

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

**11.1 SUELO URBANO (SU):** Comprende la anterior delimitación de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y contiene la Unidad de Ejecución UA-8.

Limita al norte y al este con el Suelo Apto para Urbanizar nº 9, al sur con la zona de protección del Barranco, y al oeste con la zona de protección costera y de litoral.

La superficie que ocupa es de 60.889 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Las condiciones de la edificación para la delimitación anterior de Suelo Urbano contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se mantienen tal y como allí aparecían, excepción hecha del trazado previsto para la UA-8, que se modifica por los motivos de protección arqueológica apuntados..

La edificación que ocupe la nueva manzana, consecuencia de la reagrupación de la capacidad edificatoria de la unidad, deberá realizarse siguiendo las Normas de Diseño y Calidad de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua del Gobierno de Canarias, en lo relativo a un programa de construcción de 32 Viviendas de Protección Oficial de superficie útil máxima de 82 m<sup>2</sup>, coincidente con las viviendas tipo de cuatro dormitorios.

Se mantiene la normativa urbanística prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Nicolás de Tolentino, excepto en la Unidad de Ejecución nº 8 que queda afectada por el presente Plan Especial por la protección arqueológica.

#### 11.1.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 8

Se deberá redactar un proyecto de reparcelación y urbanización para el área que contemple la compensación de las parcelas construídas afectadas Este proyecto recogerá el Convenio Urbanístico propuesto por el Plan Especial entre la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Canarias, el Ayuntamiento de San Nicolás, Gestur y los vecinos y propietarios afectados, mediante el cual, Gestur acometería las obras de urbanización, la Consejería construiría en la manzana proyectada al efecto diecisiete viviendas de protección oficial para sustituir la edificación existente y alojar a la población afectada, quedando otras diecisiete parcelas urbanizadas para compensar en superficie las propiedades restantes, a cambio de las cuales el Ayuntamiento obtendría el suelo necesario a los viales, Patrimonio la zona para ser integrada en el Ecomuseo, y la Consejería el suelo para la construcción de las diecisiete viviendas de protección oficial. En el caso que no fuera posible técnicamente esta operación, se procedería a la expropiación de las parcelas urbanas actuales con fondos obtenidos mediante convenio entre el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento.

Su configuración urbana será la representada en los documentos gráficos correspondientes. La edificación se reducirá a la proyectada en la manzana de nueva creación que tiene una superficie útil de 2.975 m<sup>2</sup>, sobre la que se disponen 34 parcelas de de 5,60 mt de ancho por 15,00 mt de fondo y una

superficie de 84 m<sup>2</sup> para la construcción de 34 viviendas de VPO en dos plantas y semisótano para garage. Las nuevas construcciones se retranquearán de la alineación fijada 2,00 mt dejando en fachada una terraza. Al propio tiempo se retranquearán 3,00 mt del fondo de parcela liberando un patio trasero. Los cerramientos ciegos de las terrazas de fachada no podrán superar en ningún caso 1,00 mt de altura sobre la cota de piso terminado de las mismas. Se permiten cerramientos hasta los 1,50 mt de altura sobre esa cota resueltos a modo de celosía, verja o pared vegetal por los que pueda circular el aire y la luz. Los cerramientos de los patios traseros podrán ser opacos hasta los 2,00 mt de altura sobre la altura de piso terminado de los mismos, por encima de la cual no se permite colocar otros. El proyecto arquitectónico que lo desarrolle contemplará la posibilidad de localizar marquesinas aligeradas en las terrazas delanteras susceptibles de ser cubiertas con manto vegetal.

#### Datos Estadísticos:

Superficie bruta de manzana .....	3.558 m <sup>2</sup>
Superficie útil de manzana .....	2.975 m <sup>2</sup>
Superficie de parcelas .....	2.856 m <sup>2</sup>
Edificabilidad en parcelas .....	1.34 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie viales y aceras .....	4.625 m <sup>2</sup>
Superficie vial peatonal .....	385 m <sup>2</sup>
Superficie suelo Ecomuseo .....	19.640 m <sup>2</sup>

Las dimensiones de los viales son las señaladas en los planos correspondientes con las secciones que allí aparecen.

Los semisótanos no computan a efectos de edificabilidad

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por vivienda que deberá resolverse en el semisótano de cada una de ellas.

#### Actividades permitidas

Las previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en el presente Plan Especial.

La arquitectura que se desarrolle en Suelo Urbano ha de tender al concepto de arquitectura bioclimática y se procurará en todo momento la máxima calidad en el medio ambiente proyectado.

Se preferirán las instalaciones que posibiliten el uso de energías alternativas y renovables frente a sistemas convencionales aunque en ningún caso serán incompatibles.

Cualquier actividad que se realice en el Suelo Urbano ha de atender a la Ley 8/1995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Los edificios y espacios libres se realizarán de forma que sean accesibles para las personas con limitación de movilidad o comunicación reducida.

Los itinerarios exteriores e interiores de los edificios de uso público han de ser practicables para la comunicación de personas discapacitadas, esto también incluye todas las zonas públicas al aire libre, y los servicios anexos de utilización común. Los aseos públicos se realizarán sin barreras para personas con limitación o movilidad reducida.

Los materiales a utilizar en el espacio peatonal del área de playa y del Paseo Marítimo serán de la máxima calidad y adecuación al agresivo ambiente marino. Se dará prioridad a los materiales o aplacados de piedra natural.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle esta zona, deberá contener el sistema completo de mobiliario urbano adecuado al lugar, bancos, papeleras, sanitarios públicos, soportes publicitarios, etc.

