



Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás

APROBACIÓN DEFINITIVA



ANEXOS
VOLUMEN VII

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
SECTOR SUS LOS CASCAJOS**

**Memoria de la Ordenación Pormenorizada
del sector SUS Los Cascajos**



1. MEMORIA.....	1
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	1
1.2. ESTUDIO SOBRE LA ORGANIZACIÓN INDUSTRIAL DE LA ALDEA.....	2
1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL	4
1.3.1. Situación y delimitación del sector	4
1.3.2. Accesibilidad.....	4
1.3.3. Justificación de los contenidos de carácter ambiental	5
1.3.4. Características de las variables ambientales significativas.....	6
1.3.4.1. <i>Características geológicas y geomorfológicas</i>	6
1.3.4.2. <i>Rasgos climáticos</i>	7
1.3.4.3. <i>Topografía</i>	7
1.3.4.4. <i>Características hidrológicas</i>	7
1.3.4.5. <i>Características edáficas</i>	9
1.3.4.6. <i>Vegetación</i>	9
1.3.4.7. <i>Fauna</i>	10
1.3.4.8. <i>Categorías de protección</i>	10
1.3.4.9. <i>Espacios Naturales Protegidos</i>	10
1.3.4.10. <i>Patrimonio cultural</i>	10
1.3.4.11. <i>El paisaje</i>	10
1.3.5. Usos actuales del suelo	13
1.3.5.1. <i>Uso agrícola</i>	14
1.3.5.2. <i>Uso Industrial</i>	15
1.3.5.3. <i>Usos de infraestructuras</i>	16
1.3.5.4. <i>Uso residencial</i>	18
1.3.6. Tipología y localización de impactos ambientales	19
1.4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL INTEGRADO.....	23
1.4.1. Definición de unidades ambientales homogéneas	23
1.4.2. Limitaciones con respecto al uso industrial	24
1.4.3. Capacidad de uso	24
1.4.4. Calidad para la conservación	24
1.4.5. Valor del patrimonio cultural.....	24
1.4.6. Tabla síntesis de diagnóstico ambiental	25
1.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y LAS DETERMINACIONES DE DESARROLLO ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	25
1.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	27
1.7. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	28
1.8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS LOS CASCAJOS .29	
1.9. EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	31
1.9.1. Alternativa 1	32
1.9.2. Alternativa 2	34
1.9.3. Alternativa 3.....	36
1.9.4. Comparación de la integración de la variable ambiental en las alternativas de ordenación	37
1.9.5. Comparación de la viabilidad económica de las alternativas.....	41
1.9.6. Justificación de la alternativa adoptada.....	42
1.10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	44

1.10.1. Coherencia de la ordenación propuesta con las determinaciones de ordenación urbanística estructural contenida en el Plan General de Ordenación.....	44
1.10.2. Descripción de la trama viaria y justificación de las reservas de aparcamientos	44
1.10.3. Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	46
1.10.4. Justificación de usos pormenorizados y de la edificabilidad bruta resultante	48
1.10.5. Justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.....	49
1.10.6. Justificación del cumplimiento de reservas previstas en el artículo 7 de la Ley 6/2009.....	50
1.10.7. Características de redes de infraestructuras de servicios básicos y de las construcciones.....	51
1.10.8. Delimitación de unidades de actuación.....	52
1.10.9. Justificación de plazos y prioridades para la gestión y ejecución	53
1.10.10. Evaluación de las consecuencias ambientales derivadas de las determinaciones de ordenación.....	54
1.10.10.1. Ficha de evaluación ambiental SUS Los Cascajos.....	54
1.10.11. Medidas correctoras y preventivas	57
1.10.12. Medidas previstas para el seguimiento del ambiental del desarrollo de la ordenación propuesta.....	62
1.10.13. Resumen no técnico	65
1.10.14. Características de redes de infraestructuras de servicios básicos	66
1.10.14.1. Red Viaria.....	67
1.10.14.2. Red de Abastecimiento, contra incendios y red de riego.....	67
1.10.14.3. Red de Saneamiento.....	68
1.10.14.4. Red de Energía Eléctrica.....	70
1.10.14.5. Red de Alumbrado Público.....	71
1.10.14.6. Red de Telecomunicaciones	72
1.10.15. Espacios libres públicos y mobiliario urbano.....	72
1.10.16. Gestión de Residuos Urbanos.....	73
1.10.17. Otras Infraestructuras	73
2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	73
2.1. INTRODUCCIÓN.....	73
2.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	76
2.3. ESTUDIO ECONÓMICO	78
2.3.1. Valoración de las acciones.....	79
2.3.2. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, de la implantación de servicios, medidas correctoras y de la construcción de dotaciones.....	80
2.3.3. Previsión de costes de indemnizaciones de construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse.....	81
2.3.4. Presupuesto total y temporalización	83
2.3.5. Valoración del aprovechamiento	88
2.4. ESTUDIO FINANCIERO	91
2.4.1. Carácter público o privado de las inversiones a realizar	91
2.4.2. Viabilidad económica de la actuación.....	93
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	94
3.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN	94
3.1.1. Estimación Total de Ingresos Tributarios.....	99
3.1.2. Gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización.....	100

3.1.3. Resultados de la Sostenibilidad Económica.....	100
3.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	101
3.3. ANEXO CARTOGRÁFICO.....	107

1. MEMORIA

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El objeto del presente documento es la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable industrial desde el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás, contemplado en la Disposición Transitoria 3ª, apartado 6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias. El sector de suelo urbanizable SUS Los Cascajos tiene como objetivo dar acogida a las diferentes empresas que en este momento se encuentran diseminadas por todo el Municipio.

Considerando la relación de la actividad económica con el territorio, las Directrices de Ordenación General plantean la necesidad de facilitar la diversificación de las actividades e incrementar la competitividad de las islas, aprovechando, de un lado, la situación estratégica del archipiélago y su papel dentro de la región macaronésica y sus relaciones con Europa, África y América, y por otro, el potente dinamizador que supone la actividad turística, especialmente si se logra aumentar y extender sus beneficios.

La ordenación del espacio productivo constituye una urgente ocupación. Para el incremento de la competitividad en el sector productivo es necesaria la habilitación del espacio, con las adecuadas infraestructuras y la localización oportuna respecto de los ejes de transporte insular. La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, establece que los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial. En este sentido la Ley 6/2009 afronta la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas y la diversificación energética renovable.

El uso principal del sector en cuestión es el uso industrial y en un estudio de la organización industrial del municipio de La Aldea se propuso este suelo para posibilitar el traslado de las actividades nocivas, peligrosas o insalubres fuera del casco urbano, por lo que se justifica la necesidad de establecer la ordenación directamente desde el planeamiento general para agilizar los trámites de aprobación de los instrumentos de planeamiento. De esta forma se posibilita la ejecución de la urbanización en un periodo de tiempo más corto para disponer de suelo para el traslado de industrias o talleres.

Para revitalizar el sector industrial y promover la diversificación económica la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias ha elaborado “La estrategia de desarrollo industrial de Canarias (EDIC) 2009-2020”. En dicho documento se trazan las líneas y actuaciones a través de las que se pretende garantizar la aportación de la industria canaria al objetivo estratégico de la diversificación del sistema económico.

La Estrategia de Desarrollo Industrial de Canarias 2009-2020 apuesta por el cambio de modelo productivo y la efectiva diversificación económica, en la que el sector industrial debe jugar un papel de motor en materia de I+D+i, de refuerzo del tejido de base tecnológica y de ajuste intersectorial.

