



CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL

PROYECTO

Exp. nº 05-007/98

Fecha: 3-10-00

Nº Registro 7793

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.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
(Sustituye al Documento de diciembre de 1998)

MEMORIA DESCRIPTIVA: ÍNDICE.

- 1. Antecedentes y naturaleza del encargo**
- 2. Base jurídica y afecciones urbanísticas**
- 3. Estudios previos de la Fase de Información urbanística**
- 4. Estructura urbana propuesta en la Normas Subsidiarias de Planeamiento y posterior acuerdo de la CUMAC**
- 5. El Proyecto de Delimitación de Áreas Arqueológicas y Etnológicas de 1995 y su repercusión en el ámbito del Plan Especial**
- 6. Nueva Estructura urbana propuesta por el Plan Especial**
 - 6.1. Características fundamentales de la nueva estructura urbana propuesta por el Plan Especial.**
 - 6.1.1. Localización del Parque Arqueológico en un área protegida extensa y continua, entre la Montaña de Caserones y el Puerto de La Aldea.**
 - 6.1.2. Traslado a la zona de costa del área exclusiva de Oferta Complementaria contenida en la ficha TLA de las Operaciones Estratégicas del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria, en sustitución del Suelo Apto para Urbanizar SAU nº 8.**
 - 6.1.3. Canalización y localización en el cauce del Barranco de La Aldea de un gran parque dentro de un sistema complejo de espacios libres protegidos con dotaciones y equipamientos compatibles.**
 - 6.1.4. Ampliación del Puerto de La Aldea para ser utilizado como dársena deportiva, y reforma y ampliación del Paseo Marítimo, como complementos de la Oferta Complementaria del PIOT/GC.**
 - 6.1.5. Reorganización peatonal del núcleo del Puerto y reordenación de la Unidad de Ejecución nº 8 del Suelo Urbano en el área de Caserones.**
 - 6.1.6. Reorganización espacial del Suelo Apto para Urbanizar SAU nº 9.**
 - 6.2. Otras intervenciones estructurantes complementarias en el Plan Especial.**
 - 6.2.1. El nuevo sistema viario y la nueva carretera Agaete-Mogán.**

6.2.2. Equipamientos y dotaciones.

6.2.3. Los espacios protegidos por la L.E.N.C. y el P.I.O.T/GC incluidos en el ámbito del Plan Especial.

7. NORMATIVAS DE VARÁCTER AMBIENTAL Y URBANÍSTICA

8. ESTUDIO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL SEGUN EL REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL RD 35/ 1995 DE 24 DE FEBRERO

8.1.- Justificación del contenido ambiental asumido para la redacción del presente Plan Especial.

8.2.- Características y delimitación de las variables ambientales. Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes

8.3.- Tipología y localización de Impactos ambientales preexistentes.

8.4.- Diagnóstico ambiental del ámbito, objetivos y criterios ambientales en relación con su futuro uso.

9.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

10.- ZONIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

11.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL PARA CADA UNA DE LAS ZONAS PREVISTAS.

11.1.- Suelo Urbano (SU)

11.2.- Suelo Apto para Urbanizar (SAU)

11.3.- Zona de Protección de Litoral y Costero. (PCL)

11.4.- Zona de protección de barrancos. (PB)

11.5.- Zona de Parque Arqueológico. (PA)

11.6.- Zona de Protección Natural de Laderas. (PL)

11.7.- Zona de Protección del suelo Rústico potencialmente productivo. (PR)

11.8.- Zona de Protección Natural y Paisajística. (PNP)

11.9.- Zona de Protección Natural Ecológica. (EN)

12.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

13.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ANEXO 1 : Fichas de los Suelos Aptos para Urbanizar.

ANEXO 2 : Relación de modificaciones a operar en el planeamiento de rango superior.

