida y están formados por:

- d) Una franja de 28 m. de ancha que tendrá que ceder 4 m. para la acera de la avenida y dejar un retranqueo de 4 m. para la zona ajardinada.
- e) Dos trozos de vía de 20 m. de ancha por 24 y 28 metros de profundidad junto al cementerio.
- f) Espacio libre de propiedad privada de 1.200 m<sup>2</sup> junto al cementerio.
- g) Franja de dos metros de ancha a lo largo de la avenida.
- h) No se tendrán en cuenta las superficies públicas existentes.

Deberán ejecutar la acera de su fachada.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

El Ayuntamiento realizará la urbanización de la prolongación de la avenida al ser un sistema general necesario y la zona verde junto al cementerio excepto aceras y conexión de servicios.

La ocupación en planta baja, será del 100% mientras que las plantas altas será como máximo del 85% dejando un retranqueo de 2 metros para formar un patio de fondo.

Podrán construirse balcones de anchura máxima 1 m. y en un frente máximo de 1/3 de la fachada y /o fondo.

La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será Público (Expropiación). El motivo del cambio de sistema de ejecución de esta Unidad de Actuación es que la Avenida de San Nicolás se constituye como un elemento vertebrador del núcleo urbano y su completa ejecución resulta imprescindible para el adecuado trazado del viario y la resolución del problema de la circulación de los vehículos. Por todo ello, se considera de interés general la adquisición por expropiación del suelo que forma parte de la citada Unidad de Actuación, ya que se constituye como pieza imprescindible para la continuidad y adecuado trazado de la Avenida, así como apoyando el funcionamiento viario que posibilite y apoye el proyecto de peatonalización del casco urbano que actualmente está en ejecución.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



La ordenanza de aplicación es la definida como V-1.

### 5.1.3.6 Unidad de Actuación Nº 6

Son los solares que pasado El Cementerio dan fachada a la margen izquierda de la Avenida y están formados por:

- a) Dos franjas de 40, y una de 44 m. de anchura que tendrán que ceder otra zona de 16 a 20 m. para la avenida y dejar un retranqueo de 4 m. para zona ajardinada, quedando el fondo restante para edificar.
- b) Dos tramos de vía de 10 m. de ancha y 24 metros de profundidad entre las tres franjas.

Deberán ejecutar la urbanización que les corresponde (tramos de vías entre franjas) y la acera de la fachada que da a la avenida.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

El Ayuntamiento realizará la urbanización de la prolongación de la Avenida, a excepción de las aceras y las conexiones de los servicios al ser un sistema general necesario.

La ocupación en planta baja, será del 100% mientras que las plantas altas será como máximo del 85% dejando un retranqueo de 2 metros para formar un patio de fondo.

Podrán construirse balcones de anchura máxima 1 m. y en un frente máximo de 1/3 de la fachada y/o fondo.

La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella, repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será Público (Expropiación). El motivo del cambio de sistema de ejecución de esta Unidad de Actuación es que la Avenida de San Nicolás se constituye como un elemento vertebrador del núcleo urbano y su completa ejecución resulta imprescindible para el adecuado trazado del viario y la resolución del problema de la circulación de los vehículos.

Por todo ello, se considera de interés general la adquisición por expropiación del suelo que forma parte de la citada Unidad de Actuación, ya que se constituye como pieza imprescindible para la continuidad y adecuado trazado de la Avenida, así como apoyando el funcionamiento viario que posibilite y apoye el proyecto de peatonalización del casco urbano que actualmente está en ejecución.

La ordenanza de aplicación es la definida como V-1.

### 5.1.3.7 Unidad de Actuación Nº 7

Son los terrenos que se encuentran tras las edificaciones de la calle Doctor Fleming de acceso al casco urbano. Para su mejor tramitación y agilizar la gestión se ha subdividido en dos sectores: la UA -7 (1) y la UA -7 (2).

Los ámbitos edificables se organizan a través de un viario sensiblemente paralelo a la calle Doctor Fleming y que conecta la gran plaza situada en la Avenida San Nicolás con la carretera general a Mogán.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

Se intenta que las nuevas edificaciones cubran las traseras de las edificaciones existentes que se encuentran fuera de la actuación. Los equipamientos se ubican en los extremos de la Unidad cerca (y complementando) de las dos plazas existentes.

La ordenación cumplirá con los criterios del Servicio de Carreteras en cuanto a accesos y retranqueos de la edificación con respecto al vial principal (carretera general a Mogán). La sección de las vías viene indicada en la ficha correspondiente.

La Ordenanza del ámbito es la denominada V4 por Las Normas Urbanísticas.

Para ambos Sectores de la Unidad de Actuación regirá lo siguiente:

- Deberán ejecutar la urbanización que les corresponde.
- Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.
- La compensación ó distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella, repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.
- El Sistema de Actuación será privado.
- El proyecto de urbanización correspondiente deberá cumplir con las siguientes determinaciones:
  - a).- El acceso que se plantea en la carretera general deberá ser autorizado por Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, en virtud de los Decretos de Delegaciones en materia de carreteras, previa presentación de un proyecto redactado por técnico competente, según lo establecido en el artículo 62.b y c, del Decreto 131/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
  - b).- Por razones de seguridad y en especial del peatón, la edificación deberá separarse de la carretera general a través de una franja ajardinada.

#### 5.1.3.8 Unidad de Actuación Nº 8

Son los terrenos situados en el sector del Puerto de San Nicolás, en la trasera del Paseo del Muelle y tras la primera fila de edificaciones. Está prevista la ejecución de una manzana de edificación en la cota mas baja de la Unidad. El resto de terrenos se destinará a Parque Arqueológico.

Las actuales edificaciones mantendrán su superficie y edificabilidad y abonarán únicamente los gastos de urbanización.

Deberán ejecutar la urbanización que les corresponde, en colaboración con los sectores adyacentes.


Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

La distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

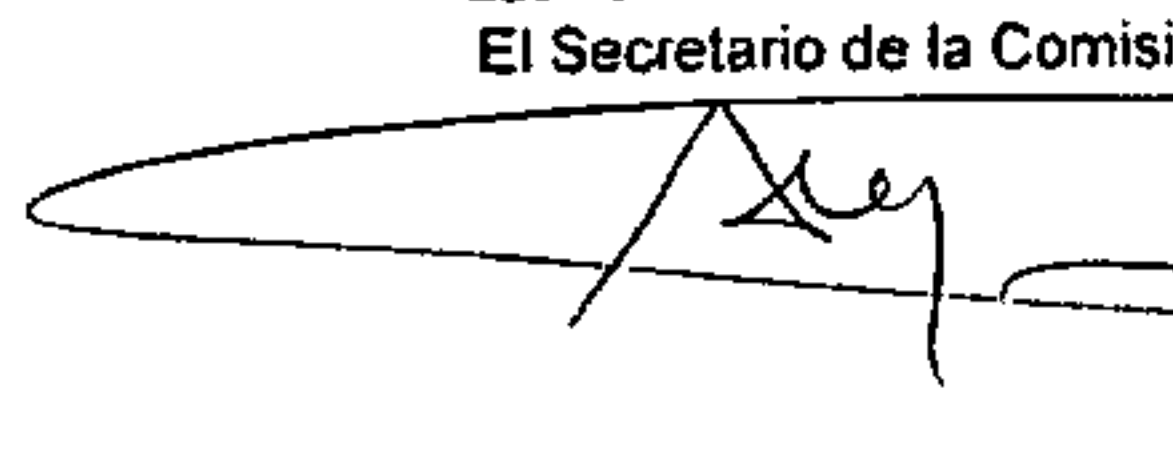

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Las dimensiones de los viales son las señaladas en la ficha de la Unidad de Actuación correspondiente.

El sistema de ejecución será público por expropiación. El cambio de sistema de ejecución de esta unidad queda justificado por lo que a continuación se expone.

Uno de los puntos más relevantes que plantea el Plan Especial de Protección y Ordenación de la Desembocadura del Barranco de La Aldea se refiere a la reordenación de la construcción en la citada Unidad de Actuación. Las construcciones y edificaciones que allí existen en la actualidad son fruto de un proceso lento, ilegal y poco sensible con el territorio en el que se ubica. Asimismo, la baja calidad de la arquitectura que se ha generado no guarda relación al entorno y al paisaje urbano futuro que el Plan General pretende crear. Todo esto adquiere una importancia mayor al añadir que estas edificaciones se localizan en un área que el Plan entiende de especial atención y protección por los innegables valores en presencia que han dado lugar a la incoación de un expediente de delimitación de zona arqueológica y su declaración como Bien de Interés Cultural. Por todo ello se considera de interés general variar la localización de las construcciones existentes y la sustitución de las mismas, agrupándolas en torno al núcleo ya existente, impidiendo así que pueda seguir colmatándose esta urbanización por la zona de Caserones. Para ello se dispone una manzana en la trasera de las edificaciones que se sitúan a lo largo de la carretera de acceso al muelle, cuya dimensión permite la construcción a dos calles de una serie de viviendas de protección oficial.

La adquisición pública de este suelo, posibilitaría la liberalización del mismo de construcciones y edificaciones, y permitiría la integración de estos suelos en el Parque Arqueológico permitiendo la recuperación, conservación y adecuada protección de los valores allí presentes.

#### 5.1.4 DELIMITACIÓN DE NUEVAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.-

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano, unos terrenos que, con las consideraciones del actual Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, al que el presente documento se está adaptando, deben entenderse como Suelo Urbano No Consolidado. Por ello, se delimitan 4 nuevas Unidades de Actuación, denominadas: UA-9, UA-10, UA-11 y UA-12.

Hay que tener presente que la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado Decreto por el que se aprueba el TRLotc-Lenac, establece que " a los efectos de aplicación de los Títulos II y III de dicho Texto Refundido:

a) Las unidades de actuación o ejecución ya delimitadas se entenderá que lo han sido como las unidades de actuación previstas en este Texto Refundido y se permitirá la delimitación de nuevas unidades que reúnan las características de éstas por el procedimiento establecido en la legislación anteriormente vigente ".

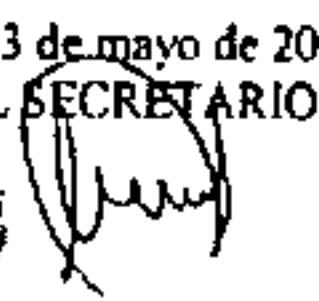
No obstante, se ha realizado un esfuerzo encaminado al cumplimiento del artículo 36, del Texto Refundido, cumpliendo todas ellas con el parámetro del 20% de suelo calificado como Espacio Libre.

