

**4. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA EN LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO Y
POSTERIOR ACUERDO DE LA C.U.M.A.C. DE 6 DE ABRIL
DE 1992**

4.1 ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO Y POSTERIOR ACUERDO DE LA C.U.M.A.C. DE 6 DE ABRIL DE 1992

El último documento de las Normas Subsidiarias de San Nicolás de Tolentino, de fecha Noviembre de 1995, en lo referente al área de la desembocadura del Barranco de La Aldea, plantea el siguiente esquema de estructura urbana para el sector:

Básicamente, se define una bolsa de suelo urbano que engloba el núcleo de pescadores cercano al Puerto que incluye además una subzona que se corresponde con la Unidad de Ejecución nº 8 del área de Caserones, en la que se aprecia con claridad la inserción de unos sectores de protección arqueológica, que como más tarde veremos, no se corresponden con los límites definitivos que establece el Proyecto de delimitación de áreas arqueológicas y etnográficas de 1995, redactado por Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias.

Las características de esta unidad de ejecución según se menciona en la pág. Nº 93 de la memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, son:

Unidad de Ejecución nº 8

Son los terrenos situados en el sector del Puerto de San Nicolás, en la margen derecha de la carretera GC-120, tras la primera fila de suelo urbano, donde se asientan algunas viviendas de pescadores, se pretende consolidar el sector como pequeño poblado marineró con numerosos peatonales.

Están formados por:

- A) Varias zonas destinadas a la edificación.*
- B) Dos tramos de vías de 10 y 20 m de anchura que la conectan con la GC-120.*
- C) Zona de espacios libres y peatonales.*

<i>Superficie total</i>	<i>24.000 m²</i>
<i>Superficie de parcelas</i>	<i>12.600 m²</i>
<i>Superficie edificable (12.600 x 1,9)</i>	<i>23.940 m²</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>1.9 m²/m²</i>
<i>Superficie de viales y aceras</i>	<i>8.000 m²</i>
<i>Superficie de espacios libres y peatonales</i>	<i>3.400 m²</i>
<i>Coefficiente de ocupación</i>	<i>0,518</i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>0,99 m²/m²</i>

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.

Podrán solicitar licencia siempre que el aprovechamiento utilizado no sea superior al 60% del que les corresponde y los terrenos a construir cuenten con las condiciones del solar, pudiendo en su momento resarcirse de los excesos de

costos de urbanización adelantados.

La distribución de los aprovechamientos se realizará en función de las superficies aportadas y ubicadas 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 el de cooperación, pudiendo ser modificado por el Ayuntamiento si fuese precisa su ejecución.

Las actuales construcciones mantendrán su superficie y la edificabilidad que les corresponde sin tener que abonar el exceso, abonando únicamente los gastos de urbanización.

Caso de afectarle algún yacimiento arqueológico puntual, las construcciones deberán retranquearse del mismo una distancia mínima de 10 metros.

Las dimensiones de los viales son las señaladas en el plano de la unidad de ejecución (fig. 5.5 de la memoria).

Obligatorio aparcamiento parcelas superiores a 300 m², una plaza por vivienda y por cada 50 m² útiles otros usos.

Parcela mínima las existentes. No se permite segregación inferior a 300 m².

Rodeando a esta área de suelo urbano, se sitúa un primer sector de Suelo Apto para Urbanizar que se corresponde con el sector SAU nº 9, cuyas características según las Normas Subsidiarias de Planeamiento son :

SECTOR SAU nº 9

Superficie	167.480 m ² = 16.748 has.
Uso permitido	Turístico.
Usos tolerados	Residencial y Comercial.
Edificabilidad productiva	0,12 m ² /m ² .
Densidad	35 hab/ha.
Altura máxima	máx. 3 plantas.
Parcela mínima	1.000 m ² .
Espacios libres de dominio público	Verde protegido = 34.120 m ² .
	2 % Deportivo.
	2 % Equipamiento socio-cultural.

Altura máxima: 3 plantas con una ocupación en planta tercera del 60 % de la ocupada por las otras.

Ocupación: La ocupación máxima de las parcelas resultantes será del 25 %. Del 75 % restante, el 50 % de éste (36,5% del total) ha de estar totalmente ajardinado, contando con un árbol de gran porte cada 75 m² de jardín o espacio libre.

Zonas verdes y espacios públicos: Deberán estar dotados, además de la jardinería adecuada, de un árbol de gran porte cada 100 m2 de suelo destinados a estos usos.

El uso residencial no debe superar el veinte por ciento del uso principal: el turístico.

Ordenación : Cuatro unidades de 37 viviendas.

Reservas obligatorias :

1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construídos.

Ley de Costas : zona de influencia.