PLANIMETRÍA

1. Plano de situación

2. Planos de Información

2.1 Estado actual y delimitación del Plan Especial

2.2. Áreas de protección arqueológica

2.3. Clasificación de suelo en las Normas Subsidiarias de Planeamiento

2.4. Plano de ordenación del PIOT/GC

3. Planos de Ordenación

3.1. Plano de zonificación

3.2. Plano de propuesta general

3.3. Plano del sistema viario básico

3.4. Plano de equipamientos

3.5. Plano de dotaciones y servicios urbanos

4. Planos de detalle

**4.1 Mirador - Centro de Interpretación - Centro de Congresos
Nuevo acceso al Puerto - Centro Cultural**

4.2 Área peatonal del Puerto

4.3 Nuevo Puerto

4.4 Paseo marítimo - Tramo 1

4.5 Paseo marítimo - Tramo 2

4.6 Unidad de Ejecución nº 8

4.7 Propuesta de organización del S.A.U. nº 8

4.7 (bis) Propuesta de organización del S.A.U. nº 9

1 ANTECEDENTES Y NATURALEZA DEL ENCARGO

1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DEL ENCARGO.

El día 12 de Marzo de 1993 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias la resolución de 28 de Julio de 1992, de la Dirección General de Urbanismo por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de 6 de Abril de 1992, que aprueba definitivamente la delimitación y determinaciones del suelo urbano relativas al casco de San Nicolás de Tolentino, y que entre otros contenía diversos acuerdos a la vista de una serie de deficiencias detectadas, que daban lugar y afectaban al presente Plan Especial en la forma siguiente:

Segunda: Suelo urbano. En la delimitación de los suelos urbanos se detectaba una excesiva clasificación que no reunía las condiciones fácticas establecidas reglamentamente en el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, tendiendo a crear un continuo urbano, colonizando los terrenos rústicos intersticiales, rompiendo con ello el modelo tradicional de asentamiento de la zona, por lo que debería redelimitarse, entre otros, el núcleo de Caserones (anexo nº 9).

Así, los suelos no consolidados clasificados como urbanos junto a la playa de La Aldea UA-11, pasarían a formar parte del Suelo Apto para Urbanizar colindante P-10, anexo nº9, Igualmente los más cercanos a La Aldea, se clasificarán como Suelo Rústico o alternativamente como espacios libres de dominio y uso público en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

Tercera: Redelimitar los Sectores P-9 y P-10 de forma que sus límites no invadan los del Parque Natural de Tamadaba y Juncalillo del Sur, conforme se señalaba en el anexo nº 10 y nº11 respectivamente.

Cuarta: Así mismo y a la vista de la Carta Arqueológica de La Aldea y al objeto de preservar los posibles vestigios arqueológicos se deberían incluir en la Normativa Urbanística las determinaciones precisas para la salvaguarda de ese suelo de especial protección y remitir a un **Plan Especial de Protección** la ordenación del Sector de la desembocadura del Barranco de La Aldea que se señalaba en el anexo nº12, quedando entre tanto a la espera de las determinaciones del Plan Especial las características definitivas de los suelos urbanos y aptos para urbanizar incluidos en dicho ámbito (plano anexo nº 12 del B.O.C. nº 31, Viernes 12 de Marzo de 1993).

A la vista de todo esto, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, pone en marcha el proceso de realización del presente Plan Especial al que se denomina Plan Especial del Litoral de San Nicolás de Tolentino, el cual se nos encarga a través de GESPLAN S.A. mediante contrato suscrito el día 1 de Diciembre de 1994, que en su Estipulación Primera establece el contenido básico del mismo por sujeción a:

- Al Acuerdo de la CUMAC de 12 de Marzo de 1993.
- Al PIOT/GC de Gran Canaria en lo relativo a operaciones estratégicas de ordenación de enclaves turísticos especiales en La Aldea.
- A la Ley de Espacios Naturales de Canarias.
- A la Ley sobre Régimen del Suelo.