Al oeste de la carretera de Mogán, y lindando con el SUSNO -2 (Piedra de la Mesa), se han delimitado dos nuevas Unidades de Actuación: UA-9 y UA-10, en consonancia con el hecho de que dicho suelo se encuentra actualmente no consolidado por la urbanización, incorporando en las mismas los viales y espacios libres adecuados para su desarrollo, quedando las determinaciones de dichas UA-9 y UA-10, recogidas en las fichas correspondientes. Así

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

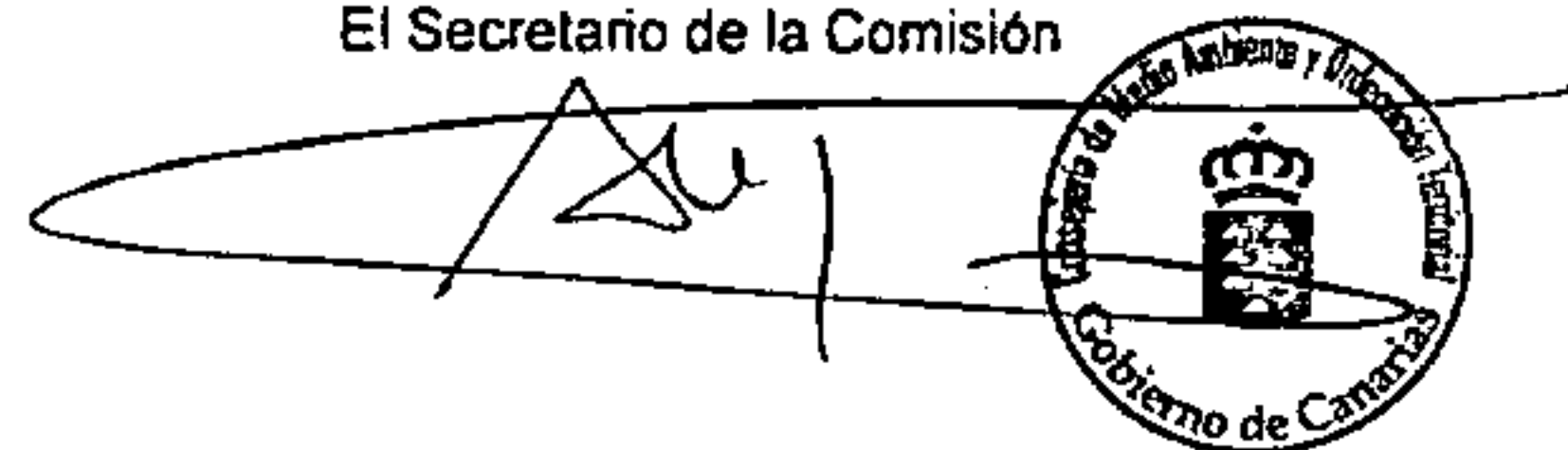
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LÓTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión





mismo, se ha incrementado del Espacio Libre existente al sur de dichas Unidades de Actuación.  
Plano nº 6G.

Se ha delimitado una nueva Unidad de Actuación: UA-11, al sur del suelo calificado como deportivo, en consonancia con el hecho de que dicho suelo se encuentra actualmente no consolidado por la urbanización; quedando las determinaciones de dicha UA-11, recogidas en la ficha correspondiente. Así mismo, se categoriza como (A) - (dotacional), una parcela de unos 400 m<sup>2</sup>, que actualmente es propiedad municipal.  
Plano nº 10 M.-

#### 5.1.4.1 Unidad de Actuación Nº 9

Son unos terrenos ubicados en la subida Lomo del Pino, entre la carretera de Mogán y el SUSNO-R/2.

Lo conforman dos manzanas ubicadas a ambos lados de un vial de 8 metros de sección, con una profundidad de 25 m y 40 m respectivamente.

La nueva edificación consigue cubrir las medianeras existentes y, en contacto con el suelo urbanizable, se ubican dos Espacios Libres de 12 m. de ancho por la profundidad de la manzana respectiva.

La Ordenanza del ámbito de actuación es la definida en Las Normas Urbanísticas como V4.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

La distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será privado.

Las dimensiones de los viales son las señaladas en el ficha de la Unidad de Actuación correspondiente.

#### 5.1.4.2 Unidad de Actuación Nº 10

Estos terrenos se encuentran ubicados entre la carretera general de Mogán, la UA-09 y el SUSNO-R/2. La conforman cuatro manzanas alimentadas a la mencionada carretera, y dos Espacios Libres a ambos extremos de la Actuación:

Dispone de un vial transversal de 18 metros como eje de unión entre la rotonda del Cementerio a través del vial límite del SUSNO-R/1 con el Suelo Urbanizable colindante SUSNO-R/2.

La Ordenanza de aplicación en todo el ámbito es la definida como V4 por Las Normas Urbanísticas.

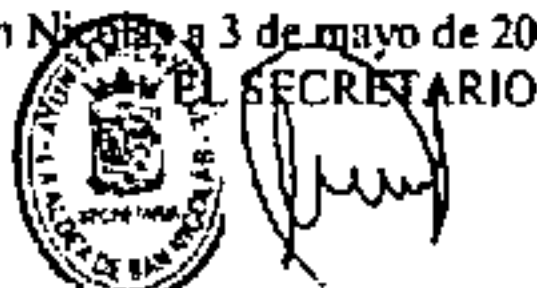
Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

La distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

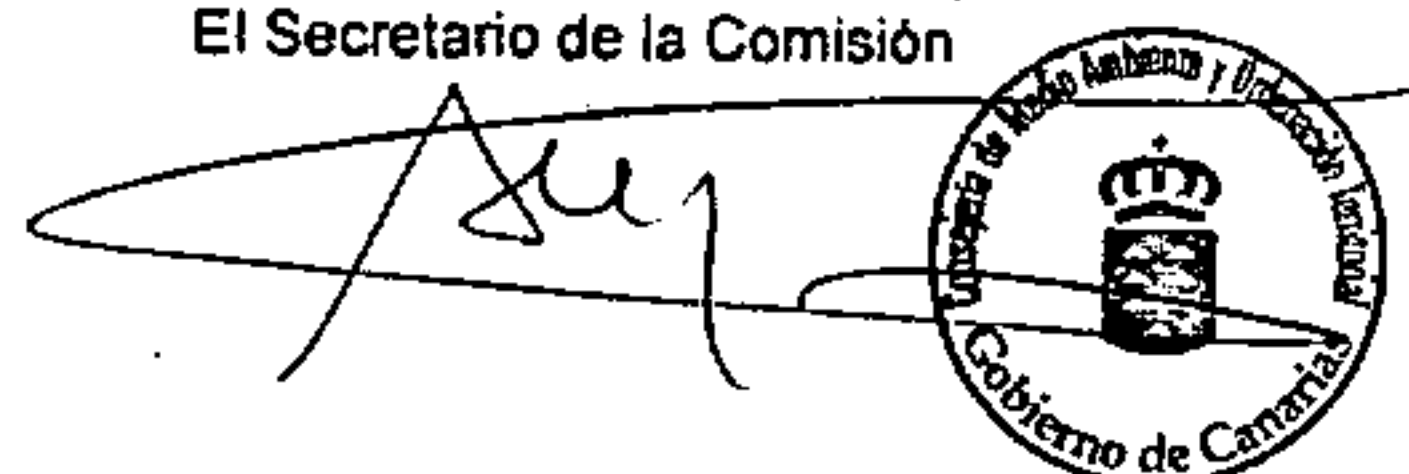

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



El sistema de actuación será privado.

Las dimensiones de los viales son las señaladas en el ficha de la Unidad de Actuación correspondiente.

#### 5.1.4.3 Unidad de Actuación Nº 11

Ubicada en Tasarte, en terrenos colindantes con el actual campo de fútbol. Lo conforman una manzana edificada de 23 metros de profundidad flanqueada por dos viales de 8 metros y un Espacio Libre situado al Oeste, lindando con el suelo rústico.

La Ordenanza de aplicación es la V4 establecida por Las Normas Urbanísticas.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

La distribución de los aprovechamientos se realizará en función de la superficie aportada y ubicada lo más próximo posible a ella. Repartiéndose los costos de urbanización y gastos similares en proporción a la superficie aportada.

El sistema de actuación será privado.

Las dimensiones de los viales son las señaladas en el ficha de la Unidad de Actuación correspondiente.

#### 5.1.4.4 Unidad de Actuación Nº 12

Está situada al oeste del barrio de El Cruce, en terrenos colindantes con el suelo urbano consolidado, ocupan una superficie aproximada de 13.645 m<sup>2</sup>, y están destinados a resolver parte de las necesidades de vivienda pública del municipio.

Dispone de un vial, a modo de anillo, de 8 m. de ancho, que va dando acceso a cada una de las parcelas resultantes.

La ordenanza de aplicación, para el suelo residencial es la definida en la Normas Urbanísticas como BL-1.

Se actualizarán las mediciones mediante levantamiento topográfico a escala mínima 1:500.

Al ser todo el terreno de propiedad pública (municipal), el sistema de ejecución es inocuo para el cumplimiento de los artículos 96 (sistemas de ejecución) y 72 (régimen jurídico del Suelo Urbano no Consolidado), por lo que lo designaremos como sistema de ejecución "Asistemático".

## 5.2 SUELO RÚSTICO.-

### 5.2.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

En su Memoria de Planeamiento, en lo referente a la división del suelo rústico, recoge que:

"En función de la protección paisajística, de zonas naturales, del suelo de valor agrícola etc., el suelo rústico ha quedado definido en los siguientes tipos:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

69

- Suelo Asentamientos Rurales.
- Suelo Rústico de protección.
- Suelo Rústico potencialmente productivo.

Además existen las zonas arqueológicas ya catalogadas y que tienen su protección específica conforme a la Ley".

El presente Plan General de Ordenación asume el modelo territorial que subyace en el citado capítulo de la Normas Subsidiarias.

En una primera aproximación a la estructura normativa que regula el Suelo Rústico, diferencia dos grandes familias de categorías. Una se encuentra constituida por aquellos ámbitos de protección propiamente dicho (protecciones supramunicipales o debido al modelo municipal) y la otra está constituida por aquellos ámbitos de interés agropecuario; ambas familias se han categorizadas en función de la concurrencia y potencialidad de sus específicas condiciones geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas, y están sujetas, como no puede ser de otro modo, a la regulación que emana de las distintas leyes supramunicipales o al específico interés estratégico municipal, según los casos.

Hemos de precisar que también se hace especial hincapié en el tratamiento de los Asentamientos rurales existentes en el municipio reconociendo, en su régimen normativo, la realidad construida y la necesidad de cumplir con un mínimo de dotaciones.

Como principios genéricos se han tenido en cuenta los siguientes:

- Que el suelo rústico posee unos valores ambientales y culturales que están en permanente confrontación con el desarrollo edificatorio y con ciertas actividades económicas.
- Intentar dar desde el planeamiento un marco adecuado para el mantenimiento, la recuperación o el relanzamiento de las actividades que son propias al suelo rústico.
- Habilitar parte del suelo rústico para el disfrute de sus valores naturales, culturales y paisajísticos; en la medida en que dicho disfrute sea compatible con la conservación de dichos valores.
- Controlar el crecimiento de los núcleos asentados en el suelo rústico, en especial los considerados como asentamientos rurales.