La iluminación del Paseo Marítimo se hará preferentemente con luminarias de balizamiento o empotradas en el muro de cerramiento del paseo. Si se optara por un sistema adicional de farolas, estas no podrán tener una altura mayor de cuatro metros incluido el báculo. Las características de la luminaria y el tipo de luz, serán absolutamente compatibles con las necesidades de la fauna que habita el ecosistema de El Charco.

En la zona de costa de dominio público se podrán realizar las actividades recreativas y turísticas que mediante concesión reglamentaria otorgue la Jefatura de Costas y que permite la legislación de costas.

#### **Actividades prohibidas**

Todas aquellas actividades cuya finalidad no esté directamente relacionada con la definición de zona epigrafiada al comienzo así como cualquier otra actividad que suponga alguna interferencia con las actividades permitidas expuestas anteriormente.

La creación de barreras opacas a las vistas.

La iluminación nocturna que por sus características pudieran poner en alerta a la fauna asociada al ecosistema de la desembocadura.

Las actividades productoras de sonidos o ruidos molestos.

En los acabados se prohíbe el uso de materiales reflectantes en paramentos de fachadas.

La evacuación directa a la red municipal de residuos sólidos y la evacuación de residuos líquidos que precisarán de estación o estaciones depuradoras resueltas en el interior de las parcelas resultantes.

La desarticulación de los rasgos o trazas generales de la estructura paisajística del lugar.

La inadecuada adaptación a la topografía del suelo de las construcciones en las áreas de deportes y demás actividades a realizar en Suelo Urbano.

Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, así como las conducciones e instalaciones de agua potable a la vista.

La publicidad incontrolada y los letreros comerciales en fachada que no se sujeten a la normativa municipal.

La suciedad en las calles, debiendo establecerse una normativa municipal que sancione el arrojado de cualquier objeto en la vía pública o en la playa.

## 11.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)

Afecta a los sectores SAU-8 y SAU-9. Las determinaciones de carácter general para el desarrollo de estos suelos son las que se presentan en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. En aras al régimen de usos para las áreas afectadas por las A.I.P se estará a lo dispuesto en el artículo nº 78 del PIOT/GC.

**11.2.1.- SUELO APTO PARA URBANIZAR nº 9 (SAU nº 9) :** Comprende una bolsa de suelo localizada al noreste del núcleo urbano al pie de la Montaña de Caserones en el área del Barranco del Caiderillo.

Limita al norte con la zona EN-1, al este con la misma zona y la zona PL-1, al sur con la zona PA1b, y al oeste con la zona SU.

La superficie que ocupa esta zona es de 167.480 m<sup>2</sup>.

Se establecen los siguientes estándares para el sector :

SAU - 9

---

Superficie	16.74 Ha
Uso dominante	Turístico ( Alojamiento temporal)
Usos permitidos	Comercial (máx 2% de la edificabilidad)
Edificabilidad del sector	0.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	25 %
Densidad neta	50 m <sup>2</sup> /plaza
Capacidad máx. alojativa	1.000 plazas
Altura máxima	3 plantas. (La 3ª al 60 %)
Calidad	Alta en equipamientos, servicios y ambiental
Tipo edificatorio	Hotel 5* combinable con bungallows o villas.
Aparcamientos	1Plaza / 150 m <sup>2</sup> construidos

Reservas de suelo Se modifican las N.S.P. según el siguiente cuadro:

Protección Paisajística .....	28.006 m2
Protección de costas .....	6.114 m2
<hr/>	
Total .....	34.120 m2

Coincide con la superficie y localización asignada al verde protegido de las Normas)

Protección Arqueológica .....	31.540 m2
Protección de Laderas .....	5.595 m2
<hr/>	
Total .....	37.135 m2

Estas superficies superan en 30.435 m2 la suma del 2 % estimado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento para equipamiento deportivo y el 2% estimado para equipamiento socio cultural. Por tanto esta superficie se obtendrá por expropiación aunque contabilizará a efectos de aprovechamiento edificatorio del Suelo Apto para Urbanizar, en función de lo singular de la actuación que plantea el Plan Especial, o bien se compensarán con esta superficie la totalidad de reservas de suelo y aprovechamientos restantes previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en el Reglamento de Planeamiento, mediante Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento, Cabildo de Gran Canaria y los propietarios del suelo, quedando siempre en manos del Ayuntamiento la iniciativa en la solución definitiva a adoptar.

El resto de determinaciones para este tipo de suelo se ajustan a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aunque por lo singular del lugar y de las actuaciones previstas se disponen una serie de medidas encaminadas a la realización de una urbanización no contaminante inspirada en principios ecológicos.

El desarrollo del SAU ha de someterse a lo establecido en la vigente Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias y al art.25 del PIOT/GC.

Los establecimientos hoteleros se regularán según el Decreto 149/1986 de 9 de octubre.

Los apartamentos turísticos se regularán conforme el Decreto 23/1989 de 15 de Febrero.

Le es de aplicación el Decreto 165/1989 de 17 de Julio sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

Le es de aplicación el Decreto 149/86 de Establecimientos hoteleros., Decreto 165/89 sobre Infraestructura en alojamientos Turísticos.