1.2. ESTUDIO SOBRE LA ORGANIZACIÓN INDUSTRIAL DE LA ALDEA

Dentro del Convenio Marco de Colaboración entre el Cabildo de Gran Canaria y la Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica del Gobierno de Canarias para actuaciones en materia de suelo y polígonos industriales, se realizó el **“Estudio Sobre la Organización del Suelo Industrial del Municipio de San Nicolás de Tolentino”** debido a que, tanto la Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica como el Cabildo de Gran Canaria, habían manifestado su preocupación por aumentar la oferta de suelo de uso industrial, así como la mejora del equipamiento e infraestructura de los diferentes polígonos industriales sitios en la isla de Gran Canaria.

La justificación del estudio venía dada por la necesidad de que este municipio disponga de suelo industrial suficiente y de calidad donde ubicar las diferentes empresas que se encuentran diseminadas a lo largo de todo el municipio, congestionando muchas de ellas los núcleos urbanos y provocando molestias a la población.

Esta justificación cobra especial importancia en un municipio como el de la Aldea de San Nicolás, caracterizado sobre todo por tener una economía basada principalmente en la agricultura de exportación del tomate y con unas características geográficas peculiares que hacen que cualquier programa de actuación que se ponga en marcha suponga una expectativa de desarrollo.

De los análisis y estudios expuestos se eligió para la zona a desarrollar la propuesta junto a la Zona Deportiva Los Cascajos; las razones para ello se resumieron en:

- *“Suelo clasificado por el planeamiento municipal e insular para ese uso.*
- *Su ubicación debe ser contigua al suelo urbano consolidado, y nos parece acertado que sea contiguo al deportivo y a un V2 no consolidado; y no a una zona de carácter más residencial y consolidada, por los problemas que podría generar.*

- *Menor impacto ambiental que las alternativas estudiadas.*
- *Existencia de la industria Coaldea.*
- *Acceso actual suficiente con una pequeña inversión, y con alternativas en estudio que podrían desahogar la GC-200 del tráfico pesado.*
- *Cercanía a las “Industrias Agropecuarias” por lo que las infraestructuras y accesos podrían ser comunes y minimizar las inversiones de los sectores agrarios e industrial.*
- *Una nueva ubicación supone modificación del planeamiento, reclasificación de terrenos, etc. que aumentaría significativamente el plazo para que el municipio y sobre todo los empresarios contaran con un polígono industrial, ampliando la desconfianza existente en el sector y permitiendo que sus inversiones en otro tipo de suelos se incrementaran, haciendo más inviable económicamente su traslado”.*

Por otro lado, según el estudio realizado se tendrán que solucionar los siguientes aspectos:

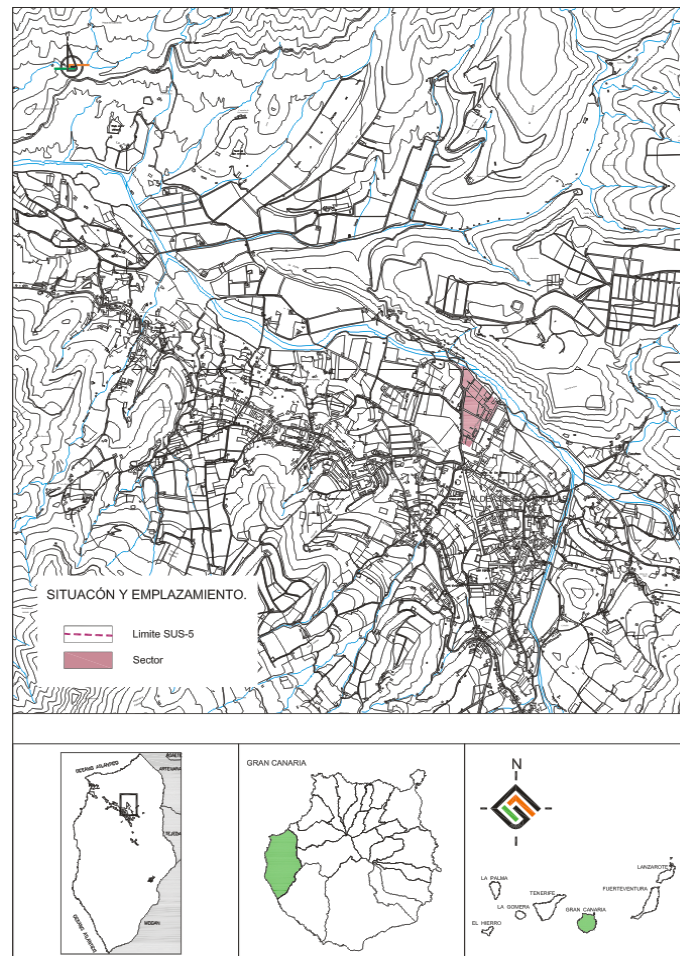
- *“Resolver la fuerte especulación que se ha producido en los últimos 10 años sobre estos terrenos, cambiando el Sistema de Ejecución Privado propuesto por el planeamiento o haciendo cumplir los plazos establecidos por la ley.*
- *Clasificar el Barranquillo de la Plaza y su entorno como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, puesto que nos parece un eje fundamental de comunicaciones, no solo con el sector industrial. De esta forma se podría dar más entidad a este vial de la que se le ha dado en la propuesta que se presenta.*
- *Estudio de la ampliación del suelo industrial y la viabilidad de hacerlo en continuidad de éste hacia La Vega. Puesto que con los datos de campo podemos deducir que aunque el proceso será lento las constructoras -de mayor poder económico que las empresas de otros sectores- necesitan más de 1000 m² para almacenes y oficinas, solar para acopios, dos centrales de hormigón y otras dos de machaqueo de áridos. Ocuparían todas las parcelas de la propuesta de Gesplan.*
- *Impedir que la compra de este suelo o sus parcelas se considere una inversión, haciendo necesario en cada compra demostrar el interés real por ubicar una empresa o establecer unos plazos máximos para que esto se produzca. Por otro lado, según las encuestas si es positivo, permitir que alguna compañía adquiera y construya naves para su posterior venta, puesto que muchos empresarios ven positivo comprar solar con nave incluida”.*

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

1.3.1. Situación y delimitación del sector

El sector está emplazado en el Municipio de La Aldea de San Nicolás, en el cuadrante Noreste del Valle de La Aldea de San Nicolás.

Está situado junto a la zona deportiva de Los Cascajos. Tiene una superficie de 60.200,26 m², que linda al norte con el Barranco de La Aldea, al sur con suelo urbano residencial, al este con el Sistema General Deportivo, y al oeste con el Barranquillo de La Plaza y La Vega.



Situación y emplazamiento.

1.3.2. Accesibilidad

El acceso principal al sector SUS Los Cascajos se produce a través del Barranquillo de La Plaza. Se trata de una vía asfaltada de doble sentido de circulación con un ancho suficiente pero con algunos estrechamientos en las curvas, y sin aceras acondicionadas para el recorrido peatonal. Esta vía actualmente conecta, cruzando el barranco principal de La Aldea, la zona agrícola de Las Tabladas.

En el Plan General está prevista la ampliación del ancho de esta vía y la canalización del Barranquillo, con lo que se mejorará la accesibilidad al sector industrial, asistencial y deportivo, desde este vial, garantizando la accesibilidad en tiempo de lluvia.