Además, como criterio básico el Plan General se ha inmerso en el planeamiento territorial y en la legislación regional, sobremanera en lo concerniente a los espacios protegidos, así como asume las disposiciones de las Leyes sectoriales en materia de Costas, Patrimonio Histórico... Por ello, los ámbitos donde el paisaje es el elemento configurador del territorio coinciden con una elevada calidad medioambiental, lo que a su vez ha motivado su consideración como Espacio Natural Protegido según la legislación regional (TRLotc-Lenac, cuya ordenación la ley remite a figuras de planeamiento específicas) se han respetado íntegramente.

La materialización de estos objetivos básicos se corresponde con la distinción de dos tipos de categorías, ambas destinadas, básicamente, a desarrollar las actividades propias del suelo rustico: el Suelo Rustico de Protección Agraria I (SRPA 1) y el Suelo Rustico de Protección Agraria 2 (SRPA 2I), con un régimen de usos adaptado a atender las especificidades de dichas actividades en relación con la actual división parcelaria y de explotación y con el entorno.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

*[Firma manuscrita]*



Sin perjuicio de las determinaciones devenidas por las Directrices de Ordenación del Suelo Agrario, o del futuro Plan Territorial Especial Agropecuario derivado del PLOGC, la ordenación del suelo donde se desarrollan las actividades agropecuarias en La Aldea de San Nicolás, se estructura bajo los siguientes criterios:

- Se garantizará urbanísticamente la conservación del suelo agrícola y de las actividades ganaderas.
- Se priorizará el mantenimiento del actual paisaje agrícola tradicional.
- En los ámbitos de menor potencial paisajístico y medioambiental se mantendrá una necesaria flexibilidad normativa encaminada a la modernización y desarrollo de las actividades agropecuarias (posibilitando la aparición de determinadas instalaciones asociadas a la explotación en el marco actual de competitividad y de directivas europeas).
- No se impedirá el proceso de adaptación de las especies de cultivo devenidos por el cambio del modelo agrario, salvo cuando confluyesen en un paisaje rural específico.
- Se facilitará el desarrollo de explotaciones de tamaño reducido, de acorde con el modelo económico del lugar.
- Se facilitará el desarrollo de actividades puntuales que permitan la diversificación de las rentas de la población asentada en el suelo rústico, tales como alojamientos de turismo rural, ciertos usos recreativos vinculados a la promoción o disfrute del paisaje y los valores ambientales.

Con respecto al tratamiento urbanístico de los núcleos de población en suelo rústico, el Plan promueve:

- Una normativa adecuada a las edificaciones existentes, permitiendo, cuando sea posible, una permeabilidad del conjunto edificado con las actividades agropecuarias tradicionales en las zonas productivas.
- Una contención del crecimiento, limitado al conjunto edificado preexistente.
- La previsión, donde sea posible y conveniente, de reservas de suelo para dotaciones.
- Se está, en cualquier caso, a lo indicado en el artículo 55.c)1º del TRLotc-Lenac
- Se han supeditado los nuevos límites y los nuevos asentamientos a lo indicado en el planeamiento territorial supramunicipal.

### 5.2.2 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA.

Esta adaptación de Las Normas Subsidiarias al TRLotc-Lenac presta especial atención a la ordenación del Suelo Rústico dado que es el soporte de la casi totalidad de la actividad económica desarrollada en el Municipio y es fuente de casi todos los recursos que se generan en él. Tal es el grado de importancia que adquiere la actividad agropecuaria que la actividad del resto de los sectores también es inducida por ella.

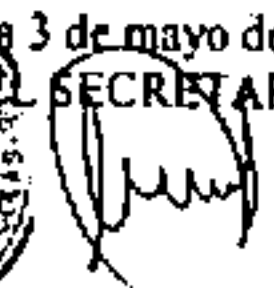

El Término Municipal de La Aldea de San Nicolás, tiene en la producción agrícola uno de sus máximos recursos económicos. Según la encuesta realizada en el Municipio sobre formación y empleo, los sectores de Agricultura, Ganadería y Pesca suponen en 1996 el 49,7 % de la

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

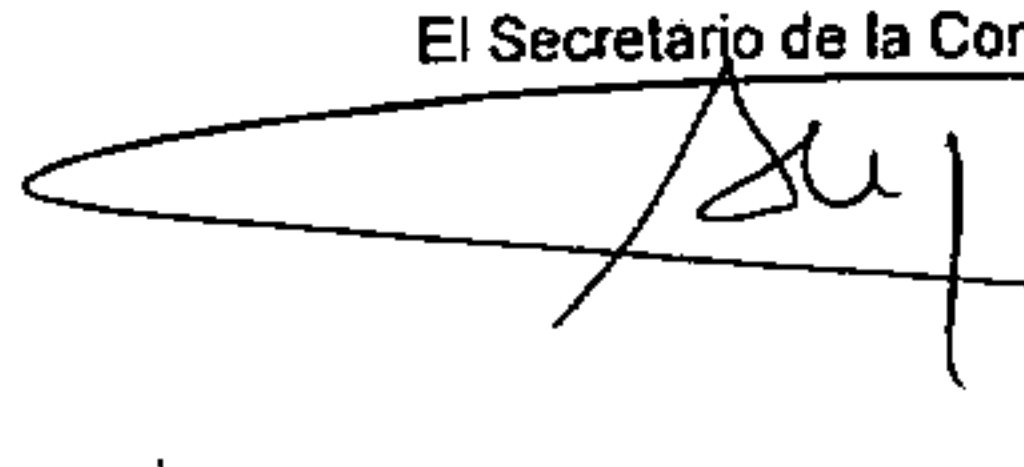

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



actividad productiva; con respecto a la isla de Gran Canaria, este mismo sector productivo representa el 6,7 % de la actividad.

Las Normas Subsidiarias presentan una grave laguna, debido entre otras razones a la antigüedad de su redacción (aunque fueron aprobadas en 1996), y al consiguiente desconocimiento de la evolución de la actividad agrícola y de su **actual realidad productiva**.

La gestión por medio de Cooperativas Agrarias, la comercialización directa del producto en los mercados europeos, la relativamente amplia implantación de los cultivos hidropónicos, entre otros, nos da idea de las características de la producción agrícola en el Municipio.

Se produce un desfase entre la cantidad de la producción agrícola, la relación con la superficie necesaria para explotación de las parcelas de cultivo, y la **vinculación de la propiedad con la unidad familiar**. Como consecuencia de este desfase, las Normas Subsidiarias, dejaron fuera del ordenamiento multitud de parcelas en las que concurren las siguientes circunstancias:

- a) por un lado nos encontramos con que realidad productiva basada en la actual consolidación del **cultivo intensivo de exportación**, afecta a la casi totalidad de los suelos cultivados.
- b) por otro lado nos encontramos con un sistema de producción particular basado en la **organización cooperativa**, el cual está condicionado por el hecho de que, en las zonas más antiguas de cultivo, existe una titularidad del **suelo muy fraccionada**.
- c) en tercer lugar, está el hecho de que en las plantaciones se utilizan nuevas técnicas agrícolas, tanto **de cultivo** como **de riego**, lo que hace necesario introducir un nuevo tipo de cuarto con capacidad suficiente para desarrollar dichas técnicas (en especial la hidroponía).
- d) en cuarto lugar, y como consecuencia de que el destino de mercado de la producción es la **Unión Europea**, se hace necesario el cumplimiento, tanto de la normativa sectorial laboral, como las referidas a la condiciones de **producción en origen**, para su homologación y aceptación en el mercado europeo.

Existe en la actualidad un determinado número de parcelas con superficie entre 2.500 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> en plena producción agrícola. Dichas superficies de parcelas son adecuadas a las particulares características de la producción y comercialización agrícola del Municipio. En las NN.SS. no se contemplan ningún tipo de construcciones en las citadas superficies de explotación, imposibilitando con ello a las unidades familiares que explotan las mismas cumplir con los requisitos legales y normativas sectoriales exigidas en la producción agrícola actual, quedando fuera de las homologaciones subsiguientes.

El último estudio realizado sobre la actividad agrícola en el municipio, llevado a cabo por el servicio agrónomo de la Agencia de Desarrollo Local, aporta como dato significativo que las fincas en explotación con superficies entre 2.500 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>, son rentables dadas las particulares características que concurren en el término municipal: Unidades familiares vinculadas directamente a la actividad agrícola y asociadas en un régimen de cooperativas.

Según los datos reflejados en el citado estudio, la producción por campaña anual de las citadas superficies de parcelas con cultivos hidropónicos, alcanza los volúmenes brutos a pié de cultivo, de entre 3.750.000 ptas., para las parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> y 7.500.000 ptas., para las parcelas de 5.000 m<sup>2</sup>. Estos datos se han obtenido partiendo de una producción media de 10 - 12 kg/m<sup>2</sup> de cultivo, incrementada la producción un 25% realizándose el cultivo por hidroponía, y alcanzando un precio medio de venta de 100 - 110 pts/kg.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



La parcelación del Catastro de Rústica nos aporta datos de las parcelas que actualmente cuentan con una superficie entre 2.500 y 5.000 m<sup>2</sup>, como techo potencial de solicitudes de cuartos de riego.

Por otro lado, se han recabado datos del número de parcelas que existen en producción agrícola, a tres de las Cooperativas Agrícolas del Valle de La Aldea, como referencia de las necesidades actuales, obteniendo las siguientes cantidades en cada una de ellas:

- COAGRISAN .....	110 parcelas en producción.
- COPAISAN .....	60 parcelas en producción.
- COALDEA .....	20 parcelas en producción.
<b>TOTAL .....</b>	<b>195 PARCELAS EN PRODUCCIÓN</b>

Por otro lado, el panorama económico generado dentro del marco regulador de la Unión Europea, y en lo referente a las reformas administrativas del sector agrario, plantea nuevos enfoques de la política agraria, entre los cuales podemos resaltar los principales criterios que sirven de base para la adjudicación de compensaciones y subvenciones destinadas a proteger las actividades productivas deficitarias en la Unión Europea; estos nuevos enfoques son:

1.- **La superficie cultivada.** Es decir, primar la menor ocupación de suelo necesario para un buen rendimiento de la actividad productiva.

En este sentido se aportan los siguientes datos comparativos:

a) por un lado, entre la ocupación del suelo y el valor de la producción.

por otro, entre la agricultura intensiva y la arquitectura tradicional.