- A la Legislación de Costas.
- A las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Nicolás de Tolentino.
- A cualquier otra normativa que sea de aplicación.

Todo ello a desarrollar en el presente Plan Especial de Protección y Ordenación del Litoral y del sector de la desembocadura del Barranco de La Aldea, que contiene las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas, según lo establecido en la Ley del Suelo.

y cuyo equipo redactor básico está formado por las siguientes personas:

- **D. Vicente Mirallave Izquierdo**
Doctor Arquitecto.
Profesor Titular de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- **D^a Flora Pescador Monagas**
Doctora Arquitecta Paisajista.
Profesora de Medio Ambiente y Arquitectura del Paisaje.
- **D. Angel Casas Suárez**
Arquitecto.
Profesor de Análisis y Expresión Gráfica Arquitectónica.

Este equipo se ha incrementado con los profesionales necesarios para desarrollar los trabajos de apoyo y estudios complementarios contemplados en el presente documento, que se corresponde con las siguientes personas:

- **D. Juan Carlos Guasch Pereira**
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
3G-Ingeniería y Gestión de Proyectos y Obras S.L.
- **D^a Silvia Sobral García**
Doctora en Geografía.
Profesora de Análisis Territorial.
- **D^a M^a Auxiliadora García Sánchez**
Arqueóloga.
- **D. José M^a Domínguez Peña**
Arqueólogo.
- **D. Francisco J. González Artilles**
Biólogo.
Experto en Vegetación del Jardín Canario.
- **D. Octavio Trujillo Ramírez**
Biólogo.
Experto en Fauna.

y con la colaboración para el proyecto gráfico y planimétrico de

- D. Víctor Sánchez Pescador
Estudiante de Arquitectura.



2. BASE JURÍDICA Y AFECCIONES URBANÍSTICAS

2. BASE JURÍDICA Y AFECCIONES URBANÍSTICAS.

El objeto del Plan Especial de Protección y Ordenación del Litoral y del sector de la desembocadura del Barranco de La Aldea, pretende el desarrollo técnico urbanístico de lo dispuesto en dicho acuerdo de la C.U.M.A.C. de 12.marzo.1993, de lo dispuesto en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Gran Canaria sobre Operación estratégica de ordenación de enclaves turísticos especiales en La Aldea, de lo dispuesto en la Ley de Espacios Naturales del Archipiélago Canario, de lo dispuesto en los artículos 84 y 86 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, lo establecido en la Ley y el Reglamento de Costas 22/1988 de 28 de julio, lo establecido en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Nicolás de Tolentino y lo establecido en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento del Real Decreto R.D. 35/1995 de 24 de febrero.

A- Respondiendo al Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento del Real Decreto R.D. 35/1995 de 24 de febrero se realizará en primer lugar un inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes así como un análisis de la Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes para realizar un Diagnóstico ambiental del ámbito y de los objetivos y criterios ambientales en relación con su futuro uso así como una justificación de las determinaciones del Plan Especial en función de las consecuencias ambientales que de ellas se deriven.

B- Respondiendo a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que marca como objetivos fundamentales para áreas de protección especial del paisaje mediante Planes Especiales, todo lo referido a los siguientes aspectos:

- a) Áreas Naturales de interés paisajístico, bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia botánica de las especies en ellos existan.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Como desarrollo de las previsiones contenidas en el art.76 del Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78, el Plan Especial tendrá por objeto la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del

medio físico, medio urbano y rural, y de sus vías de comunicación; formulando y justificando las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse. Así mismo deberá incluir en sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 18 al 22 de la Ley del Suelo.

Todo ello sin merma de cualquier otra determinación de usos, actividades y construcciones que el Plan Especial considere compatibles con el uso y gestión del sector ordenado, bien por desarrollo de las figuras de planeamiento de rango superior o por la naturaleza de las acciones de ordenación, debidamente justificadas, dictadas desde el Plan Especial en los estudios, planos y normas que lo compongan y desarrollen, de acuerdo con lo previsto en el apartado 6 del mismo art.76, que no signifiquen clasificación de suelo.