Dentro del área delimitada de este sector, existe un vial que parte desde el Barranquillo, en sentido oeste-este, hacia la ubicación de la empresa Coaldea y a la trasera del campo de fútbol, situado en la zona deportiva de Los Cascajos.



Vista de la vía principal de acceso. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

1.3.3. Justificación de los contenidos de carácter ambiental

Los contenidos desarrollados en este documento responden a la observación de los diferentes cuerpos normativos que regulan los aspectos relacionados con la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación del territorio. La Ley 9/2006 de evaluación de planes y programas forma el cuerpo central de dicha legislación, las otras normas tienen un carácter complementario o transversal respecto a ella. El contenido ambiental expuesto en este documento desarrolla las características ambientales relevantes que deben ser observadas por la propuesta de ordenación, de manera que se garantice una adecuada integración de las propuestas en el medio.

El objeto de este documento es el desarrollo de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable de Los Cascajos, destinado a un uso industrial y delimitado por el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás. El Plan General de Ordenación supletorio cuenta con un Informe de Sostenibilidad Ambiental con una evaluación ambiental, realizada a una escala de trabajo de 1:18.000, mientras que, la ordenación pormenorizada se realiza a una escala de 1:1000, que permite un análisis más detallado. La expresión gráfica referida a la información y el diagnóstico ambiental se incorpora a esta memoria en forma de cartogramas basados en imágenes aéreas de IDECanarias, Gobierno de Canarias.

Asimismo, en cumplimiento del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en su artículo 24, apartado 2º, y a pesar de que el propio Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, que prevalece jerárquicamente, este documento cuenta con una evaluación ambiental específica del sector.

A través de la evaluación de la variable ambiental se justifica que la nueva ordenación del SUS no supone afecciones ambientales añadidas respecto a las establecidas en el propio PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás. La ordenación pormenorizada del SUS de Los Cascajos asume los objetivos ambientales y medidas correctoras, que establece el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás.

Además permitirá la elección de la alternativa de ordenación pormenorizada, más adecuada desde el punto de vista ambiental, cultural y social.

La información ambiental desarrollada para el sector de Los Cascajos incide sobre los aspectos específicos de la ordenación, entendiéndose que los de carácter general como el clima, hidrología, los aspectos geológicos y geomorfológicos, la fauna o el estudio de las características edáficas, están suficientemente documentados en el bloque de contenidos informativos del PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás.

De igual forma debe señalarse que los contenidos de este documento de ordenación asumen los objetivos ambientales y de ordenación del PGO y, por tanto, de los instrumentos de rango superior que lo determinan.

1.3.4. Características de las variables ambientales significativas

1.3.4.1. Características geológicas y geomorfológicas

El ámbito específico de ordenación pormenorizada se localiza sobre una terraza aluvial vinculada a las variaciones geoclimáticas del cauce del Barranco de La Aldea.

Estos materiales se caracterizan por la dominancia de materiales poligénicos movilizados por procesos torrenciales, la composición mineralógica es variada y dependiente de los materiales desmantelados aguas arriba. El tamaño de los materiales es diverso, desde finos, arenas y gravas, hasta bolos y bloques.

Debe destacarse que una parte importante del ámbito ordenado cuenta con superficies sorribadas, que camuflan los materiales genuinos del sustrato.

1.3.4.2. Rasgos climáticos

Como el resto del municipio la zona objeto de ordenación específica participa de un clima de características áridas y semiáridas, caracterizados por una temperatura media anual de 20° C.; el mes más cálido es agosto (23,6° C), seguido de septiembre y julio, los más fríos son enero (16,8), febrero y marzo, por este orden. La amplitud térmica anual es de 6,9° C; sin embargo, a lo largo del verano y el comienzo del otoño pueden alcanzarse registros que superan los 40° C, generados por la advección de aire sahariano.

Las precipitaciones se caracterizan en verano por la práctica ausencia de lluvias, mientras que en los meses lluviosos destaca la fuerte concentración de precipitaciones en algunos días. La cantidad de las precipitaciones máximas registradas en 24 horas, puede oscilar entre los 64 mm, que es la cantidad recogida en la desembocadura del barranco en 1989-1990, incluso en ocasiones se han sobrepasado los 200 mm en este intervalo horario.

El relieve y la situación costera del municipio, que causan el encajonamiento de pequeñas ráfagas de viento que, modifican la circulación general. En los sectores inferiores del Valle de La Aldea, la intensificación de la velocidad resulta especialmente evidente, este aspecto debe tenerse en consideración en el momento de planificar infraestructuras. La velocidad puede superar sin dificultad los 100 km/h, durante la llegada de perturbaciones al archipiélago, sobretodo en los meses invernales. En los meses de verano los vientos dominantes son los alisios que presentan una frecuencia muy alta.

La insolación es alta como consecuencia de la exposición general del sector, presentado, la zona, un importante potencial para el aprovechamiento fotovoltaico.

1.3.4.3. Topografía

Los procesos de acumulación y tránsito de materiales aluviales han propiciado unas condiciones topográficas prácticamente llanas, como consecuencia de los procesos de deposición aluvial-gravitacioneal.

1.3.4.4. Características hidrológicas

La zona objeto de estudio se localiza sobre un fondo de valle, y por tanto en una zona con importante potencial para la extracción de aguas, sin embargo la sobreexplotación del acuífero y la proximidad altimétrica y longitudinal del mar hacen que las aguas subterráneas presenten una salinidad relativamente alta, que limita severamente su uso para la agricultura. La proximidad del cauce principal del barranco de La Aldea y la naturaleza aluvial del sustrato suponen un riesgo de inundación moderado a corta plazo y alto para periodos superiores a medio siglo.

La ubicación en el borde del cauce de la principal cuenca del municipio (Tejeda-La Aldea), la cual ocupa una superficie de 177,4 km², siendo la más extensa de Gran Canaria, hace que haya que considerar los caudales potenciales de la misma. A efectos predictivos, se ha calculado el caudal máximo de avenida en la cuenca de La Aldea, para cada periodo de retorno considerado, siguiendo el método racional.

DATOS DEL CAUCE (CUENCA DE LA ALDEA)	
Ancho base (m)	250
Ángulo del talud	2,3°
Pendiente	0,0125°
Superficie (km ²)	180,82
Longitud cauce principal (km)	32
Desnivel (m)	1.800
TC (isócronas)	5,2 horas
TC (Giandotti)	4,2 horas
Velocidad (desde 0 hasta 450 m)	5 Km/h
Velocidad (desde 450 hasta 1.100 m)	6 Km/h
Velocidad (desde 1.100 hasta 1.840 m)	7 Km/h

COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA (CUENCA DE LA ALDEA)		
Coeficientes	Desde isócrona	Hasta isócrona
0,73	0 h	1,5 h.
0,75	1 h.	4 h.
0,78	4 h.	5,5 h.