	Ocupación del Suelo	Valor de la Producción
Agricultura Intensiva	30 %	76 %
Agricultura Tradicional	70 %	24 %

2.- Favorecer el destino de las **ayudas a las explotaciones** que desarrollen su producción según un modelo de Agricultura Familiar a tiempo completo.

3.- Ayudas condicionadas a que la producción agrícola se realice bajo parámetros de **calidad alimentaria y de sostenibilidad** de recursos. Los proyectos de investigación en aeroponía y las características de la producción agrícola, desarrollados en el Término Municipal, respaldan el hecho de que este sector productivo se está encauzando dentro de los parámetros de la política agraria de la Unión Europea.

El modelo de producción y comercialización de los productos agrícolas desarrollado por los agricultores y gestores agrícolas del Municipio, **ha evolucionado y ha de continuar evolucionando** permanentemente, manteniéndose la productividad, los rendimientos y la calidad exigidos por la constante evolución de la población consumidora de dichos productos y por la constante evolución de los medios de producción en el sector de la agricultura.

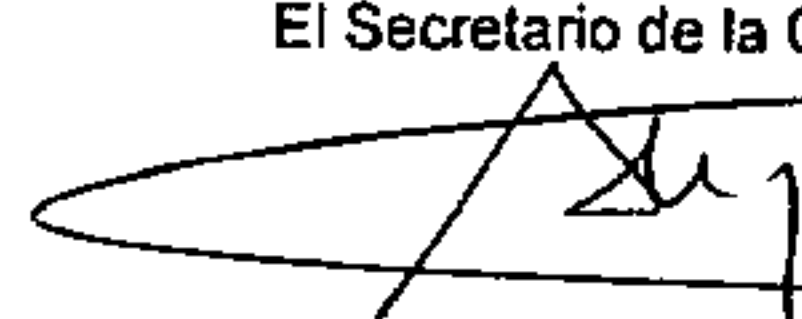

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

No obstante, por ser este documento una Adaptación Básica, y no contar con evaluación ambiental no se ha considerado procedente la inclusión en la Normativa de nuevas determinaciones relativas a Usos y Actividades permitidas en las distintas categorías del Suelo Rústico que no estén contempladas en el instrumento objeto de adaptación.

### 5.2.3 ASENTAMIENTOS RURALES EXISTENTES Y DE NUEVA DELIMITACIÓN.

#### 5.2.3.1 ASENTAMIENTOS RURALES EXISTENTES.-

Por un lado, se trasladan al presente documento de Plan General Adaptación Básica, los suelos categorizados como **Asentamiento Rural por la Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento**, manteniendo su ordenanza de aplicación, AR : El Calvario, Mederos, Cercadillos, La Cruz, Tocodomán y Montañeta del Molino.

Por otro lado, se trasladan al presente Plan General Adaptación Básica, aquellos suelos de Asentamiento Rural, que a través de las correspondientes **Modificaciones Puntuales de la NN.SS.**, han sido: bien modificados de otros ya categorizados en las citadas NN.SS (Molino de Agua y El Hoyo); o bien categorizados a través de las correspondientes Modificaciones Puntuales (Castañeta y Montañeta de Gómez). Todos estos iniciaron la tramitación de sus Modificaciones Puntuales en Febrero de 2.000, y en la actualidad están aprobadas y publicadas. En las Modificaciones Puntuales de esos cuatro Asentamientos Rurales, se definieron cuatro grupos de normativas zonales de aplicación: **AR-1, AR-2 y AR-3**, que se trasladan en los mismos términos al presente Plan General Adaptación Básica.

En el Asentamiento Rural de Montañeta del Molino, se lleva a cabo, únicamente, la incorporación en su trazado, de un tramo de vial, para proveer de acceso a las parcelas que forman dicho asentamiento. Por otro lado, se considera a efecto de la dotación de Espacios Libres, la existencia, a unos 100 metros de distancia, del Espacio Libre de **4.402 m<sup>2</sup>**, categorizados en el **Asentamiento Rural del Molino de Agua**, situado próximo a éste, con una gran superficie de Espacio Libre capaz de dotar a ambos Asentamientos Rurales.

En el Asentamiento Rural de La Cruz, se lleva a cabo, únicamente, la incorporación en su trazado, de las alineaciones laterales y traseras, ya que en las Normas Subsidiarias vigentes, esta línea es coincidente con la línea de delimitación del asentamiento; quedando de esta manera reflejado con claridad estos dos elementos del trazado.

En el siguiente punto se expone la justificación de la Línea Límite de la Edificación, en base al informe Favorable emitido por la consejería de Obras Públicas, en el tramo de paso por el Asentamiento Rural de Tocodomán:

Las distancias mínimas establecidas en el presente Plan General ( Adaptación Básica ) a la carretera GC-200 ( antiguo Camino Insular 16.1 ), de interés regional, en su tramo de paso por el Asentamiento Rural de Tocodomán, tienen su justificación en el Informe Favorable emitido por la Viceconsejería de Infraestructuras de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, de fecha 12 de febrero de 2003, en el que, con carácter excepcional, autoriza la reducción de la Línea Límite de la Edificación a la distancia de OCHO ( 8 ) metros, medidos desde la Línea Exterior de la Calzada ( Línea Blanca ), para el citado tramo de la carretera GC-200, a su paso por el Asentamiento Rural de Tocodomán.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

74



### 5.2.3.2 NUEVAS DELIMITACIONES DE A.R.

#### 5.2.3.2.1 Criterios de Delimitación y Ordenanza de Aplicación.-

Se definen nuevas normativas de aplicación zonal, **AR-4 y AR-5** para aquellos Suelos Rústicos de Asentamiento Rural, categorizados como tales por el presente Plan General Adaptación Básica. Estas condiciones urbanísticas se han fijado recogiendo los parámetros establecidos en el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria.

Así pues, las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan, entran dentro de los criterios para definir y recategorizar nuevos Asentamientos Rurales, reflejados en la sección 3ª, artículo 244, del Plan Insular de Ordenación. Estos criterios se han seguido tanto para la delimitación de los asentamientos (delimitándolo con un trazado ceñido a las edificaciones existentes y su entorno inmediato, evitando la incorporación de parcelas sin edificar), como para el establecimiento de la Parcela Mínima (200 m<sup>2</sup>).

Transcribimos a continuación el citado artículo 244, del PIO / GC :

*"Artículo 244. Criterios Específicos par la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales. (ND)*

1 *Los Asentamientos Rurales independientemente de los procesos que hayan dado lugar a su formación, se caracterizan por un predominio del uso residencial generalmente no vinculado con actividades primarias cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.*

2 *La delimitación de los Asentamientos Rurales, en tanto la edificación no está asociada a la actividad primaria, se efectuará conforme a criterios de consolidación por la edificación.*

*En Asentamiento Rural el uso característico es el Residencial. No obstante, el planeamiento podrá autorizar además de los usos dotacionales, los de carácter terciario e industrial artesanal de escasa entidad, siempre que por su naturaleza y características sean compatibles con el uso residencial y no se desvirtúe la naturaleza específica de cada asentamiento.*

3 *La condición de núcleo agrupado de los Asentamientos Rurales comporta la percepción del mismo como un conjunto acotado con límites definidos, adquiriendo a tal efecto mayor importancia el tratamiento de bordes a fin de controlar la imagen exterior del asentamiento.*

4 *Por tal razón, la delimitación de los Asentamientos Rurales se circunscribirá a perimetrar la edificación existente, dejando únicamente los espacios necesarios para resolver el borde exterior del Asentamiento.*

5 *Siempre que sea posible los límites del Asentamiento se establecerán sobre la base de la existencia de accidentes geográficos o de la infraestructura viráis existente, de forma que se consoliden sobre unidades territoriales homogéneas, evitándose los criterios basados en los límites de propiedad.*

6 *Los Asentamientos Rurales no podrán contener un mínimo inferior a 10 viviendas.*

7 *Su densidad bruta territorial oscilará entre 5 viv / Ha y 50 viv / Ha.*

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanción Acuerdo COTMAC 2006

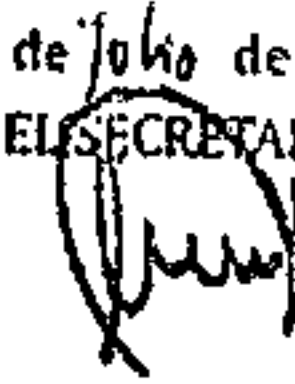
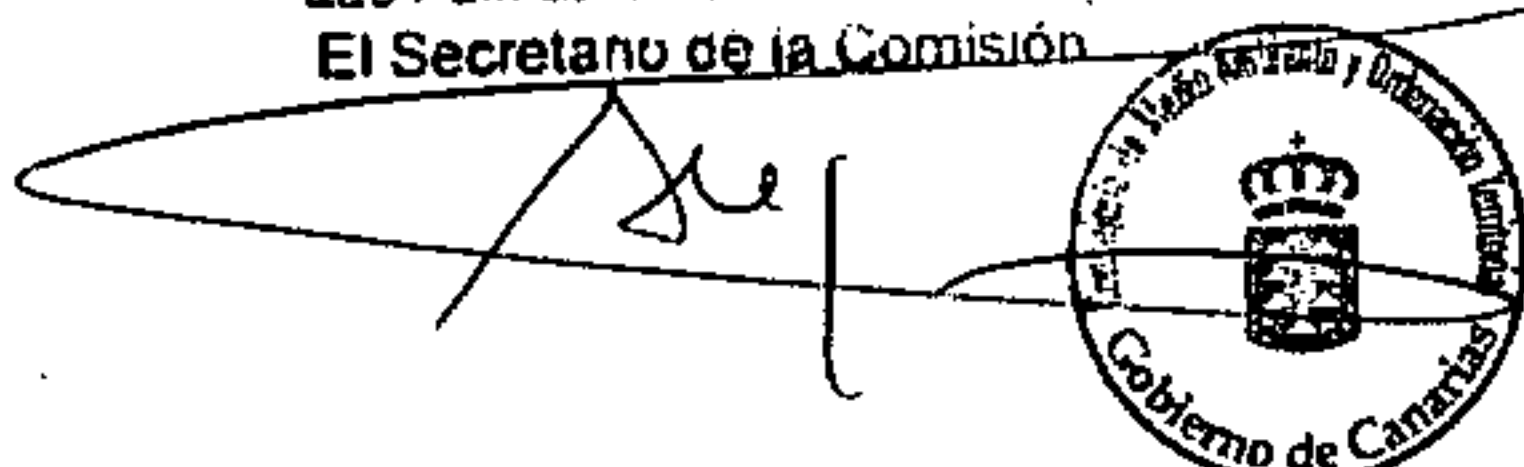
75

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de junio de 2007, subsanción de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
La Aldea de San Nicolás a 3 de julio de 2007

EL SECRETARIO





## 5.2.3.2 NUEVAS DELIMITACIONES DE A.R.

### 5.2.3.2.1 Criterios de Delimitación y Ordenanza de Aplicación.-

Se definen nuevas normativas de aplicación zonal, **AR-4, AR-5, y AR-6** para aquellos Suelos Rústicos de Asentamiento Rural, categorizados como tales por el presente Plan General Adaptación Básica. Estas condiciones urbanísticas se han fijado recogiendo los parámetros establecidos en el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria.