En el SAU-9, se localizan dos áreas de protección arqueológica, la ZA13a situada en la zona de costa y la ZA13e del Barranco del Calderillo. La primera está muy castigada por movimientos de tierras. Como norma general para ambas, el Plan Parcial que desarrolle este sector contendrá un informe técnico redactado por un equipo de Arqueólogos que determinará la importancia definitiva de las zonas, y la compatibilidad con los usos previstos en el Plan Parcial. En cualquier caso, si los restos descubiertos imposibilitaran su traslado, deberán quedar suficientemente protegidos e integrados dentro de la jardinería del Hotel, y a ser posible serán de acceso y disfrute público como complemento del Parque Arqueológico.

El Barranco del Calderillo deberá quedar a su vez debidamente limitado y canalizado, si fuera menester, e integrado dentro de las áreas ajardinadas del Hotel.

Para la zona de afección de una Área Insular Protegida al NW del SAU-9, se propone la revisión del perímetro de tal AIP por adecuación del límite al cambio de escala de la planimetría en 1:25.000 a 1:5.000, y al propio topográfico del lugar, y desplazarse al barranquillo cercano, por lo que debería excluirse esta afección.

**Aguas residuales :** En caso de saturación o colapso de las instalaciones municipales, serán tratadas en planta depuradora propia con antelación a su vertido a la red general de saneamiento municipal.

**Agua caliente sanitaria :** Se obtendrá mediante colectores solares satisfaciendo las necesidades del sector ordenado.

**Adecuación topográfica :** Se minimizarán los movimientos de tierras de manera que las nuevas construcciones se ajusten perfectamente a las características topográficas de los terrenos. Para ello la altura máxima permitida de tres plantas lo será siempre en relación a cualquier punto del terreno lo cual obliga a un escalonamiento progresivo de la edificación cuando los terrenos tienen una pendiente acusada.

En general se tenderá a aterrizar la edificación y a disponer los cuerpos de edificación alternados en las faldas del terreno introduciendo vegetación intermedia de porte alto, de manera que la visión frontal aparente no sea la un conjunto edificado de mayor altura a la permitida.

Igualmente se tratarán convenientemente los desmontes de manera que no queden estos a cara vista.

#### **Actividades permitidas en los suelos aptos para urbanizar:**

En la zona de costa de dominio público se podrán realizar las actividades turísticas que mediante concesión reglamentaria otorgue la Dirección General de Costas por delegación del Ministerio de Medio Ambiente y que permiten la legislación de costas.



Se seguirán las pautas de diseño establecidas en la documentación planimétrica de este Plan Especial para el desarrollo del SAU-9.

Condiciones generales de adecuación y estética de las construcciones : La composición arquitectónica aterrazada y ajustada a topográfico será libre aunque los ritmos y los volúmenes que se proyecten estarán en sintonía con el ambiente, y con la importancia y calidad del uso principal a que se destina, tratando de integrar o fundir en una misma obra las piezas de contención y aterrazamiento, acceso y edificación.

Se procurará la utilización de revestimientos ciegos con aplacados de piedra natural del lugar. Se valorará positivamente la disposición de sistemas de persianas o parasoles orientables exteriores en los huecos de manera que aminoren lumínica y térmicamente el efecto del sol de forma natural en el interior de los edificios, con el consiguiente ahorro o eliminación de las instalaciones de aire acondicionado.

La arquitectura de los SAU ha de tender al concepto de arquitectura bioclimática y se procurará en todo momento la máxima calidad en el medio ambiente proyectado.

Se preferirán las instalaciones que posibiliten el uso de energías alternativas y renovables frente a sistemas convencionales aunque en ningún caso serán incompatibles.

Cualquier actividad que se realice en el interior de los sectores de suelo apto para urbanizar ha de atender a la Ley 8/1995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Los edificios y espacios libres se efectuarán de forma que sean accesibles para las personas con limitación de movilidad o comunicación reducida.

Los itinerarios exteriores e interiores de los edificios han de ser practicables para la comunicación de personas discapacitadas, esto también incluye todas las zonas públicas al aire libre, y los servicios anexos de utilización común. Los aseos se realizarán sin barreras para personas con limitación o movilidad reducida. En el interior de las edificaciones de más de una planta será obligatorio la instalación mínima de un ascensor habilitado para este uso.

El desarrollo de los SAUS no impedirá la posibilidad de acceder a las fincas rústicas colindantes. El planeamiento parcial de desarrollo velará para que ello no suponga ningún tipo de servidumbre a los propios SAUS.

Todas las actividades complementarias ligadas a los usos principales y tolerados que figuran en la ficha de desarrollo del SAU-9.

### **Actividades prohibidas sobre los suelos Aptos para Urbanizar**

Todas aquellas actividades cuya finalidad no esté directamente relacionada con la definición de zona epigrafiada al comienzo así como cualquier otra actividad que suponga alguna interferencia con las actividades permitidas expuestas

anteriormente.

Los impactos visuales o la creación de barreras opacas a las vistas.

La iluminación nocturna que por sus características pudieran poner en alerta a la fauna asociada al ecosistema de la desembocadura.

Las actividades productoras de sonidos o ruidos molestos.

La evacuación directa a la red municipal de residuos sólidos y la evacuación de residuos líquidos que precisarán de estación o estaciones depuradoras resueltas en el interior de las parcelas resultantes.

La desarticulación de los rasgos o trazas generales de la estructura paisajística del lugar.

La inadecuada adaptación a la topografía del suelo de las construcciones y las áreas de deportes y actividades a realizar en ellas. En este sentido también se evitarán los movimientos de tierra o cambios del relieve que comprometan la lectura actual del territorio.

En los acabados se prohíbe el uso de materiales reflectantes en paramentos de fachadas o pinturas.