PRECIPITACIÓN EN % DE LA PRECIPITACIÓN DE 24 H. (CUENCA DE LA ALDEA)							
Duración del temporal (h.)	1	2	3	4	5	6	7
%	34	43	54	61	66	71	75

CÁLCULO DE LAS MÁXIMAS AVENIDAS (m ³ /sg.) CUENCA DE LA ALDEA					
METODO RACIONAL					
Tr (años)	5	25	50	100	500
m ³ /sg.	325.26	494.04	564.30	633.06	792.94

CÁLCULO DE MÁXIMAS AVENIDAS (m ³ /SG.) CUENCA DE LA ALDEA					
METODO DE LAS ISOCRONAS					
Tr (años)	5	25	50	100	500
m ³ /sg.	482.40	732.60	837.00	938.80	1175.80

Con frecuencia, la intensidad de las lluvias es muy elevada. Este es un aspecto que favorece la escorrentía frente a la infiltración. Además, la ausencia de una cubierta vegetal desarrollada, la elevada salinidad del sustrato y la abundancia de encostramientos calcáreos (caliches) reducen la capacidad de infiltración y provocan que el umbral de escorrentía sea moderado, del orden de 10 a 15 mm en 24 horas.



Vista del Barranco de La Aldea en época de lluvias. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

1.3.4.5. Características edáficas

La zona objeto de ordenación específica se localiza, como se ha comentado anteriormente sobre un cuerpo aluvial del barranco de La Aldea, el fuerte dinamismo de movilización de materiales neutraliza los procesos de edafogénesis, sin embargo presenta unas condiciones de drenaje óptimas para los usos agrícolas. Los suelos que actualmente se observan son producto de actuaciones de sorbía y por lo tanto considerados a efectos técnicos como antroposoles, calidad agrológica moderada/Alta.

1.3.4.6. Vegetación

La sustitución de coberturas naturales es completa, no identificándose ninguna formación vegetal natural. Solo se identifica la presencia de cañas (*Arundo donax*) vinculadas a fugas de agua de riego en los linderos exteriores, tuneras (*Opuntia ficus-indica*) como indicador de procesos de nitrificación y un ejemplar ornamental de palmera datilera (*Phoenix dactylifera*). Por tanto se considera ningún área de interés florístico.

1.3.4.7. Fauna

No se ha constatado la presencia de especies animales, salvo las antropocóricas, vinculadas a las edificaciones y los cultivos.

No se considera ningún área de interés faunístico.

1.3.4.8. Categorías de protección

No se ha observado la presencia de ningún elemento biótico incluido en catálogos de protección de especies o convenios internacionales.

1.3.4.9. Espacios Naturales Protegidos

El ámbito específico de ordenación no coincide territorialmente con ningún Espacio Natural Protegido de la red canaria, ni con Zonas Especiales de Conservación ni otra categoría de protección territorial, aunque la zona y el conjunto del Valle de La Aldea forman parte de la Reserva de la Biosfera de Gran Canaria.

1.3.4.10. Patrimonio cultural

No se ha constatado la presencia de ningún elemento con valor arquitectónico, etnográfico ni histórico, ni indicios de potencialidad arqueológica.

1.3.4.11. El paisaje

La zona objeto de ordenación específica de Los Cascajos forma parte integrante del paisaje del Valle de la Aldea, sus características han sido definidas en el documento informativo del PGO supletorio, sin embargo cabe especificar las características intrínsecas de este sector.

Aunque se trata de una zona de tradición agrícola, el desarrollo de la cabecera municipal ha ido acercando elementos propios del medio urbano, a esta zona que ya cumple algunas funciones vinculadas al casco de La Aldea, principalmente la deportiva, y en menor medida productiva, como consecuencia de la presencia de las naves de COALDEA. Dichos elementos cohabitan con los usos agrarios tradicionales y modernos, el sector compone un mosaico de usos y coberturas que van desde las grandes superficies asfaltadas de los aparcamientos públicos, hasta los cultivos frutícolas tropicales, pasando por invernaderos y naves deportivas y de embasado de tomate.



Vista de aérea del sector. IDECanarias 2010.

La captura por expansión del núcleo central es la que ha determinado la nueva vocación de esta zona, que se integra en el tejido urbano cumpliendo principalmente una función industrial y deportiva.

Las principales localizaciones desde donde se puede observar el ámbito de ordenación permiten valorar la incidencia visual que tendrá el desarrollo de las determinaciones del plan. Las carreteras más transitadas de la zona son la GC 200, que conecta La Aldea con Agaete y con Mogán y la GC 210, que comunica la Aldea con Artenara. Desde la primera es posible una visión lejana y parcial del ámbito específico de ordenación, mientras que desde la segunda no existe la posibilidad de establecer contacto visual como consecuencia de la existencia de diversos elementos que obstaculizan la observación. A priori debe considerarse positivo que el sector de Los Cascajos sea poco visible desde las carreteras más transitadas, de hecho su limitada visibilidad es uno de los factores que determinan la idoneidad de la localización.

Por otra parte la morfología llana de las zonas próximas y la presencia discontinua de vallados de fincas, hace que la visibilidad relativa desde puntos de vista próximos sea bastante reducida.

La valoración de la calidad visual queda condicionada por tanto a la calidad intrínseca en términos de integración de las actividades y elementos implantados en la zona. Como se adelantaba el paisaje actual es el resultado de la agregación de elementos urbanos,

agroindustriales y agrarios. De la conjunción de dichos elementos resulta una pieza de paisaje despersonalizado en donde se establece una contradicción visual entre lo rural y lo urbanizado, la calidad de la pieza relativizada con respecto al paisaje circundante no es destacada. Solo algún elemento aislado como los cultivos arbóreos a cielo abierto y un ejemplar de palmera introducen matices de calidad de forma parcial.

La valoración parcializada de la zona se apoya valores bastante relativizados como consecuencia de la observación de las únicas variables consideradas, -coberturas del suelo e Integración de las actividades y edificaciones-.

Las actividades del suelo se han valorado en 5 categorías, sobre los siguientes criterios:

Valor muy alto para zonas que no acogen actividades económicas evidentes presentando un aspecto natural.

Valor Alto para zonas que presentan rasgos naturales a pesar de albergar actividades de tipo extensivo.

Valor moderado para zonas que no cuentan con actividades impactantes y que no impliquen la ocupación total de las superficies como cultivos a cielo abierto o pequeñas edificaciones agrarias.

Valor Bajo para zonas que albergan actividades que impliquen grandes superficies reflectantes como invernaderos y naves.

Valor muy bajo para zonas que presenten actividades visualmente impactantes como vertederos, acumulación de materiales de construcción y chatarras a cielo abierto.

Las coberturas del suelo se han valorado en 5 categorías, sobre los siguientes criterios:

Valor muy alto para zonas que presentan la cobertura natural primigenia.

Valor alto para zonas que presentan coberturas naturales y agrarias extensivas.

Valor moderado para zonas que agrarias intensivas sin cubrición.

Valor bajo para zonas que presentan superficies plastificadas y edificadas.

Valor muy bajo para zonas que presenten coberturas visualmente muy impactantes en el contexto paisajístico.



Valoración de la calidad visual del paisaje.

El resultado de la valoración de la calidad visual es moderado para la zona sur del ámbito específico de ordenación y baja para la zona norte, más próxima al cauce del barranco.

1.3.5. Usos actuales del suelo

Como resultado del desarrollo de diversas actividades económicas en esta porción del territorio municipal se ha obtenido una mezcla de usos, que caracteriza a la zona de Los Cascajos, con usos propios tanto del sector primario como del secundario.



Vista aérea de la zona de Los Cascajos y del casco (2003).

Fuente: Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Esta zona se caracteriza por una fuerte competencia entre el uso agrícola, con carácter marginal y tendencia al abandono, y el residencial que presiona y domina, dando lugar a espacios periurbanos.