Así pues, las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan, entran dentro de los criterios para definir y recategorizar nuevos Asentamientos Rurales, reflejados en la sección 3ª, artículo 244, del Plan Insular de Ordenación. Estos criterios se han seguido tanto para la delimitación de los asentamientos (delimitándolo con un trazado ceñido a las edificaciones existentes y su entorno inmediato, evitando la incorporación de parcelas sin edificar), como para el establecimiento de la Parcela Mínima (200 m<sup>2</sup>).

Transcribimos a continuación el citado artículo 244, del PIO / GC :

*"Artículo 244. Criterios Específicos par la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales. (ND)*

1 *Los Asentamientos Rurales independientemente de los procesos que hayan dado lugar a su formación, se caracterizan por un predominio del uso residencial generalmente no vinculado con actividades primarias cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.*

2 *La delimitación de los Asentamientos Rurales, en tanto la edificación no está asociada a la actividad primaria, se efectuará conforme a criterios de consolidación por la edificación.*

*En Asentamiento Rural el uso característico es el Residencial. No obstante, el planeamiento podrá autorizar además de los usos dotacionales, los de carácter terciario e industrial artesanal de escasa entidad, siempre que por su naturaleza y características sean compatibles con el uso residencial y no se desvirtúe la naturaleza específica de cada asentamiento.*

3 *La condición de núcleo agrupado de los Asentamientos Rurales comporta la percepción del mismo como un conjunto acotado con límites definidos, adquiriendo a tal efecto mayor importancia el tratamiento de bordes a fin de controlar la imagen exterior del asentamiento.*

4 *Por tal razón, la delimitación de los Asentamientos Rurales se circunscribirá a perimetrar la edificación existente, dejando únicamente los espacios necesarios para resolver el borde exterior del Asentamiento.*

5 *Siempre que sea posible los límites del Asentamiento se establecerán sobre la base de la existencia de accidentes geográficos o de la infraestructura viaria existente, de forma que se consoliden sobre unidades territoriales homogéneas, evitándose los criterios basados en los límites de propiedad.*

6 *Los Asentamientos Rurales no podrán contener un mínimo inferior a 10 viviendas.*

7 *Su densidad bruta territorial oscilará entre 5 viv / Ha y 50 viv / Ha.*

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

75

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO





8 La unidad mínima apta para la edificación no será inferior a 200 m<sup>2</sup>, si bien podrá permitirse edificar las parcelas residuales de inferior tamaño.

9 El Planeamiento Municipal podrá prever excepcionalmente crecimientos limitados de los Asentamientos Rurales incorporando suelo Rústico circundante a su delimitación siempre que se den simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Sea compatible con el régimen de usos de cada zona establecido en la Sección 6 – Zonificación y Régimen Básico de Usos – de este Volumen.

b) La ampliaciones efectúe sobre núcleos a los que el planeamiento asigne el papel de centralidad en los ámbitos rurales justificado en aplicación del principio de jerarquía regulado el artículo 241 de este Volumen, sin que dicha ampliación supere en ningún caso 1/3 de la superficie total del Asentamiento.

c) El suelo que se incorpore cumpla al menos los criterios de densidad mínima establecidos para los Asentamientos Agrícolas.

d) Se cumplan los criterios de fijación de límites a partir de límites geográficos o viarios existentes.

e) Se justifique la aptitud del lugar, de forma que se garantice la no generación de impactos visuales o paisajísticos y se evite la afección a lugares sensibles de relieve destacado y a elementos o conjuntos de interés patrimonial.

10 La edificación deberá ser necesariamente aislada o entremedianeras, quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada."

Estas nuevas delimitaciones de Asentamientos Rurales, se encuentran en suelo calificado como Suelo Rústico de ordenación municipal.

### 5.2.3.2 Cumplimiento del Decreto 35/1995 sobre Contenido Ambiental para los Asentamientos Rurales de nueva delimitación.-

#### A) Contenido

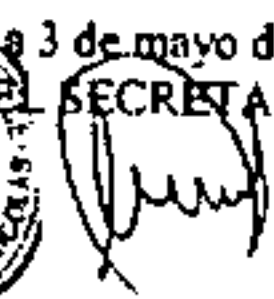

El contenido del presente documento se ajusta a las determinaciones del citado reglamento de contenido ambiental en referencia a lo expresado en su preámbulo sobre la conveniencia de extender las medidas de protección al ámbito del planeamiento de desarrollo y la consiguiente definición de su contenido reglamentario, donde textualmente expone que se graduará "dicho contenido en función del límite de las determinaciones propias de cada nivel, de forma que en cada uno de ellos se analicen y justifiquen ambientalmente las decisiones que le corresponde adoptar" y dicho enunciado lo concreta en el artículo 13, apartado 2, donde textualmente dice que "Los Planes Parciales habrán de contener la totalidad de la documentación de carácter ambiental que se establece en el presente artículo. Los restantes instrumentos de desarrollo, excluidos los Estudios de Detalle, desarrollarán aquellos contenidos que se adecuen a su grado de precisión, fines que persigan y usos que asignen al suelo".

El presente Plan General Adaptación Básica de La Aldea de San Nicolás, desarrolla los contenidos adecuados a los objetivos que persigue.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

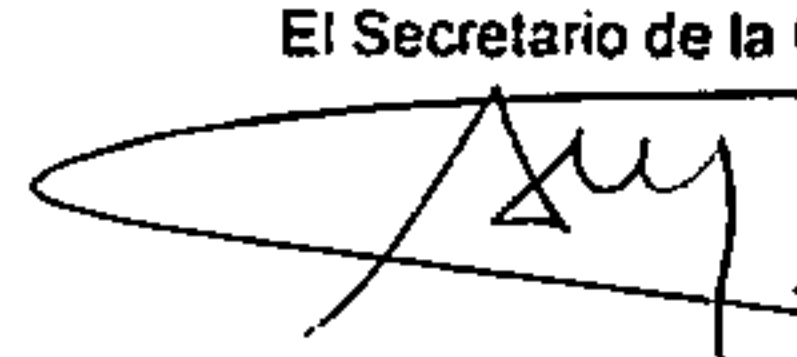

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

## B) Ámbito y Criterios

En consonancia con los objetivos ambientales emanados del mencionado decreto, este Plan General define, para los Asentamientos Rurales de nueva creación, una ordenación precisa y una utilización del espacio que proporciona una mayor calidad ambiental en los mismos.

En cualquier caso, en cumplimiento del artículo 9 sobre "Determinaciones en suelo rústico", en concreto en su apartado c) que obliga al planeamiento general a establecer las "Condiciones a que ha de ajustarse el desarrollo de los núcleos rurales existentes, incluyendo un análisis de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando las condiciones de edificación y dotaciones y servicios mínimos a las que deberán quedar sujetos, con especial atención a la resolución de las condiciones de borde", se ha elaborado una ficha por cada Asentamiento de nueva creación que recoge, de un lado las peculiaridades urbanísticas y de otro las determinaciones de la ordenación.

En esta línea se han elaborado ordenanzas para estos Asentamientos, denominadas AR-4 y AR-5 entre cuyas determinaciones podemos reseñar las siguientes:

- a.- La parcela mínima es generosa con el entorno y adecuada a la parcelación preexistente.
- b.- Genera unas edificaciones aisladas, pero con cierta flexibilidad en la ocupación, pues establece unos retranqueos mínimos en todos sus linderos a partir de los cuales se obtiene un cierto "movimiento" de las edificaciones.
- c.- No permite ocupar el área de retranqueo, en favor de una adecuada integración con el suelo rústico circundante.
- d.- En consonancia con la utilización de las cubiertas, éstas se han regulado propiciando la versatilidad en las soluciones que permitan buscar una mayor integración de las construcciones, tanto de ellas entre sí, como con el medio rural en el que se encuentran.

## C) Cumplimiento

En el artículo 12 del decreto que nos ocupa, relativo a los objetivos ambientales del planeamiento de desarrollo, se determina:

"Toda figura de planeamiento de desarrollo deberá concretar la forma en que debe transformarse el territorio que ordena, de conformidad con el modelo de utilización del suelo y las determinaciones establecidas por el planeamiento general territorial.

Corresponde a este nivel de planeamiento ordenar su ámbito de actuación de manera que se alcance dentro del mismo la mayor calidad ambiental, en el marco de las directrices o condicionantes que, en su caso, imponga el planeamiento que desarrolla".

En el artículo 13, relativo a las determinaciones acerca del planeamiento de desarrollo, el punto 1º dice:

*"Además de las exigencias por el resto de la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo contendrá las determinaciones ambientales propias de su naturaleza y finalidad, además de las necesarias para cumplir los objetivos o condiciones de carácter ambiental que, en su caso, establezca para ellos el planeamiento superior".*

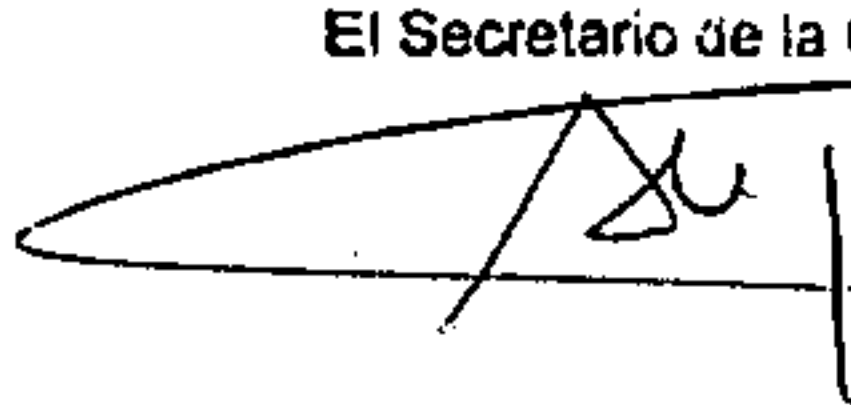

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.

Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007

El Secretario de la Comisión

77

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO. Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
 La Aldea de San Nicolás a 3 de julio de 2007



EL SECRETARIO



## B) Ámbito y Criterios

En consonancia con los objetivos ambientales emanados del mencionado decreto, este Plan General define, para los Asentamientos Rurales de nueva creación, una ordenación precisa y una utilización del espacio que proporciona una mayor calidad ambiental en los mismos.