#### **11.2.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR nº 8 (SAU nº 8):**

Son los terrenos situados en la ribera sur del Barranco de La Aldea entre la zona litoral y el puente de la GC-812. Estos terrenos son los considerados idóneos para el establecimiento de la Oferta Complementaria Turística del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria.

Se propone el traslado del área exclusiva de Oferta complementaria contenida en la ficha TLA de operaciones estratégicas del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (así aparece ya en el documento último aprobado inicialmente) con las mismas características de deportivo recreacional y de ocio previstas en éste hacia el área de Las Marciegas de costa. El desarrollo de este sector como Oferta Complementaria estará sujeto a la redacción de un Plan Parcial que por la escasa entidad del sector deberá tener la definición de un Estudio de Detalle conforme a lo previsto en la Ley del Suelo. La localización de esta zona se corresponde con el Suelo Apto para Urbanizar S.A.U nº 8 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Nicolás de Tolentino.

Se asigna al sector una capacidad máxima alojativa de 200 plazas, el resto de edificabilidad se consumirá en equipamientos y servicios de la Oferta Complementaria.

Lindan al norte con la subzona PB-1, al este con la zona PR, al sur con la zona EN-2, y al oeste con el Océano Atlántico.

Tiene una superficie de 180.900 m<sup>2</sup>.

Se establecen los siguientes estándares para el sector :

SAU - 8

---

Superficie	18.09 Ha.
Usos dominantes	Equipamientos de ocio y deporte, y turístico (alojamiento temporal).
Usos permitidos	Comercial (máx 2% de la edificabilidad)
Edificabilidad del sector	0.12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	25%
Densidad neta	50 m <sup>2</sup> /plaza alojativa
Capacidad máx. alojativa	200 plazas
Altura máxima	3 plantas.
Calidad	Alta en equipamientos, servicios y ambiental
Tipo edificatorio	Bungallows o villas para el uso turístico
Aparcamientos	1 Plaza cada 50 m <sup>2</sup> construidos

#### Actividades Permitidas

Turísticas en la modalidad descrita en la ficha.

Actividades de ocio y deporte.: El tipo de deporte y ocio a practicar fomentará especialmente aquellos que relacionen al usuario turístico con el medio ambiente de la zona litoral del barranco de La Aldea, a título de ejemplo se citan los siguientes: piscinas para niños y adultos, piscinas de mantenimiento, deportes acuáticos, escuela de vela, windsurf, deportes autóctonos, gimnasia deportiva, musculación, aerobio, danza, camas elásticas, aparatos, gimnasia de mantenimiento, tenis, padle, squash, minigolf, equitación, bicicleta en diversas modalidades, y actividades complementarias de medicina deportiva entre otras.

En la regulación de las actividades deportivas y recreativas se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas. Las actividades permitidas deberán someterse para su regulación en todo momento a lo previsto en la vigente Ley 7/ 95 de Ordenación del Turismo de Canarias en especial sobre balnearios, piscinas, parques acuáticos, e instalaciones deportivo-turísticas

También le será de aplicación la Ley 10/1990 del Deporte, la Orden 2 de Marzo

de 1989 de la Comunidad autónoma de Canarias, en especial lo relativo a el régimen técnico-sanitario de piscinas y su clasificación en: 1- Infantil o de chapoteo, Recreativas o polivalentes, De competición, de enseñanza, y parques acuáticos. Del mismo modo se atenderá a la regulación de Vestuarios y Aseos conforme se especifica en el artículo 17 y 18 de la Orden 2 de Marzo de 1989 para el régimen técnico-sanitario de piscinas.

Cualquier actividad que se realice en el interior de la Oferta Complementaria ha de atender a la Ley 8/1995 de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Los edificios y espacios libres se efectuarán de forma que sean accesibles para las personas con limitación de movilidad o comunicación reducida.

Los itinerarios exteriores e interiores de los edificios han de ser practicables para la comunicación de personas discapacitadas, esto también incluye todas las zonas públicas al aire libre, y los servicios anexos de utilización común. Los aseos se realizarán sin barreras para personas con limitación o movilidad reducida. En el interior de las edificaciones de más de una planta será obligatorio la instalación mínima de un ascensor habilitado para este uso.

Para optimizar la vegetación utilizada en jardinería en la totalidad del sector deberá asegurarse su idoneidad con las características climáticas del lugar, cota, orientación, grado de adaptación y la aptitud de los suelos, mediante informe técnico razonado.

Se preferirán las instalaciones que posibiliten el uso de energías alternativas y renovables frente a sistemas convencionales aunque en ningún caso serán incompatibles.

Al amparo del artículo 44.5 de la Ley 22/1988 sobre Costas se propone la ampliación del paseo marítimo como servidumbre de tránsito en esta franja de la costa siguiendo los mismo criterios establecidos para la renovación del paseo existente junto al parque Rubén Díaz, dejando en su zona central, -tal y como aparece grafiado en los planos que acompañan este documento-, una amplia banda que evite cualquier interferencia con el ecosistema de desembocadura de barranco existente en la zona del Charco y su entorno natural que por su fragilidad ecológica lo hacen especialmente sensible a cualquier intervención o modificación de sus condiciones naturales. Para acometer obras de defensa y evitar inundaciones indeseadas se estará a lo dispuesto sobre este tipo de obras en la Ley 22/1988 sobre Costas.

#### **Actividades prohibidas sobre el área de la Oferta Complementaria:**

Todas aquellas actividades cuya finalidad no esté directamente relacionada con la definición de zona epigrafiada al comienzo así como cualquier otra actividad que suponga alguna interferencia con las actividades permitidas expuestas anteriormente.