Zona verde : Espacio de 34.120 m2 situado sobre el Puerto de La Aldea que abarca los dos barranquillos que dan a él, lo que obligará a un estudio específico de acondicionamiento de toda esta área. Plan especial y PIOT/GC.

El Barranco de La Aldea sirve como separador entre estas zonas y el último sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU nº 8, que se sitúa al pié de El Roque, en una zona muy triturada por la multipropiedad de difícil gestión posterior, cuyas características según las Normas Subsidiarias de Planeamiento, son :

SECTOR SAU nº 8

Superficie	180.900 m2 = 18.09 has.
Uso permitido	Turístico.
Usos tolerados	Residencial-Comercial.
Edificabilidad productiva	0,12 m2/m2.
Densidad	19,20 Hab/ha.
Altura máxima	máx. 3 plantas.
Parcela mínima	500 m2.
Espacios libres de dominio público	Verde protegido = 32.470 m2. Equipo costero = 8.000 m2. 2 % Deportivo.

Altura máxima: 3 plantas con una ocupación en planta tercera del 60 % de la ocupada por las otras.

Ocupación: La ocupación máxima de las parcelas resultantes será del 25 %. Del 75 % restante, el 50 % de éste (36,5% del total) ha de estar totalmente ajardinado, contando con un árbol de gran porte cada 75 m2 de jardín o espacio libre.

Zonas verdes y espacios públicos: Deberán estar dotados, además de la jardinería adecuada, de un árbol de gran porte cada 100 m2 de suelo destinados a estos usos.

El uso residencial no debe superar el veinticinco por ciento del uso principal: el turístico.

Reservas obligatorias :

1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construídos.

Zona verde de 23.480 m2 de superficie en el lindero con el espacio verde protegido de El Charco, según delimitación de S.R.R.

Zona verde de 8.080 m2 en el Roque de Las Marciegas.

Vial de acceso a la playa de 15 metros de ancho colindante con el espacio libre anterior, estando indicado en la figura correspondiente.

Zona de equipamiento de 8.000 m2 con equipamiento para 200 plazas en zona costera dentro de los 100 metros de influencia.

Plan Especial : protección estratégica PIOT/GC.

El cauce del Barranco aparece como Suelo Rústico de Protección, y el resto del área de barranco como Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

En definitiva, se plantea la consolidación del núcleo urbano del Puerto con la adición de la Unidad de Ejecución UA nº 8, de la que se asume el carácter actual de viviendas autoconstruidas, en un espacio urbano de muy baja calidad arquitectónica y de dudoso engarce paisajístico.

Junto a ello, el SAU nº 9, de carácter turístico, en el que no se contemplan las áreas de protección del Plan de delimitación de áreas arqueológicas y etnográficas de 1995, contribuye a definir una amplia zona urbanizada en torno al área del Puerto que se enfrentaría a la otra zona urbanizada al otro lado del Barranco definida por el SAU nº 8, también destinado al uso turístico.

En consecuencia, la estructura urbana que plantean las Normas Subsidiarias de Planeamiento, apuesta por la construcción de dos zonas turísticas de vivienda aislada en parcela en cabeza de playa, interrumpidas por el cauce del Barranco, casi con la exclusiva finalidad de hacer productivo este territorio desde el punto de vista de su capacidad residencial, generando un espacio urbano in extenso en el que no se pretende manifiestar una estructura jerárquica del espacio basada en la posición y tamaño de los espacios y edificios de carácter público o colectivo. Sería la arquitectura residencial del espacio privado, la que asumiera estos papeles ocupando la zona de playa como lugar estratégico, condicionando con ello cualquier acción posterior.

No obstante todo lo dicho anteriormente, el Acuerdo de la CUMAC de 6 de Abril de 1992, Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 28 de Julio de 1992, publicado en el BOC nº 31 del Viernes 12 de Marzo de 1993, era previsor al respecto y condicionaba el desarrollo de los suelos urbanos y aptos para urbanizar a informe previo de la Viceconsejería de Cultura, ya que no se había realizado un proyecto de delimitación riguroso de las zonas arqueológicas, cuyo primer intento de dominio será el expediente incoado por Patrimonio Histórico del

Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria publicado en el BOC nº 50 del Lunes 19 de Abril de 1993, inmediatamente después de la aprobación definitiva de la delimitación y determinaciones en suelo urbano de San Nicolás de Tolentino que aparecían el BOC nº 31, ya mencionado.