En cualquier caso, en cumplimiento del artículo 9 sobre "Determinaciones en suelo rústico", en concreto en su apartado c) que obliga al planeamiento general a establecer las "Condiciones a que ha de ajustarse el desarrollo de los núcleos rurales existentes, incluyendo un análisis de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando las condiciones de edificación y dotaciones y servicios mínimos a las que deberán quedar sujetos, con especial atención a la resolución de las condiciones de borde", se ha elaborado una ficha por cada Asentamiento de nueva creación que recoge, de un lado las peculiaridades urbanísticas y de otro las determinaciones de la ordenación.

En esta línea se han elaborado ordenanzas para estos Asentamientos, denominadas AR-4, AR-5 y AR-6 entre cuyas determinaciones podemos reseñar las siguientes:

- a.- La parcela mínima es generosa con el entorno y adecuada a la parcelación preexistente.
- b.- Genera unas edificaciones aisladas, pero con cierta flexibilidad en la ocupación, pues establece unos retranqueos mínimos en todos sus linderos a partir de los cuales se obtiene un cierto "movimiento" de las edificaciones.
- c.- No permite ocupar el área de retranqueo, en favor de una adecuada integración con el suelo rústico circundante.
- d.- En consonancia con la utilización de las cubiertas, estas se han regulado propiciando la versatilidad en las soluciones que permitan buscar una mayor integración de las construcciones, tanto de ellas entre sí como con el medio rural en el que se encuentran.

## C) Cumplimiento

En el artículo 12 del decreto que nos ocupa, relativo a los objetivos ambientales del planeamiento de desarrollo, se determina:

"Toda figura de planeamiento de desarrollo deberá concretar la forma en que debe transformarse el territorio que ordena, de conformidad con el modelo de utilización del suelo y las determinaciones establecidas por el planeamiento general territorial.

Corresponde a este nivel de planeamiento ordenar su ámbito de actuación de manera que se alcance dentro del mismo la mayor calidad ambiental, en el marco de las directrices o condicionantes que, en su caso, imponga el planeamiento que desarrolla".

En el artículo 13, relativo a las determinaciones acerca del planeamiento de desarrollo, el punto 1º dice:

*"Además de las exigencias por el resto de la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo contendrá las determinaciones ambientales propias de su naturaleza y finalidad, además de las necesarias para cumplir los objetivos o condiciones de carácter ambiental que, en su caso, establezca para ellos el planeamiento superior".*



En el punto 2º añade:

*"Los planos Parciales habrán de contener la totalidad de las determinaciones de contenido ambiental que se establecen en el presente artículo. Los restantes instrumentos de desarrollo contendrán las determinaciones que se adecuen a su grado de precisión, fines que se persigan y usos que se asignen al suelo"*

El presente Plan General establece un objetivo principal, tal y como se contempla en su exposición:

En cuanto a la adopción de medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, o con respecto a las condiciones ambientales que han de cumplir el proyecto de urbanización que, para su ejecución, pudiera admitirse en el ámbito que nos ocupa, en el documento se concretan, los objetivos particulares a través de la ordenanza de aplicación entre los cuales entresacamos algunos que tienen que ver directamente con el aspecto ambiental por los que debe velar el reglamento que nos ocupa:

- Prohibir expresamente tipologías edificatorias, e incluso recursos formales, que afecten de manera desordenada en su implantación en el paisaje.
- Conseguir un tratamiento adecuado de taludes y de bordes traseros de las edificaciones, en concordancia con lo establecido en el P.I.O. de Gran Canaria.
- Conseguir un tratamiento adecuado de la cubierta, dada su inserción en el paisaje, considerándola, en su tratamiento como una quinta fachada.

#### **D) Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales.-**

La totalidad de los Asentamientos Rurales recogidos en el presente Plan General (tanto los ya existentes desde las NN. SS., como aquellos incorporados con nueva delimitación en el presente documento), delimitados como Suelo Rústico de Asentamiento Rural ( S.R.A.R. ), cuentan con su Ordenación Pormenorizada, según:

-El art. 63.3, del TRLotc-Lenac: *"En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá así mismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares"*.

- El art. 27.6, del TRLotc-Lenac: *"No será necesario el trámite previo de calificación territorial, en concordancia con el apartado 1 de este artículo, cuando el proyecto de edificación o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola a que se refiere el artículo 55.c) de esta Ley, siempre que el planeamiento haya establecido para ellos la ordenación pormenorizada"*.

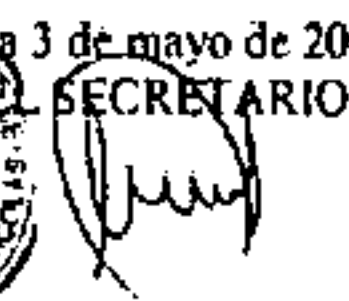

- El anexo de conceptos fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac, define en su apartado 2.4, el concepto de Ordenación Pormenorizada *"La definida por el planeamiento de ordenación urbanística, general y de desarrollo de éste, a partir, en función y en el marco de la ordenación estructural en términos suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución"*.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

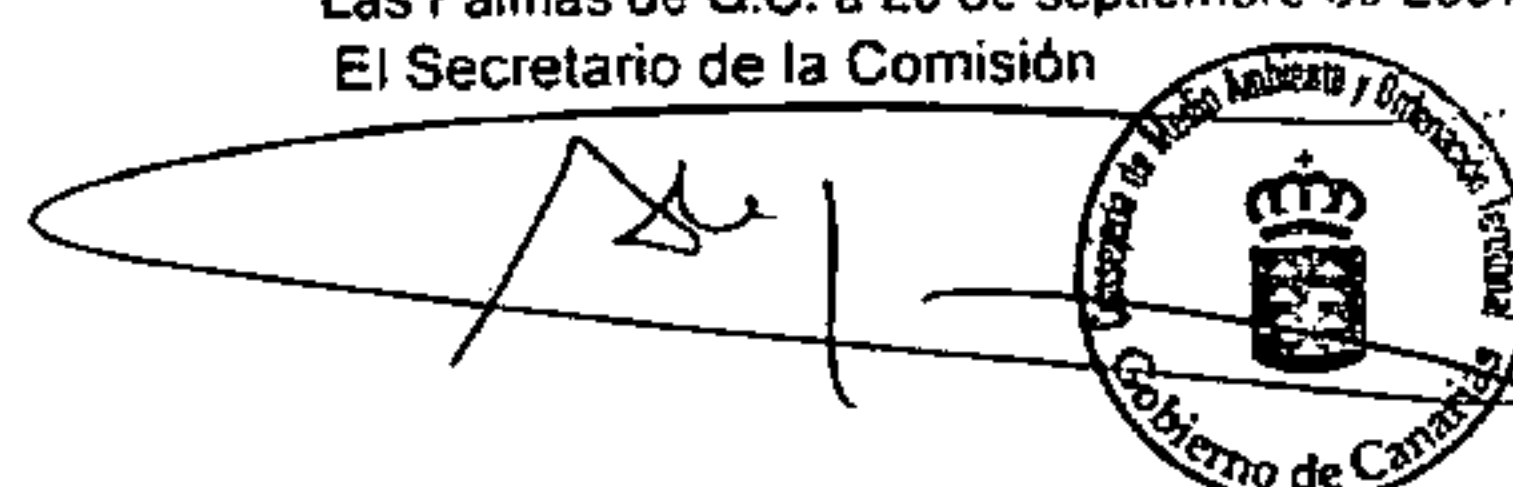

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión



En el mismo sentido se pronuncia El Área de Política Territorial del Cabildo de Gran Canaria, en su informe (de fecha 31 de agosto de 2001, y con registro de salida nº 8037), en el que, dirigido al "Sr. Alcalde - Presidente del Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás", se concluye:

*"En base a ello, y a la vista del informe técnico y jurídico, por el Servicio de Planeamiento de fechas 18 de julio y 10 de agosto del 2001, respectivamente, se ha comprobado que ese Ayuntamiento cuenta con ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales, por lo que aquellos expedientes que se encuentren en tramitación sin que se haya dictado Resolución, se devolverán al Ayuntamiento poniendo en su conocimiento, así como en el de los interesados, que no están sujetos al procedimiento de Calificación Territorial".*

### 5.3 USOS PORMENORIZADOS

#### 5.3.1 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS


DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOTACIONES</b>	
<b>ADMINISTRATIVO</b>	2522,8
Administrativo UA-7 (1)	1529,45
Administrativo UA-7 (2)	993,35
<b>SERVICIOS SOCIALES</b>	
Centro de Servicios Sociales y Aula de la Mujer	400
Centro de Estancia Diurna de Personas Mayores	
Centro de Discapacitados	
Centro de Drogodependencia	
Centro de Día de Menores	
<b>DEPORTIVO</b>	37294
Instituto de Enseñanza Secundaria	1698
Colegio Público de Cuermeja	1566
Colegio Público de San Nicolás de Tolentino	1109
Colegio Público Virgen del Carmen	400
Colegio Público de La Cardonera	566
Colegio Público de Tasarte	5540
Escuelas Unitarias del Municipio	8065
Colegio Público de Las Tabladas	273
Campo de Fútbol de Las Tabladas	4300
Plaza de la Asociación de Vecinos de El Hoyo	300
Colegio Público El Molino	272
Campo de Fútbol del Pinillo	1920
Cancha de Tasártico	1000
Complejo Deportivo de Los Cascajos	16400
Pabellón Polideportivo	1215
Cancha Exterior de Balonmano	990
Cancha Exterior de Baloncesto	480
Terreno de Lucha	320