A continuación se desglosa los usos que aparecen en el sector de manera más pormenorizada:

1.3.5.1. Uso agrícola

Los usos primarios que se desarrollan en Los Cascajos tienen poca relevancia territorial, por la baja extensión de territorio que ocupa y su incidencia económica en el municipio.

Se distinguen tres zonas con diferentes usos agrícolas en función del grado de mecanización e intensidad productiva.

- Agricultura intensiva con cubrición: Estos suelos se ven definidos en el territorio por la alta concentración de invernaderos. Se localizan principalmente en la zona más limítrofe al Barranco de La Aldea: se localizan sobre la llanura de inundación de dicho barranco.
- Agricultura intensiva sin cubrición: El sistema de cultivo en su mayoría es al aire libre, creando un paisaje agrario tradicional rico en vegetación, beneficiada por la explotación agrícola. Se localiza al Sur del ámbito de estudio, corresponde a la zona más cercana a la carretera del Barranquillo La Plaza y también la más cercana al casco urbano.

- Agrícola abandonado /barbecho, correspondiendo con suelos que actualmente están labrados (trabajados o acondicionados para prácticas agrícolas) pero sin cultivos.



Vista de invernaderos existentes en el sector. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

1.3.5.2. Uso Industrial

Los usos industriales son los propios de los espacios que se destinan al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos.

Este uso tiene lugar, al este del ámbito de estudio, en la zona próxima al campo de fútbol municipal, en este lugar se localiza una fábrica de quesos (Coaldea).

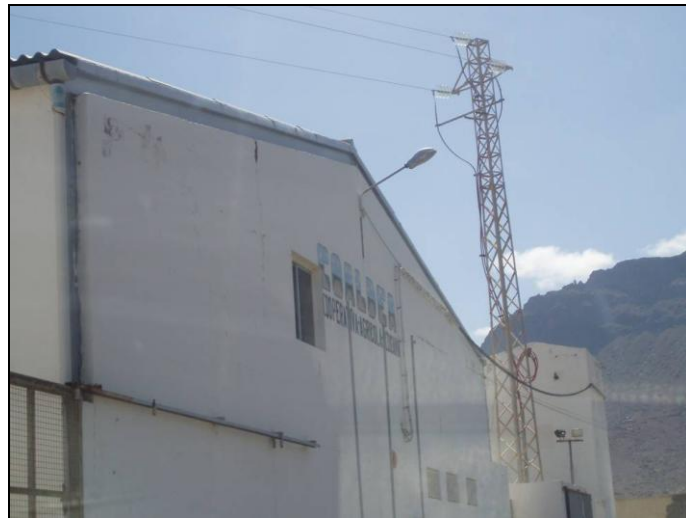


Vista de construcciones existentes en el sector. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

1.3.5.3. Usos de infraestructuras

Los usos de infraestructura son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimiento, etc., y necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

- Infraestructuras de energía: aquellas destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad.



Infraestructura situada en el sector. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

Dentro del sector del presente documento, se encuentra situada la Estación Transformadora (E.T) de “Los Cascajos”, la cual, forma parte del tendido eléctrico de Media Tensión (MT) que abastece al municipio. El tendido se realiza de forma aérea desde la estación “Cañada Honda” ubicada al otro lado del cauce del barranco y fuera del ámbito de estudio. Este tendido se distribuye gracias a una serie de torres repartidas por el interior del sector. Por otro lado, la E.T “Los Cascajos” se encuentra en serie con la estación denominada “Deportivo La Aldea”, en este caso, el tendido se lleva a cabo de forma soterrada.

- Infraestructuras viarias y de transporte terrestre: son aquellos espacios construidos para permitir la movilidad sobre el territorio. Las infraestructuras viarias las integran las carreteras, además de las vías agrícolas y caminos.

La principal infraestructura viaria de la zona de estudio corresponde a la carretera Barranquillo de La Plaza, la cual se encuentra a continuación de la Avenida San Nicolás permitiendo la comunicación del Casco del municipio con el sector SUS Los Cascajos. Además, en el interior del sector existe un vial secundario que permite el acceso a las distintas instalaciones de la zona, entre las que se encuentra la Cooperativa Agrícola Coaldea y el campo de fútbol de La Ciudad Deportiva Los Cascajos.



Varios de acceso e interior. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

Las demás vías existentes en la zona corresponden con las agrícolas, que atraviesan las parcelas de cultivos, para la recogida y distribución de sus productos.

- Infraestructuras de abastecimiento de agua: El ámbito cuenta en sus proximidades con una red de distribución. Esta red se adentra por la parte sureste del sector. El trazado corresponde a uno de los ramales que parte desde una de las conducciones que distribuye desde el depósito de “El Pinillo”, se trata de una tubería de polietileno de 90 mm de diámetro. El depósito desde el que parte la red cuenta con una capacidad de 2.160 m³. Además, en el interior de la zona de estudio se hallan una serie de infraestructuras hidráulicas como son una serie de pozos y estanques de carácter privado, cuya agua extraída, es de mala calidad debido a la alta salinidad. Por esta razón, es poco probable que se permita su reutilización como agua de riego.

- Infraestructuras red de saneamiento y pluviales: dentro del ámbito y en sus proximidades existe red de saneamiento. La red incluida en el interior del sector, discurre paralelamente a la vía secundaria, partiendo desde la esquina de la Cooperativa Agrícola Coaldea, hasta adentrarse en dirección suroeste por el terreno situado al sur dentro del ámbito, se trata de una tubería de 250 mm de diámetro. Por otro lado, en las proximidades del sector se hallan otros dos trazados de la red de saneamiento del municipio, ambas discurren por el Barranquillo de La Paz, continuando su trazado en dirección oeste hasta la estación depuradora del municipio, estas redes se componen de tuberías de 500 y 400 mm de diámetro.

No existe red de pluviales ni en el interior ni en las proximidades del sector, para la recogida de las aguas de lluvia.

- Infraestructuras de telecomunicaciones: El sector cuenta con una línea de Fibra Óptica. Este cableado cruza el cauce del barranco de la Aldea procedente de la estación de telecomunicaciones denominada Las Tabladas y continúa su trazado a lo largo de la calle del Barranquillo de La Plaza.

1.3.5.4. Uso residencial

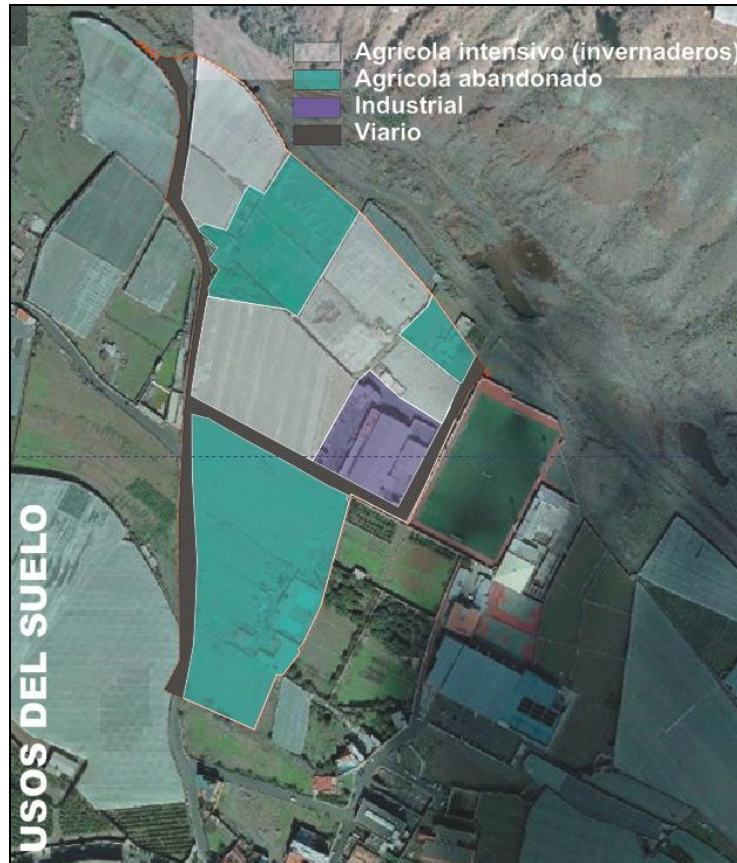
El uso residencial corresponde con los espacios destinados al alojamiento permanente de personas.