C- Respondiendo al acuerdo de la C.U.M.A.C. de 6 de Abril de 1992, Resolución de 28 de julio de 1992 de la Dirección General de Urbanismo, B.O.C nº 31, Viernes 12 de Marzo de 1993, pág. 1283, el Plan Especial se redactará al objeto de preservar los vestigios arqueológicos recogidos en la CARTA ARQUEOLÓGICA redactada por el Servicio de Arqueología del Museo Canario y promovida por la Viceconsejería de Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, conducente a la redacción de medidas precisas de salvaguarda de este suelo de especial protección, y lo establecido en las disposiciones segunda, tercera y cuarta de dicho Acuerdo, así como lo dispuesto en el PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y ETNOGRÁFICAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE LA DESEMBOCADURA DEL BARRANCO DE LA ALDEA, redactado en mayo de 1995 y promovido por el Gobierno de Canarias.

D- Respondiendo a lo dispuesto en el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria, el Plan Especial dará cobertura a la Operación Estratégica T.L.A. de ordenación de enclaves turísticos, ordenará y velará por la articulación y coexistencia de la oferta turística, oferta complementaria, y ámbitos protegidos, según las determinaciones contenidas en los puntos siguientes:

1. Protección y mantenimiento libre de edificación de las laderas del barranco y la montaña de Caserones como elemento natural a preservar por el elevado interés paisajístico y arqueológico. Esta determinación se extenderá a ambos márgenes de la desembocadura del Barranco de La Aldea entre la carretera C-810 y la Playa.

Medidas de protección y mejora natural y paisajística de las zonas interiores de los sectores P-9 y P-8.

2. Protección de todos los valores arqueológicos que se den en el ámbito del Plan Especial y concretamente:

- El yacimiento arqueológico de Caserones.
- Preservación y estudio del conjunto de yacimientos arqueológicos localizados al pie de las laderas de Las Marciegas y los situados en el interior del sector P-9 de Caserones y en el Barranco de La Aldea.
- Delimitación de un área de preferente localización para un Parque Arqueológico, en el entorno de la confluencia de la carretera C-810 y el camino de acceso al muelle de La Aldea.

3. Regulación y en su caso prohibición de actividades extractivas, y restauración paisajística de antiguas canteras.

4. Determinación en el cauce del Barranco de un área de espacios libres que se prolonguen hacia el interior con tratamientos tales como Jardín Botánico, o Parque Forestal, que pueda acoger puntualmente pequeñas dotaciones compatibles, manteniendo el resto del cauce en explotación agrícola y con las características del asentamiento diseminado actual.

5. Medidas de protección de la actividad agrícola y control de las características del asentamiento diseminado.

6. Condiciones que deba cumplir la implantación en una zona más alejada de la desembocadura del Barranco de un área exclusiva de Oferta Complementaria al servicio de los asentamientos turísticos que responda a criterios de calidad del producto turístico y alta proporción de espacios libres, acorde con la características naturales y paisajísticas del medio.

7. Consolidación del núcleo residencial en torno al muelle de La Aldea a modo de pequeño poblado marineramente terminándose el paseo marítimo hasta el muelle e incorporando espacios libres.

E- Respondiendo a lo establecido en la Ley y Reglamento de Costas, Ley 22/1988 de 28 de julio, se regularán las condiciones que deberán cumplir las acciones previstas en el Plan Especial en lo relativo a no vulnerar la Ley en las afecciones derivadas de la utilización del dominio público marítimo terrestre y zona de influencia, las limitaciones de la propiedad sobre terrenos contiguos a la ribera del mar afectados por el Deslinde Marítimo Terrestre, las servidumbres legales, y los Proyectos y Obras.