Los impactos visuales o la creación de barreras opacas a las vistas.

La iluminación nocturna que por sus características pudieran poner en alerta a

la fauna asociada al ecosistema de la desembocadura.

Las actividades productoras de sonidos o ruidos molestos.

Los sistemas de megafonía exterior.

La evacuación de residuos sólidos y la evacuación de residuos líquidos

La modificación de las redes de movilidad interna establecidas con anterioridad.

La inadecuada adaptación a la topografía del suelo de los deportes y actividades a realizar en él sobre todo con un necesario encaje paisajístico de aquellos deportes reglados que demandan superficies geométricas salvo las de gran tamaño como campo de futbol de todo punto inadecuadas para su inserción en este lugar, en este sentido también se evitarán los movimientos de tierra o cambios del relieve que comprometan la lectura actual del territorio, ello implica la necesaria adecuación a las rasantes existentes en las redes de movilidad interna que permanecen vigentes.

Las actividades relativas a las de salas de fiestas, discotecas, salas de espectáculo, de baile, campos de futbol, parques zoológicos, parques acuáticos con instalaciones que superen los cinco metros de altura y parques de atracciones.

Encender fuego o arrojar materiales combustibles o inflamables en cualquier parte del ámbito delimitado.

### **Ordenación Urbanística y Ambiental**

Para la inserción de las actividades y usos permitidos en el suelo de la Oferta Complementaria se ha de vincular la estructura morfológica del espacio agrícola anterior con la nueva intervención siguiendo las siguientes determinaciones:

#### **Viaro básico**

Se mantiene la red principal de senderos agrícolas que pasan a convertirse en el viario básico vinculante de accesibilidad interna y rasantes a toda la zona de Oferta Complementaria. Sus trazados aparecen grafiados en la planimetría que acompaña esta Memoria.

Este viario tendrá un funcionamiento peatonal aunque con tolerancia al paso eventual de tráfico rodado de servicio interno y de bicicletas. El ancho máximo será de 4.5 metros, y los materiales básicos deberán cumplir con requisitos especiales que hagan posible la resistencia al paso de vehículos a la vez que por sus cualidades estéticas resulten una solución adecuada para paseo peatonal, o ciclismo de paseo.

Este viario canalizará subterráneamente aquellas estructuras de carácter general, como abastecimiento de agua y electricidad, canalización de saneamiento, redes telefónicas o informacionales etc.

contratatorio

El mobiliario que acompaña este viario estará compuesto por papeleras y contenedores, iluminación por báculos de 4 metros de máximo de altura o balizas de señalización, y báculos de soporte de sistemas señaléticos. Se evitará la colocación de vallados o barreras de cerramiento de los márgenes del viario salvo en aquellos tramos en donde por razones de seguridad este tipo de elementos sean aconsejables. Se plantarán los bordes del viario con arbolado salvo en aquellos casos en que existan árboles previamente en cuyo caso se deberán mantener en su lugar. La plantación secuenciada y ordenada de palmeras (*Phoenix canariensis*) podrá ayudar a la percepción y reconocimiento de este viario.

El contacto de la Oferta Complementaria con el parque forestal del barranco ha de tratar una intervención en continuidad sin cortes perceptivos o significativos en el paisaje salvo en su franja límite de contacto con una intervención de viario rodonal (mixto rodado-peatonal) o de paseo que discurrirá siguiendo la antigua traza de un camino agrícola desde el nuevo paseo marítimo hasta su encuentro con la carretera G.C. 812. tal y como aparece grafiado en el plano que desarrolla la Oferta Complementaria.

### ***Tensiones Territoriales, Tensiones Poligonales.***

En el ámbito de Las Marciegas aparecen diversas tensiones territoriales en formas de pantallas vegetales, senderos agrícolas, muros o cerramientos agrícolas, o en formas combinadas de estos elementos en polígonos cerrados. Estas tensiones o formaciones configuran -junto al parcelario agrícola- un sistema morfológico de ocupación tradicional del suelo y que al final determinan la lectura visual del territorio o del paisaje.

Estas tensiones podrán jugar un papel activo en el desarrollo de la futura Oferta Complementaria si se siguen manteniendo, en unos casos como sendas de acceso, en otros como muros de apoyo a la actividad a desarrollar, o pantallas vegetales, o en otros casos como tensiones geométricas que ayuden a precisar morfológicamente el ámbito concreto de cada actividad.

En aquellos casos de tensiones formadas por pantallas vegetales arboladas se deberán mantener en su configuración y alineación.

Los formatos parcelarios se podrían dividir en subparcelas utilizando siempre y en todos los casos las líneas de tensión territorial existentes y grafiadas en la planimetría que se adjunta.

### ***Convergencias triangulares***

Los encuentros del viario básico de accesibilidad interna del área de Oferta Complementaria se encuentran en forma de convergencias triangulares debido a la estructura no reticulada y casual del parcelario agrícola de donde proceden.

Estas convergencias triangulares determinan nodos de conectividad entre sendas que posibilitan encuentros en la estructura general resultante. Por este motivo se destinarán estos suelos a espacio libre público de cesión obligatoria.

Los límites de los suelos resultantes de las convergencias triangulares aparecen grafiadas en el plano de desarrollo de la Oferta Complementaria que acompaña la presente Memoria.