Vista de vivienda existente. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

El uso residencial en el sector corresponde con una vivienda unifamiliar aislada inserta en una parcela agrícola en el sureste del ámbito de estudio.

Dentro la misma parcela se localiza una piscina, que actualmente se encuentra en desuso, pero en el pasado, aunque su propiedad era privada, funcionaba como una zona de recreo y ocio para los vecinos del lugar.



Síntesis de usos del suelo.

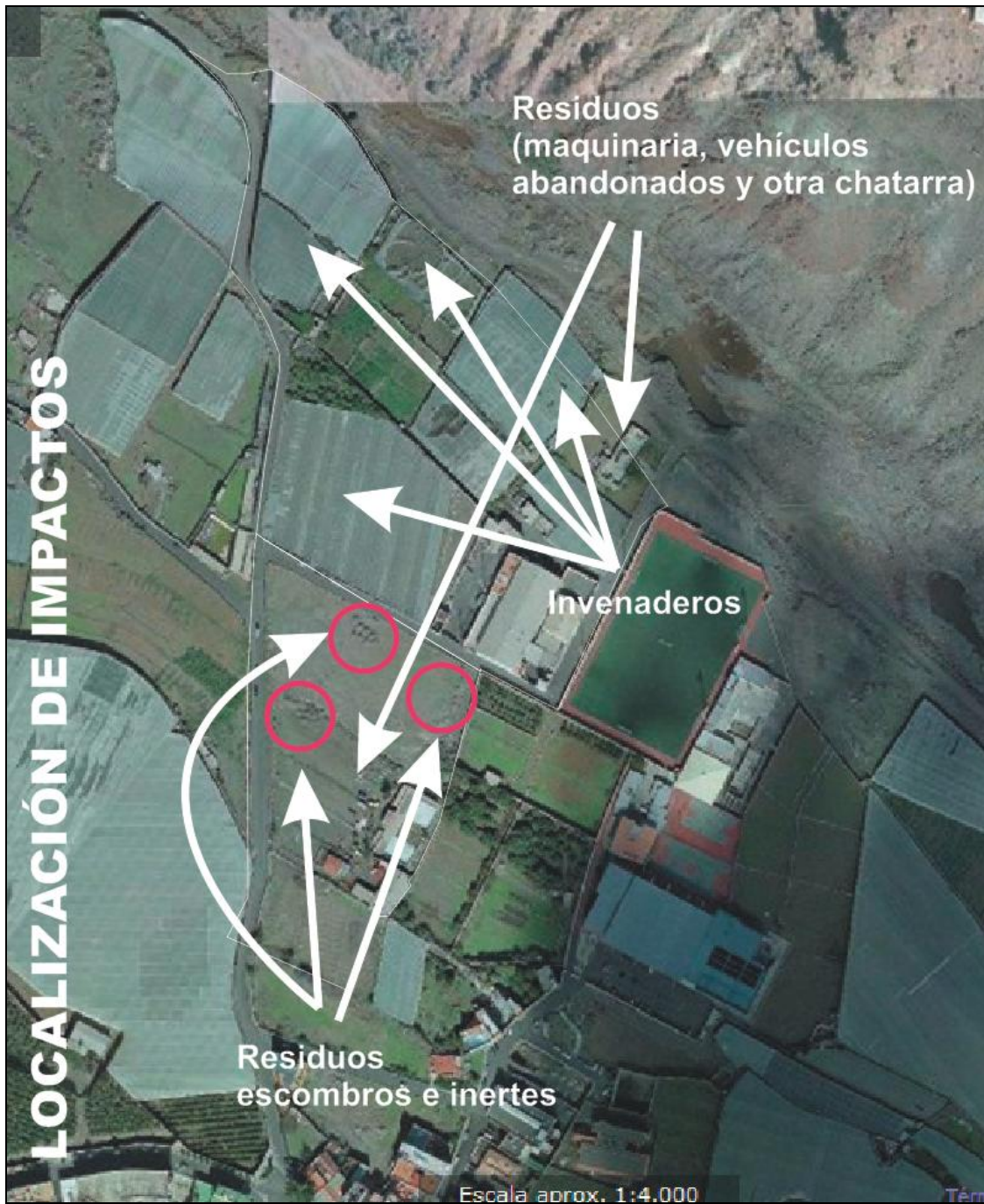
Según la información catastral existe una vivienda vinculada a un almacén situado en el interior de una finca agrícola, que no se ha podido comprobar.

Esta ubicación de viviendas pretendía optimizar el espacio destinado a la agricultura, pues aún se puede percibir el fuerte arraigo que la agricultura tiene en esta sociedad, ya que los huertos, las fincas abandonadas, cuartos de aperos, se mezclan con el uso residencial y otros usos propios del sistema urbano.

1.3.6. Tipología y localización de impactos ambientales

La zona de Los Cascajos ha sufrido en las últimas décadas una radical transformación territorial como consecuencia del auge de los cultivos de exportación y vinculada al incremento de la población, reutilizando estas zonas en abandono para la expansión de servicios, como la zona deportiva y el centro de salud. La súbita alteración espacial que ha experimentado ha traído como consecuencia en demasiadas ocasiones, el deterioro del patrimonio ambiental y paisajístico que alberga.

La zona de estudio presenta estas acciones perturbadoras, causadas fundamentalmente por los usos agrícolas y por el abandono de la actividad que inciden sobre el paisaje, por eso se hace preciso el establecimiento de iniciativas que atenúen las alteraciones que genera la transformación territorial con objeto de incrementar la calidad ambiental y, en consecuencia, la calidad del paisaje. Tras el análisis de los procesos observados, se establece la clasificación que sigue.



Localización de impactos.



Vista general del sector desde la cruz en Las Tabladas. Gesplan. Trabajo de campo 2009.

- Cultivos bajo plástico.

La cubierta de los invernaderos ha proliferado en los últimos años en el ámbito de estudio, originando un severo impacto visual que devalúa la calidad paisajística de entornos de elevada potencialidad panorámica, pues suponen una cubierta artificial del paisaje, con cortes de gran verticalidad y con colores muy contrastado, que no se insertan en el paisaje, además, debido a la magnitud de su estructura, implica un impacto visual a gran escala. Este impacto se empeora por la presencia de invernaderos abandonados y azotados con frecuencia por el viento, que confiere a este enclave un aspecto desagradable.

- Impacto visual de tendido eléctrico aéreo.