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

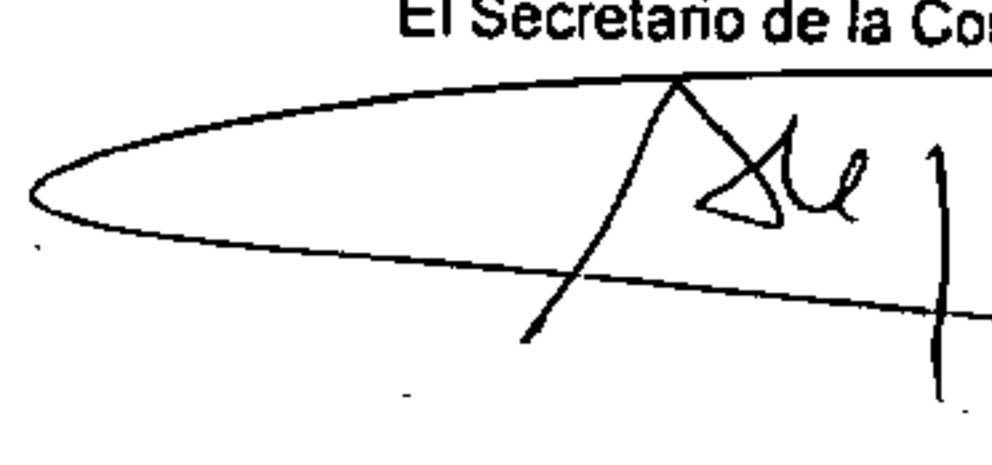

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOTACIONES</b>	
Campo de Fútbol	7400
Campo de Petanca	420
Deportivo UA-4	600
Deportivo UA-12	1350
<b>CULTURAL</b>	19616,87
Parque Arqueológico de Caserones UA-8	19616,87
<b>SANITARIO</b>	
Centro de Salud Los Cascajos	
<b>EDUCATIVO</b>	
Colegio Primaria San Nicolás de Tolentino	
Colegio Primaria Hoyo y Tocodoman	
Colegio Primaria Molino de Agua	
Colegio Primaria La Cardonera	
Colegio Primaria Playa de Tasarte	
Colegio Primaria Tasarte	
Colegio Primaria Tasártico	
Colegio Primaria Las Tabladas	
Colegio Primaria Virgen del Carmen	
Colegio Primaria Cuermeja	
Residencia Escolar La Ladera	
Instituto Enseñanza Secundaria San Nicolás de T.	
Aula Idioma San Nicolás	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	35154
Parque Rubén Díaz	12000
Plaza La Cardonera	350
Parque Infantil "La Era"	400
Parque Nuevo (Parque y plaza)	6000
Plaza del Muelle de San Nicolás	250
Espacio libre	580
Parque Isla de Cuba	500
Las Manchas del Charco	3000
Parque Arqueológico de Caserones	935
Jardín en Avda. San Nicolás	120
Parque Santa Lucía	300
Plaza Primo de Rivero	600
Plaza de Tasarte	
Plaza El Palillo	400
Parque El Albercón	2126
Plaza Galo Ponte	250
Era de la Montañeta	1280
Espacio libre UA-7 (1)	1023
Espacio libre UA-7 (2)	5040
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	2932

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

Campo de Fútbol	7400
Campo de Petanca	420
Deportivo UA-4	600
Deportivo UA-12	1350
<b>CULTURAL</b>	19616,87
Parque Arqueológico de Caserones UA-8	19616,87
<b>SANITARIO</b>	
Centro de Salud Los Cascajos	
<b>EDUCATIVO</b>	
Colegio Primaria San Nicolás de Tolentino	
Colegio Primaria Hoyo y Tocodoman	
Colegio Primaria Molino de Agua	
Colegio Primaria La Cardonera	
Colegio Primaria Playa de Tasarte	
Colegio Primaria Tasarte	
Colegio Primaria Tasártico	
Colegio Primaria Las Tabladas	
Colegio Primaria Virgen del Carmen	
Colegio Primaria Cuermeja	
Residencia Escolar La Ladera	
Instituto Enseñanza Secundaria San Nicolás de T.	
Aula Idioma San Nicolás	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	35154
Parque Rubén Díaz	12000
Plaza La Cardonera	350
Parque Infantil "La Era"	400
Parque Nuevo (Parque y plaza)	6000
Plaza del Muelle de San Nicolás	250
Espacio libre	580
Parque Isla de Cuba	500
Las Manchas del Charco	3000
Parque Arqueológico de Caserones	935
Jardín en Avda. San Nicolás	120
Parque Santa Lucía	300
Plaza Primo de Rivero	600
Plaza de Tasarte	
Plaza El Palillo	400
Parque El Albercón	2126
Plaza Galo Ponte	250
Era de la Montañeta	1280
Espacio libre UA-7 (1)	1023
Espacio libre UA-7 (2)	5040
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	2932

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

80

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 21 de Julio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007  
 La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007

EL SECRETARIO



DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
DOTACIONES	
CULTURAL UA-9	850
EQUIPAMIENTO UA-10	778
COMERCIAL-SOCIAL-CULTURAL UA-10	760
CULTURAL-COMERCIAL UA-12	544

#### 5.4 AJUSTES REALIZADOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### a.- Plano nº 5 F.-

El Plan Parcial que desarrolla el planeamiento en el SUSO – 6 (Hoya del Viejo), se encuentra actualmente aprobado. Se ha procedido en la presente adaptación a la incorporación del mismo al plano de ordenación, y al consiguiente ajuste en el encuentro con la trama urbana al noreste del sector, definiendo las alineaciones al sur de las calles La Graciosa, La Gomera, La Palma y Fuerteventura.

##### b.- Plano nº 1C.-

El presente Plan General Adaptación Básica, recoge el Informe elaborado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, sobre los cambios de clasificación y categoría operados sobre los suelos urbanizables o aptos para urbanizar, con destino turístico o residencial, como resultado de la aplicación de los apartados 1 y 3 de la disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Como consecuencia de ello, se desclasifica el Suelo Apto para Urbanizar, sector – 8 (SAU – 8). Dicho sector de suelo queda clasificado en el presente Plan General Adaptación Básica, como Suelo Rústico, con la categoría de Protección Territorial (S.R.P.T),

##### c.- Plano nº 6G.-

Se ha suprimido la contradicción existente entre las Normas Subsidiarias vigentes y la realidad construida en el entorno de las calles Los Cedros e Inagua, ajustando las alineaciones de las manzanas a las edificaciones y calles existentes en dicho sector urbano.

#### 5.4.1 Incremento de Dotaciones y Equipamientos

##### Plano O – 5F.-

Se ha incrementado el suelo calificado como Educativo, detrayéndose del suelo residencial, con la incorporación a la categoría de Educativo de una parcela de 1.436 m<sup>2</sup>, situada al sur del complejo educativo existente, quedando de esta manera categorizada como Educativo toda la manzana.

Así mismo, el ámbito de incidencia al que dan servicio estos dos espacios libres, y que conforma el barrio en el que se sitúan, está limitado por : el vial de acceso al casco urbano (calle Dr. Fleming); por el suelo urbanizable SUSNO – R/5 de Barranquillo Hondo; y por el otro suelo urbanizable SUSO – R de Hoya del Viejo. Este ámbito se encuentra ampliamente consolidado en más de sus 2/3 partes por la edificación. Dándose además la circunstancia de

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
 El Secretario de la Comisión

81



que a ese suelo se le mantiene el destino de Espacio Libre, y por tanto no edificable, en un sector urbano que adolece claramente de esta dotación.

Las viviendas existentes al final de la calle San José, entre los dos grandes espacios libres existentes, se han detraído del Suelo Rústico y de la categoría de espacios libres, para reconocerles su condición de suelo urbano consolidado por la urbanización, ya que cuentan en la actualidad con los servicios urbanísticos necesarios. El trazado del tramo final de la calle San José, se hace coincidir con el del vial asfaltado existente, corrigiendo así el error detectado en la NN. SS. de Planeamiento.

Por otra parte, se ha reducido la superficie de suelo urbano residencial en la manzana situada al sur de la calle Francisco de Borja, desplazando el vial recogido en las NN. SS., al mismo tiempo que se ha modificado la ordenanza de aplicación, al considerar que la edificación aislada de una planta de altura, a que obligaba la ordenanza V-6, no garantiza un adecuado tratamiento de las traseras de las edificaciones que actualmente tienen su fachada por la citada calle Francisco de Borja. Atendiendo a la tipología edificatoria en este sector del suelo urbano, se le aplica la ordenanza V4.

En estas modificaciones descritas, el cómputo comparativo de los Espacios Libres se ha incrementado de los 19.117 m<sup>2</sup> calificados en las Normas Subsidiarias Vigentes, a los 20.130 m<sup>2</sup> propuestos en la presente Adaptación Básica.

#### 5.4.2 Delimitación de nuevos Espacios Libres:

##### Plano nº 3D.-

Se delimita en el margen norte de la calle El Cruce un nuevo Espacio Libre, de unos 1.023 m<sup>2</sup> de superficie. Así mismo, se subsana la contradicción existente en la Normas Subsidiarias, al no adaptarse la realidad física, con el trazado de las mismas reflejado en el plano de ordenación en este sector urbano. Se crea nuevo espacio libre detrayéndolo del suelo edificable.

Coincidiendo con la manzana triangular existente en el margen norte de la calle El Albercón, se ha delimitado un nuevo Espacio Libre, de 1.490 m<sup>2</sup> de superficie, dedicando la manzana completa a dicho uso, detrayendo dicha superficie del suelo edificable.

##### Plano nº 7I.-

Coincidiendo con la manzana trapezoidal existente en el margen este de la Calle Bentejuí, se delimita un nuevo Espacio Libre, de unos 1.270 m<sup>2</sup> de superficie, dedicando la manzana completa a dicho uso, detrayendo dicha superficie del suelo edificable.

#### 5.4.3 Descalificación de Suelo Edificable:

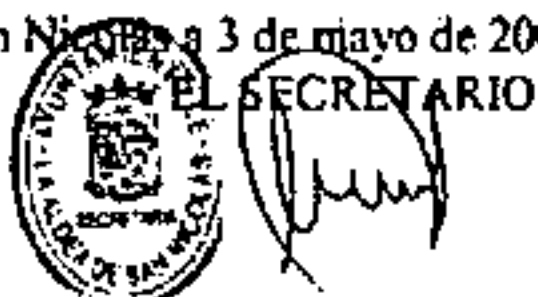
##### Plano nº 3D.-

Se descalifican, en el margen norte de la calle El Cruce, unos 1.023 m<sup>2</sup> de superficie de suelo edificable procedente de las Normas Subsidiarias, para cambiar la categoría del mismo a la de Espacio Libre.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

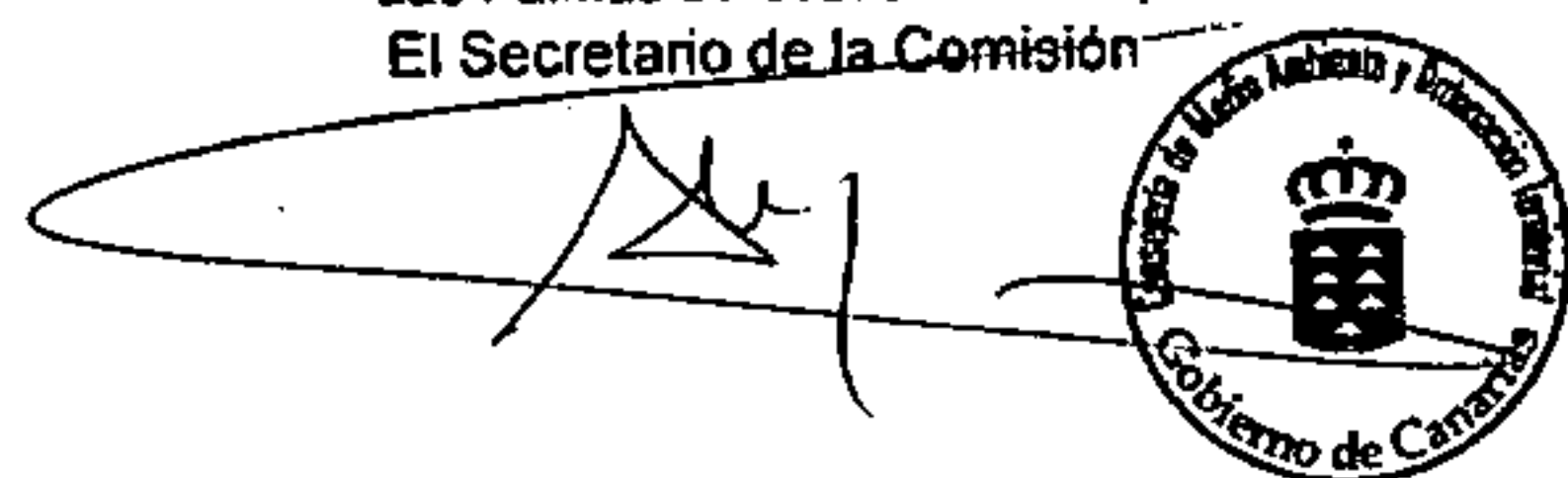

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

Se descalifican, en el margen norte de la calle El Albercón, unos 1.490 m<sup>2</sup> de superficie de suelo edificable procedente de las Normas Subsidiarias, para cambiar la categoría del mismo a la de Espacio Libre.