### **Formatos parcelarios**

El tramado del parcelario agrícola en el ámbito de Las Marciegas para la Oferta Complementaria constituye un elemento fisonómico del paisaje de gran capacidad estructurante. Debido a la fragmentación del parcelario agrícola en esta zona la convierten en el lugar en donde aparecen las parcelas agrícolas de menor tamaño de todo el ámbito delimitado para el presente Plan Especial siendo la superficie media de estas parcelas de aproximadamente una Hectárea.

Para el desarrollo de la Oferta Complementaria se mantendrá la estructura parcelaria básica indicativa denominada Formatos Parcelarios, que aparece grafiada en el Plano que la desarrolla y que acompaña esta Memoria, pudiéndose subdividir en parcelas de menor tamaño siguiendo siempre las alineaciones marcadas por las tensiones territoriales que aparecen grafiadas en el mismo plano.

El total del ámbito delimitado para la oferta complementaria aparece dividido en dos subzonas, la primera es el Área Libre de Oferta Complementaria (ALOC) en donde las actividades que aparecen tendrán que desarrollarse básicamente al aire libre sin edificaciones, salvo las que expresamente se determinen para ella, y por otra parte la subzona denominada: Área Edificable de Oferta Complementaria (AEOC) en donde las actividades aparecen relacionadas con edificaciones tal y como se regulan para ellas en los siguientes puntos.

### **Área Libre de Oferta Complementaria (ALOC)**

Cualquier actividad a desarrollar en esta área serán siempre al aire libre y tanto la actividad a desarrollar como sus equipamientos correspondientes estarán sujetos a la obtención de la preceptiva licencia.

La ubicación de actividades al aire libre en el interior del ALOC deberán estar rodeadas por espacios libres de jardín o parque en una proporción mínima del 50 % con respecto a la superficie ocupada por la actividad al aire libre. Se deberá intentar adaptar al máximo las posibles superficies regladas de deportes, en cada caso, con la disposición y diseño del espacio libre tratando de disimular las geometrías estrictas de estas superficies si las tuvieran por medio de masas arboladas o arbustivas de jardín.

Será posible la ubicación de más de una actividad en cada uno de los formatos parcelarios siempre y cuando su integración sea posible a través del diseño del espacio libre o jardinería común entre ellas, con un mínimo de 50 % de ocupación de la parcela destinada para el espacio libre.

Las edificaciones permitidas en esta subzona será exclusivamente las de: Aseos y Vestuarios, casetas de mantenimiento, y edificación de servicios.

## **Aseos y Vestuarios**

Como regla general se ejecutarán de acuerdo con las siguientes determinaciones:

La altura no podrá ser superior a una sola planta o cuatro metros y medio máximo de suelo a cornisa, la superficie edificada no podrá ser superior a cincuenta metros cuadrados para un módulo completo de ambos sexos. Los acabados deberán estar en armonía con el diseño integral de las distintas piezas que contenga el desarrollo de la actividad.

La edificación ha de ser exenta con una separación a linderos o al viario definido con anterioridad máxima de cinco metros, debiendo ubicarse por tanto próxima al viario.

El número de cabinas ha de guardar una relación clara con el número máximo de usuarios por actividad, en cualquier caso nunca inferior a un servicio completo por sexo por cada 50 personas y en el caso de piscinas se atenderá a la regulación de Aseos y vestuarios conforme se especifica en el artículo 17 y 18 de la Orden 2 de Marzo de 1989 para el régimen técnico-sanitario de piscinas.

La iluminación ha de ser con luz natural por medio de ventanas que posibiliten la ventilación natural también será posible la construcción de lucernarios siempre y cuando tengan una superficie de cubierta no inferior a cuatro metros cuadrados con posibilidad de apertura.

Se preferirán las instalaciones que posibiliten el uso de energías alternativas y renovables frente a sistemas convencionales aunque en ningún caso serán incompatibles y habrán de apreder diseñadas conjuntamente con la edificación para evitar una imagen contrastada entre arquitectura e instalaciones de apoyo.

En los acabados se prohíbe el uso de materiales reflectantes en paramentos de fachadas o pinturas en elementos de fachadas o paramentos. Se tenderá a la recubrición de los paramentos con materiales de origen natural.

## **Casetas de mantenimiento**

Las casetas de mantenimiento albergarán aquellas instalaciones o maquinarias propias de la actividad a desarrollar que necesiten por sus características técnicas estar bajo cubierta.

Como regla general se ejecutarán de acuerdo con las siguientes determinaciones:

La altura no podrá ser superior a una planta o cuatro metros de suelo a cornisa. La superficie construida total no podrá exceder los cincuenta metros cuadrados, salvo en aquellos casos en que por razones técnicas debidamente argumentadas y justificadas fuera necesaria una superficie mayor, en cualquier caso siempre estarían sujetas a la obtención de licencia. Los acabados deberán estar en armonía con el diseño integral de las distintas piezas que contenga el desarrollo de la actividad.



Está prohibido el uso de materiales reflectantes o con brillo esmaltado en fachadas, se tenderá al uso de materiales de cubrición de fachada de origen natural.

Estas casetas podrán, en los casos en que ello fuera posible, obtenerse a partir de rehabilitaciones de alpendres ya existentes siempre y cuando cumplan con los requisitos necesarios para su buen funcionamiento.

La rehabilitación de los alpendres contará dentro de la edificabilidad permitida.

### **Edificación de servicios**

Se entiende por edificación de servicios aquellas construcciones que alberguen las entradas al recinto los puntos de Información, guardería y pequeñas áreas de venta de recuerdos.