Las líneas de tendido eléctrico ocasionan un evidente impacto paisajístico al compartimentar la panorámica visual, como consecuencia de la presencia de torres, estaciones transformadoras y cableado. La presencia de los tendidos también está relacionada con la elevada mortalidad de aves, a consecuencia de la colisión, durante el vuelo, con cables de alta tensión. En el ámbito de ordenación se localizan tres torres de tendido aéreo.

- Vertido de residuos sólidos urbanos.

Son comunes en torno a los sectores urbanizados. Se han localizado vertederos clandestinos constituidos por residuos sólidos y orgánicos.



Vertidos sólidos urbanos y agrícolas en la zona de estudio.

Gesplan. Trabajo de campo 2009.

- Vertido de residuos.

En la zona objeto de ordenación se localiza la presencia de acumulaciones de material inerte, probablemente dispuesto para futuras sorbías u obras de acondicionamiento de superficies. En la zona sur del ámbito destaca la presencia de restos de maquinaria, vehículos abandonados y otra chatarra vinculada a las actividades agrícolas. Una situación semejante se repite en la zona norte del ámbito junto al campo de fútbol.

Los vertidos incontrolados de escombros y áridos procedentes de la construcción resultan habituales. Su presencia provoca la degradación del patrimonio natural y paisajístico; destruyen el horizonte fértil del suelo, anulan su drenaje, y provocan la desaparición de la cubierta vegetal. Los vertidos tienen una marcada incidencia en el territorio, especialmente los que resultan de la remoción del suelo y aquella chatarra que se amontonan en las parcelas agrícolas abandonadas como si fueran desguaces.

1.4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL INTEGRADO

1.4.1. Definición de unidades ambientales homogéneas

El diagnóstico ambiental se ha planteado en los procedimientos habituales en el marco de la ordenación del territorio de Canarias, delimitando unidades ambientales homogéneas que permiten encapsular los conceptos de limitación de uso, capacidad de uso, calidad para la conservación y valor cultural, para su posterior valoración.

La escasa superficie de la zona objeto de ordenación su la sencillez territorial. Nos permiten diferenciar dos zonas homogéneas definidas como:

1 Llano aluvial cubierto de invernaderos y nave de elaboración agropecuaria.

2 Llano aluvial con cultivos tropicales a cielo abierto en uso y abandono.



Unidades Ambientales homogéneas.

1.4.2. Limitaciones con respecto al uso industrial

Ambas unidades presentan aptitud alta para acoger los usos industriales y complementarios propuestos por la alternativa de ordenación seleccionada. La intensa antropización del área y la proximidad respecto del casco urbano, así como la presencia actual de usos industriales, hacen que el espacio objeto de ordenación no presente inconvenientes importantes para la implantación de los citados usos.

1.4.3. Capacidad de uso

Ambas unidades presentan una capacidad de uso no solo para albergar los usos urbanos industriales que propone la alternativa seleccionada, si no que presenta características para albergar usos agrícolas tecnificados, como los que todavía alberga el sector.

1.4.4. Calidad para la conservación

El diagnóstico de la calidad para la conservación no considera aspectos como la fauna, la vegetación o la geformas que no presentan variaciones ni valores relevantes. Por tanto se estima conveniente establecer la calidad para la conservación bajo los mismos criterios considerados para valorar la calidad visual del paisaje, que a su vez se apoyaba en la interpretación de las coberturas y usos actuales.

De forma sintética los valores establecidos son:

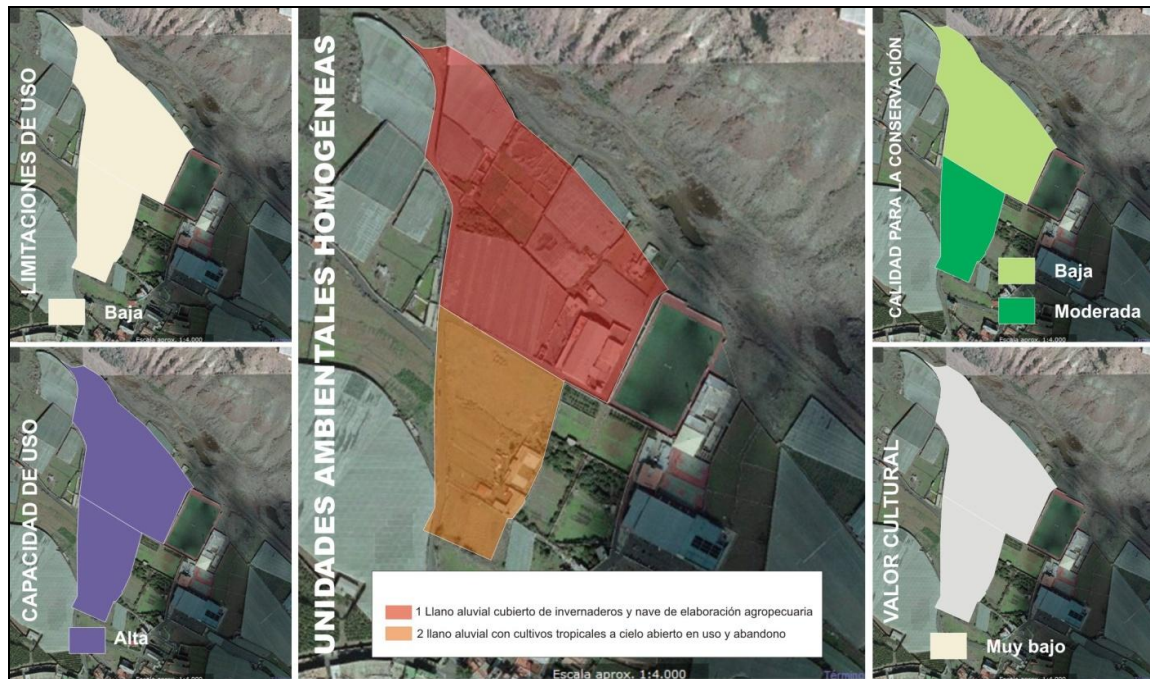
Unidad	Calidad para la Conservación		
	Integración Actividades	Coberturas	Total
1 Llano aluvial cubierto de invernaderos y nave de elaboración agropecuaria	Baja	Baja	Baja
2 Llano aluvial con cultivos tropicales a cielo abierto en uso y abandono	Moderada	Moderada	Moderada

1.4.5. Valor del patrimonio cultural

Como se justifica en el correspondiente epígrafe informativo no se ha detectado ningún valor relacionado con el patrimonio cultural, por tanto se considera bajo el valor patrimonial de ambas unidades.

1.4.6. Tabla síntesis de diagnóstico ambiental

Unidad	Calidad para la Conservación	Capacidad para albergar usos industriales	Limitaciones de uso respecto a los propuestos	Valor cultural
1	Baja	Alta	Baja	Bajo
2	Moderada	Alta	Baja	Bajo



Diagnóstico ambiental.

1.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y LAS DETERMINACIONES DE DESARROLLO ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Dentro del apartado de diversificación económica de la Memoria del PGO supletorio, se considera el refuerzo del sector industrial en el municipio de La Aldea de San Nicolás. En esta línea, el sector de suelo urbanizable SUS Los Cascajos se propone para dar acogida a las diferentes empresas que en este momento se encuentran diseminadas por todo el Municipio.

El Plan General de Ordenación supletorio incluye las determinaciones de ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable SUS en el Fichero de las actuaciones de transformación urbanística.