#### Plano nº 71.-

Coincidiendo con la manzana trapezoidal existente en el margen este de la Calle Bentejuí, se descalifican unos 1.270 m<sup>2</sup> de superficie de suelo edificable procedente de las Normas Subsidiarias, para cambiar la categoría del mismo a la de Espacio Libre.

Ajustes derivados del Acuerdo de la C

### 5.4.4 AJUSTES DERIVADOS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EXPUESTAS EN EL ACUERDO DE LA COTMAC DE 20 DE JULIO DE 2006

#### Ajuste de la delimitación en las UA 5 y 6

La delimitación de las UA 5 y 6 se ven ligeramente modificadas tanto por el traslado de los límites de las Normas Subsidiarias reflejados cartográficamente como por la descripción de ambos sectores, incluidas en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias.

Dicha modificación afecta al sector SUSNO-R/1 que ve reducida su superficie en 546.36 m<sup>2</sup>, y al viario que se encuentra situado entre la UA5 y el dotacional educativo en suelo urbano consolidado. Dicho viario, se encontraba anteriormente incluido en la UA5 pasando a suelo urbano consolidado tal y como se ve reflejado en las Normas Subsidiarias. Con este ajuste devolvemos a las unidades de Actuación a la situación original de las Normas Subsidiarias.

#### Variaciones en las unidades de actuación

La UA 9 ha incrementado la cuantía de equipamientos situando una superficie de 850m<sup>2</sup> destinado a uso comercial en la planta baja de la parcela destinada a residencial, con el fin de cumplir con el art.36 del TRLotc-Lenac'00.

La UA 10 se encuentra en igual situación que la unidad anterior, de tal forma que, se ha destinado una superficie de 778m<sup>2</sup> a uso comercial situándolo en la planta baja de la parcela residencial.

La UA 11 ve incrementada la superficie destinada a espacios libres alcanzando un cómputo total de 1.387m<sup>2</sup>.

La UA 12 añade un equipamiento cultural-comercial de 544 m<sup>2</sup> cumpliendo así con el art.36 del TRLotc-Lenac'00.

### 5.5 CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN.-

La Carta Arqueológica Municipal se ha redactado, trasladando y actualizando la Carta Arqueológica del Municipio de La Aldea elaborada por el Servicio de Arqueología del Museo Canario. Se han actualizado los yacimientos arqueológicos existentes en la misma, se han redelimitando su estado actual, se han delimitado nuevos yacimientos incorporándolos a los ya existentes, y se han actualizado los datos de la totalidad de los yacimientos, reflejándolos en una ficha individualizada para cada uno de ellos.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.



La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, cuentan con una relación de elementos de valor arquitectónico a proteger, que ha servido de base para la elaboración del Catálogo Arquitectónico.

Se incorpora como documentos del Plan General de Ordenación de La Aldea de San Nicolás, el CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO, que está compuesto por dos apartados y Tomos:

En el Tomo I, se recogen los Bienes Arquitectónicos del municipio.  
En el Tomo II, se recogen los Bienes Etnográficos del municipio.

El conjunto de Bienes Arquitectónicos y Etnográficos recogidos forman la totalidad del Catálogo Arquitectónico. En él, cada elemento protegido (Arquitectónico ó Etnográfico) cuenta con su ficha correspondiente, en la cual se hace especial mención a su grado de protección así como a los tipos de intervención a realizar en cada uno de ellos, con los criterios y nomenclaturas ajustadas a la Ley del Patrimonio Canario. Además, para una mejor identificación, se identifican cada uno de ellos tanto en el plano de Ordenación pormenorizada como que en la correspondiente ficha del Catálogo y se aporta un plano de situación de los mismos.

En la relación antes citada de elementos a proteger figuran, de forma genérica, "todos los molinos", en referencia a los bienes de esta tipología. En el Catálogo Arquitectónico (fase de Avance), se ha elaborado una ficha para cada uno de los elementos a proteger, inventariando de esta manera, individualizadamente la totalidad de los bienes de esta tipología, de los que en la actualidad se conservan todos o alguno de sus elementos.

En la calle Los Molinos, en el barrio de El Albercón ( plano O – 3D ), se encuentran los restos de un antiguo molino de viento del S. XIX, del que actualmente se conserva aproximadamente un 30% de la construcción original, permaneciendo la obra de fábrica exterior de la construcción cúbica que albergaba las dependencias anejas. Dicha preexistencia cuenta con la correspondiente ficha en el Catálogo Arquitectónico.

Ante las características y la evolución del trazado urbano, actualmente consolidado, en el barío de El Albercón, y ante el hecho de que las preexistencias del antiguo molino de viento se encuentran situadas, literalmente, en medio de la calle Los Molinos, viéndose imposibilitado el tránsito entre los tramos de vial que quedan a un lado y al otro de dichas preexistencias. La falta de condiciones de este lugar de emplazamiento, hacen imposible su reconstrucción por falta de espacio físico para el 70% de edificación desaparecida.

Es por lo que, en aplicación del criterio reflejado en el artículo 40 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se realiza el cambio de ubicación de la citada preexistencia dentro de la misma zona, reubicándolo a unos 50 m. de su ubicación original y manteniendo por tanto, las características del emplazamiento en ladera, cota de altura, orientación, etc., que hacen mantener el sentido del elemento y su relación con la estructura territorial. Se mantiene la catalogación de dicho elemento en la nueva ubicación, y se recomienda la reconstrucción del 70% de la edificación desaparecida, y su rehabilitación y puesta en uso para su mejor conservación.

## 5.6 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA DESEMBOCADURA DEL BARRANCO DE LA ALDEA.

El Plan Especial de la Desembocadura del Barranco de La Aldea y la modificación Puntual de las NNSS que lo habilitan fueron aprobados definitivamente por acuerdos de la Comisión de

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.*  
*Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

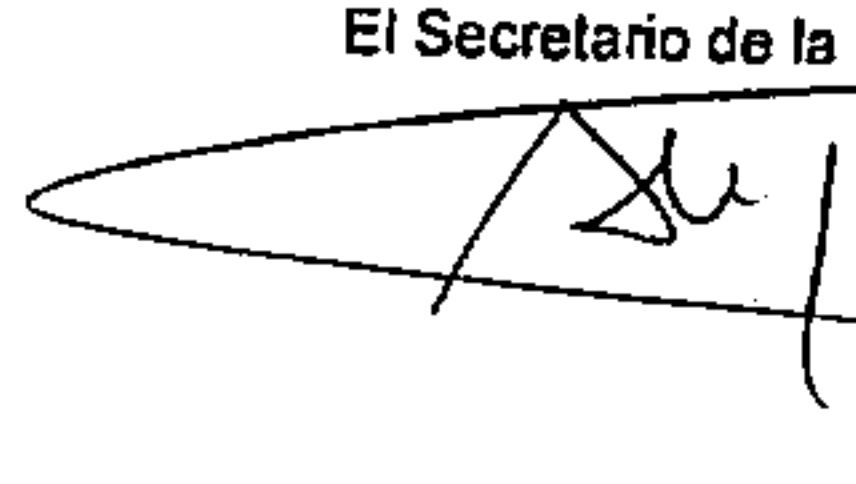

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO  
  


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión



Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de enero de 2001 (BOC 2002/166 de 16 de diciembre de 2002)

El Plan Especial de la Desembocadura del Barranco de La Aldea, establece las pautas de organización de un extenso ámbito de la costa de La Aldea de San Nicolás, dotándola de un contenido mixto cultural, recreativo, deportivo, de ocio y turístico, en el contexto ambiental, y paisajísticas del entorno del valle de La Aldea.

Dentro de los límites establecidos por el presente Plan para el Ámbito del Plan Especial de la desembocadura del Barranco de La Aldea, son vigentes la totalidad de las determinaciones contenidas en los dos siguientes documentos, el denominado " PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL Y DEL SECTOR DE LA DESEMBOCADURA DEL BARRANCO DE LA ALDEA T.M. DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO", y el denominado "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Nicolás de Tolentino, en el Ámbito del Plan Especial de Protección y Ordenación de la Desembocadura del Barranco de La Aldea", con las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de dicho Plan Especial ha quedado reflejada en los planos de Ordenación Estructural. Clasificación y Categorización de Suelos OE-1(E 1:12500), así como en los Planos de Clasificación y Categorías (E 1:5.000), y en los Planos de Ordenación (E 1:2.000 )

En las Normativa del presente documento, este ámbito se ha contemplado como un Área de Ordenación Remitida, tal y como figura en la Ficha AOR-1 del Fichero de ámbitos Urbanísticos que se anexa a la Normativa.

#### 5.7 SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.-

Se incorpora a las definiciones del Plan General, la situación legal de fuera de ordenación y los efectos de dicha situación, con el objeto de resolver algunas de las situaciones urbanísticas de no concordancia entre la realidad existente y el Plan General, en las que, el alcance del presente Plan en su Adaptación Básica, no lo haya permitido, o debido a que la resolución de la citada no concordancia, proceda de leyes de regulación supramunicipal.

Subsidiariamente se estará a lo dispuesto en las siguientes determinaciones del TRLotc-Lenac:

- Artículo 44.4.- *"Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la ordenación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. A tal efecto:*

a) *Las Normas y, en su caso, las instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación definirán el contenido de la situación legal a la que se refiere el número anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.*

b) *En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento previstas en el número anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:*

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007

El Secretario de la Comisión





1ª) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizaciones con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de conservación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

- Disposición Adicional Primera, apartado 5.- " El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Así mismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación".

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.  
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007  
El Secretario de la Comisión

SECRETARIO