Como regla general se ejecutarán de acuerdo con las siguientes determinaciones:

La altura no podrá ser superior a una sola planta o cuatro metros y medio máximo de suelo a cornisa, la superficie edificada no podrá ser superior a doscientos metros cuadrados. Los acabados deberán estar en armonía con el diseño integral de las distintas piezas que contenga el desarrollo de la actividad.

Está prohibido el uso de materiales reflectantes o con brillo esmaltado en fachadas, se tenderá al uso de materiales de cubrición de fachada de origen natural.

Esta edificación podrá llevar anexa el acondicionamiento de una superficie exterior con pérgolas y mobiliario urbano para desarrollar actividades al aire libre dependientes de la edificación.

### **La Destileria**

El edificio histórico de la Destileria de San Nicolás de Tolentino que se encuentra en esta zona podrá ser rehabilitado como centro cultural con tolerancia comercial asociado a la oferta complementaria.

### **Área Edificable de Oferta Complementaria (AEOC)**

La aprobación de cualquier actividad a desarrollar en el AEOC y sus edificaciones e instalaciones complementarias estarán siempre sujetas a la obtención de la preceptiva licencia. El tipo de actividad a desarrollar podrá llevar aparejada la construcción de edificaciones e instalaciones que precise siempre y cuando sean:

La agrupación parcelaria y subparcelaria que se proponga al desarrollar este suelo tomará como modelo la propuesta indicativa del presente Plan Especial que figura en el plano correspondiente. Estas parcelas deberán retranquearse un mínimo de 5 metros del eje de las vías de acceso al viario básico del SAU-8. Así mismo se dispondrán dos filas de subparcelas paralelas a este viario básico dejando entre sí un mínimo de 10 metros que podrán ser caminos rodiales o áreas ajardinadas. Por otra parte, la edificación proyectada deberá retirarse un

mínimo de 5 metros de los límites de las parcelas o subparcelas así obtenidas. Las construcciones no se someterán a las alineaciones de las subparcelas, y se fragmentarán en varios edificios con el objeto de no crear una fachada continua a lo largo de la vía básica y por contra generar un espacio discontinuo y heterogéneo acorde con las características morfológicas del medio rural.

Los espacios inhábiles de parcela quedaran perfectamente ajardinados a excepción de los espacios necesarios para acceder a los edificios y los lugares de reunión que se precisen. En casos excepcionales y previa justificación, se podrán agrupar subparcelas para localizar construcciones mayores, pero siempre en sentido perpendicular al viario básico del SAU y nunca en sentido paralelo a dicha vía.

El resto de suelo de la AEOC se destinará a actividades al aire libre. La ubicación de actividades al aire libre en el interior del AEOC deberán estar rodeadas por espacios libres de jardín o parque en una proporción mínima del 50 % con respecto a la superficie ocupada por la actividad al aire libre. Se deberá intentar adaptar al máximo las posibles superficies regladas de deportes, en cada caso, con la disposición y diseño del espacio libre tratando de disimular las geometrías estrictas de estas superficies si las tuvieran.

Los aparcamientos necesarios a los usos previstos se resolverán dentro del sector de suelo apto para urbanizar en superficie o en los sótanos de las edificaciones, pudiendo contar como hábiles para la totalidad del sector los dispuestos en superficie a lo largo del viario básico del SAU-8.

Se fija una edificabilidad máxima para el sector de 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una capacidad máxima alojativa de 200 plazas.

El número máximo de plantas queda limitado a tres plantas o el equivalente a una altura máxima de 10 metros sobre la rasante de los viales interiores del sector, en cualquier punto de la rasante, excluido el viario básico que figura en el presente documento. Por encima de esta altura máxima no se permitirá ninguna clase de construcción o instalaciones.

En los acabados se prohíbe el uso de materiales reflectantes en paramentos de fachadas o pinturas en elementos de fachadas o paramentos. Se tenderá a la recubrición de los paramentos con materiales de origen natural.

**11.3.- ZONA DE PROTECCIÓN DE LITORAL Y COSTERO (PCL) :** Comprende una banda de litoral variable entre 20 y 100 metros de ancho, límite coincidente con la zona de servidumbre de protección, que se alarga entre el Roque del Puerto y el Roque de Las Marciegas. Contiene las zonas arqueológicas Z.A.3.1.a. y Z.A.3.1.g.

Limita al norte con la zona PNP-1, al este con el SAU nº 9, la zona SU, la zona PB y el SAU nº 8, al sur con la zona EN-2, y al oeste con el Océano Atlántico.

Esta zona tiene una superficie de 125.807 m<sup>2</sup> .

Por razones de diversa protección y normativas, esta zona está dividida en cuatro subzonas.

Subzona **PCL-1** : Corresponde al área de El Morro o del Roque del Puerto. Tiene una anchura de 100 metros.

Subzona **PCL-2** : Corresponde al área de playa de La Caletilla entre el Puerto y el final del primer tramo del Paseo Marítimo. Tiene una anchura variable entre 20 y 100 metros dependiendo del tramo.

Subzona **PCL-3** : Corresponde a la zona de desembocadura del Barranco de La Aldea, en el área de El Charco. Tiene una anchura de 100 metros.

Subzona **PCL-4** : Corresponde al área de Las Marciegas y aloja el segundo tramo del Paseo Marítimo. Tiene una anchura de 100 metros.