En cualquier caso, aquel Acuerdo dejaba a la espera del Plan Especial actual la capacidad real de los sectores urbanos y aptos para urbanizar de la desembocadura del Barranco de La Ballena, en previsión de que este documento, Proyecto de delimitación de áreas arqueológicas y etnológicas, que comenzaba a ponerse en marcha por aquel entonces, pudiesen localizar valores más precisos en cuanto a las áreas a conservar por contener vestigios arqueológicos de interés contrastado. No se debe olvidar que la Carta Arqueológica de La Aldea había sido redactada años atrás apoyada en estudios de Grau Bassas y Vernau de finales del S XIX, pero sin haber tenido la oportunidad de hacer sondeos y catas que corroborasen aquellas hipótesis.

Por tanto la decisión de la CUMAC parece correcta en el sentido de no sancionar derechos o expectativas sobre la promoción de suelo hasta tanto en cuanto no se dispusiese de datos ciertos que avalasen la magnitud, importancia y posibilidades científicas de aquellos restos arqueológicos prehispánicos.

5. EL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS Y ETNOLÓGICAS DEL GOBIERNO DE CANARIAS DE DICIEMBRE DE 1995 Y SU REPERCUSIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN ESPECIAL.

5. EL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS Y ETNOLÓGICAS DEL GOBIERNO DE CANARIAS DE DICIEMBRE DE 1995 Y SU REPERCUSIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN ESPECIAL.

En Diciembre de 1995, se presenta por el Gobierno de Canarias, el **Plan de Delimitación de las zonas arqueológicas y etnológicas en el ámbito del Plan Especial de la desembocadura del Barranco de La Aldea** redactado por los arqueólogos D. José M^a Domínguez Peña y D^a M^a Auxiliadora García Sánchez, que habían colaborado con este equipo redactor en la fase de Información Urbanística del Plan Especial.

No vamos a hacer aquí una exposición extensa del contenido de este documento puesto que se puede consultar públicamente, pero sí haremos hincapié en las afecciones urbanísticas sobre los terrenos situados en el ámbito del Plan Especial.

Este estudio corrobora y concreta aquel primero realizado con ocasión del Documento de Información Urbanística, ampliando o en su caso reduciendo los ámbitos de protección a causa de las catas y sondeos que tuvo ocasión de realizar el grupo de arqueólogos. Hay que apuntar que todas las zonas delimitadas se consideran de alto valor patrimonial a tenor de lo expuesto por el equipo de expertos arqueólogos.

Así, sobre Unidad de Ejecución nº 8 se sitúan dos áreas de protección de gran valor denominadas Z.A.1.3.b, que limitan las posibilidades de culminación de este sector de suelo urbano y que afectan sobre todo a la parcelación prevista, por ocupar su centro geométrico, y a la solución del sistema viario de enlace con el Suelo Apto para Urbanizar nº 9, que proponían las Normas Subsidiarias de Planeamiento, haciéndolo inviable puesto que se sitúa justo encima de una de estas bolsas.

Las zonas Z.A.3.1.a., afectan en el área del Puerto al Suelo Apto para Urbanizar SAU nº 9, pero la mayor repercusión superficial de este sector se produce en el área de la Montaña de Caserones, dónde se localiza la zona de protección Z.A.3.1.d., que junto a la zona Z.A.3.1.e., emplazada sobre el barranco del Calderillo, limitan considerablemente las posibilidades de uso del suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Del mismo modo, la zona Z.A.3.1.c., al otro lado de la actual carretera de acceso al Puerto, presiona definitivamente sobre el área del Parador e imposibilita cualquier otro uso no protegido.

En el área de Suelo Apto para Urbanizar SAU nº 8, se localizan dos pequeñas zonas Z.A.3.1.i., y Z.A.3.1.j, que no afectan considerablemente la superficie de suelo urbanizable.

La zona Z.A.3.1.f., localizada en la cima de la Montaña de Caserones, se encuentra dentro del ámbito protegido del Parque de Tamadaba de la Ley de Espacios Naturales, por lo que no se plantean riesgos dignos de mención por presión urbanizadora.

Igualmente las zonas Z.A.3.1.h., y Z.A.3.1.j., se localizan dentro del ámbito del espacio protegido de Güi-Güi, por la misma Ley de Espacios Naturales .

La disposición territorial de estas zonas, sobre todo la concentración que se aprecia en la zona comprendida entre la Montaña de Caserones y el Puerto, hace pensar que nos encontramos en presencia de un amplio asentamiento prehispánico, avalado por el estudio arqueológico, que en su época bien pudo abarcar la totalidad del área. Por tanto, y de cara a la creación del Parque Arqueológico solicitado por el equipo de arqueólogos y más que nada por las directrices del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria, contar con un espacio continuo, capaz de ser recorrido sin obstáculos ni interrupciones, ofreciendo una imagen nítida de como pudo ser este espacio urbano, en definitiva, la búsqueda de una entidad o identidad espacial propia para este tipo de equipamiento cultural tan importante, ha sido una de las ideas motoras en las decisiones de planeamiento adoptadas por este equipo redactor.