#### **Definición de zona:**

Organización de todas aquellas determinaciones necesarias para un correcto uso como suelo de protección de Litoral y Costero, especialmente la regulación de usos y actividades

Para el regimen de usos y medidas de protección de la costa se estará a lo previsto por la Ley 22/1988 sobre Costas y las Normas sobre protección del litoral del Plan Insular de Ordenación del territorio de Gran Canaria, Orden 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la Flora vascular canaria, y demás normativa que le sea de aplicación en cada caso. En el caso de realizar alguna actividad turística en el interior de estos espacios se estará a lo dispuesto en el artículo 26,27 y 28 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

La delimitación del suelo de protección de Costas y Litoral se detalla en el plano de zonificación del presente Plan Especial con las siglas: PCL y abarca la zona litoral de la desembocadura hasta la G.C.-812, con una banda de anchura de 100 metros conforme establece la Ley 22/1988 sobre Costas, salvo en aquellos suelos urbanos y que han sido delimitados por la línea oficial de deslinde con una banda de anchura de veinte metros, o zona de servidumbre de protección, tal y

como aparece en los planos grafiados que acompañan la presente Memoria.

### **Actividades permitidas en la Zona de protección de Litoral y Costero. (PCL)**

Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 32 de la Ley 22/88 de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección estarán a lo estipulado en la Disposición Transitoria 4ª de la misma Ley.

Con carácter general se estará siempre a lo dispuesto en los art. 27, 28, 44.5 y 44.6 de la Ley 22/88 de Costas, que, en relación con las servidumbres de tránsito, acceso al mar y localización del paseo marítimo obliga a situar estos fuera de la ribera de mar, así como a su carácter preferentemente peatonal y a la instalación de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa que se ubicarán fuera de los 20 metros de servidumbre de protección.

Las obras a desarrollar en el dominio público marítimo terrestre de titularidad estatal, deberán redactarse los correspondientes proyectos y tramitarlos de acuerdo con lo previsto en el art. 39 de la Ley de Costas 22/88 y el art. 105 de su Reglamento.

Se propone la renovación completa del paseo marítimo, como servidumbre de tránsito conforme se establece en la Ley 22/1988 sobre Costas También será precisa la utilización en su construcción de materiales resistentes a la acción marina como materiales pétreos en solados, maderas tratadas, o materiales de naturaleza semejante, a la vez que se propone su ampliación a la otra vertiente de la desembocadura con los mismos criterios de diseño que el tramo anterior, dejando en su zona central, tal y como aparece grafiado en los planos que acompañan este documento, una amplia banda central que evite cualquier interferencia con el ecosistema de desembocadura de barranco existente en la zona del Charco y su entorno natural que por su fragilidad ecológica lo hacen especialmente sensible a cualquier intervención o modificación de sus condiciones naturales.

El mobiliario urbano permitido en la zona de playa será la colocación de paneles informativos y de seguridad, papeleras en número adecuado, pequeños contenedores de basura, torretas de vigilancia y seguridad de los bañistas, bancos en las zonas de paseo marítimo así como farolas o balizas de iluminación

El mobiliario urbano permitido en la zona protegida de la laguna litoral de la Charca PCL-3 y zona adyacente PCL-4 será exclusivamente la colocación de paneles informativos acerca del ecosistema e indicaciones para su visita o estancia en el interior, papeleras en su área perimetral en número adecuado, pequeños contenedores de basuras, y bancos de madera o piedra, ambos en su coloración natural, podrán servir de bancos improvisados la colocación estratégica de piedras aisladas de tamaño mediano cuya ubicación sea la conveniente y no produzca interferencias con el medio natural en donde se ubiquen evitando el fondo del cauce o directamente sobre zonas húmedas.

Las determinaciones que afecten directamente al uso público del espacio de playa y barranco se situarán sobre paneles informativos en los accesos de la misma playa y en el entorno del espacio protegido de barranco en donde se señalarán los aspectos ambientales específicos del área y las recomendaciones de un uso respetuoso con el medio. Podrá considerarse la posibilidad de sanciones en aquellos casos en que no se observen las pautas establecidas para el buen uso del espacio.

En la subzona PCL-4 se podrá relizar un tramo de paseo marítimo tal y como aparece grafiado en los planos que acompañan el presente documento, los criterios de diseño y materiales de construcción serán los mismos que los que se utilicen en el tramo de paseo marítimo junto al parque Rubén Díaz. La Antigua Ermita de San Nicolás se integrará manteniendo su carácter actual.

Cualquier otra actividad que ni por sus necesidades funcionales ni por el desarrollo de su actividad contravenga la definición general de zona epigrafiada al inicio.

#### **Actividades prohibidas en las subzonas de protección del Litoral y Costero (PCL-1,PCL-2,PCL-4)**

Todas aquellas actividades cuya finalidad no esté directamente relacionada con la definición de zona epigrafiada al comienzo así como cualquier otra actividad que suponga alguna interferencia con las actividades permitidas expuestas anteriormente.

Los vertidos sólidos, vertidos contaminantes o aguas residuales sin depurar.

Los tendidos eléctricos aéreos.

Cualquier construcción o cerramiento en los primeros veinte metros de servidumbre.

El estacionamiento incontrolado de vehículos.

Las acampadas en zona de playa o servidumbre o cualquier instalación de campamentos.

La publicidad visual o acústica.

Los movimientos de tierras, sedimentos o de acumulación del árido realizados sin autorización y ajenos a la propia dinámica de la costa.

Se prohíben las actividades extractivas incontroladas de arenas y áridos en la zona del hábitat costero, esta actividad ha de estar preceptivamente sujeta a la obtención de licencia o concesión especial y al establecimiento de medidas correctoras para regenerar y mejorar el entorno según establece el capítulo 3 del Decreto 152/1990 de 31 de Julio sobre Normas provisionales reguladoras del Régimen de explotación y aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico. Si se