Los parámetros correspondientes al sector SUS Los Cascajos son:

Superficie del Sector: con Sistema General Incluido	60.200,26	m ² s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (1):	60.200,26	m ² s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta del Sector:	0,68	m ² c/m ² s
Superficie construida total:	40.742,02	m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,5314	uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	31.992,8	uda
Uso Característico:	Industrial	
Densidad de viviendas / hectáreas:	0 vivi/Ha	
Número máximo de viviendas:	0 viv	
Número de Viviendas en régimen de protección pública:	NO PROCEDE	
Tipología edificatoria admisible:	-	
Altura Máxima de la edificación:	3 plantas	
Unidades de Actuación	1	
Sistema de Ejecución	Público - cooperación	
Superficie de suelo para Espacio Libre	6.020,91	m ² s
Superficie de suelo para Dotaciones	663,78	m ² s
Superficie de suelo para Equipamiento	1.833,97	m ² s
Superficie construida para Dotaciones	1.891,77	m ² c
Superficie construida para Equipamientos	3.667,94	m ² c
Superficie estimada de suelo para Red Viaria	22.461,79	m ² s
Superficie SG inscrito	3.163,88	m ² s

El sector está incluido en el área territorial 2 y el uso característico del sector es industrial. La tipología edificatoria admisible es la de naves adosadas con una altura máxima de la edificación de dos plantas.

El sector tiene incluido un sistema general de canalización de Barranquillo de La Plaza y la ordenación pormenorizada del sector determinará la delimitación de unidades de actuación.

Un refuerzo en el sector industrial y en la diversificación de cultivos dentro del sector primario del municipio, lleva aparejado un refuerzo en las infraestructuras de comunicación que garanticen su correcto funcionamiento. Para ello, el PGO supletorio propone a modo de trazado indicativo un viario de circunvalación que discurre paralelo al barranco conectando desde la autovía prevista Agaete-La Aldea, hasta la GC-200 en la zona de Molino de Viento. Este trazado posibilitaría que el suelo urbanizable industrial tenga una salida directa y adecuada a la GC-200 sin atravesar el suelo urbano, garantizando una adecuada accesibilidad a los vehículos pesados del sector agropecuario e industrial a la vez que se evita su tránsito por el casco urbano de La Aldea.

1.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Por su localización, el suelo urbanizable perteneciente al sector SUS Los Cascajos está afectado por las limitaciones impuestas por la legislación de aguas. La ordenación estará sujeta a las disposiciones de defensa del dominio público hidráulico y servidumbres establecidas por la legislación en materia de aguas.

En cuanto a la legislación estatal en materia de aguas, habrá que estar a lo dispuesto en las siguientes normativas:

- Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

La Disposición Adicional Quinta del Texto Refundido de la Ley de Aguas, referente a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, establece que las posibles limitaciones en el uso de suelo y reservas de terreno, previstas en los artículos 6, 11, 20.1.d), 43 y 96 de esta Ley, se aplicarán sin menoscabo de las competencias que las Comunidades Autónomas puedan ejercer en materia de ordenación del territorio.

Asimismo a nivel autonómico, es de aplicación el siguiente marco normativo:

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La Ley 12/1990 tiene por objeto la regulación de las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, en las Islas Canarias, así como el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en las materias relacionadas con el dominio público hidráulico.

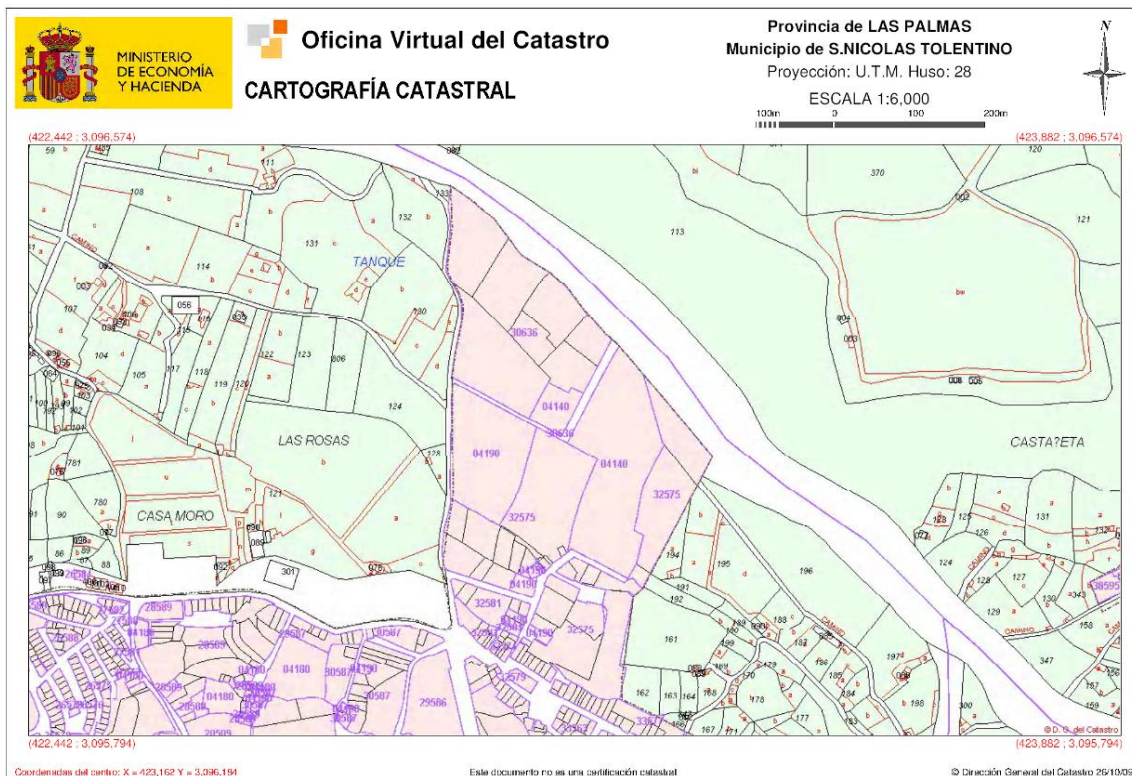
Las afecciones de mayor relevancia para el planeamiento son las normas de protección de los cauces y su entorno.

Para la protección del dominio público hidráulico, los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos en los barrancos están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

Según el artículo cuarto del RD 9/2008, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre para uso público tendrá, entre otros, el fin de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico y el de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

1.7. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Según la información catastral consultada en la dirección general del catastro, el sector de suelo urbanizable afecta a diez fincas catastrales.



*Estructura de la propiedad. Fuente: Oficina virtual de Catastro.
Ministerio de Economía y Hacienda.*

A continuación se incluye una relación de propietarios e identificación de fincas afectadas según la información catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ² c)
1	0419005DS2001N0001WF	Julio Sixto León García	14.350	961
2	3063601DR2936S0001XA	Hdros Antonia Espino Sánchez	2.163	0
3	3063602DR2936S0001IA	Hdros Santiago Suárez Rodríguez	3.116	295
4	3063603DR2936S0001JA	Endesa Distribución Eléctrica S.L.	16	16
5	3063604DR2936S0001EA	Hdros de Juan Ramírez García	11.304	117
6	3063605DR2936S0001SA	Rosario Espino Moreno	7.105	0
7	3063606DR2936S0001ZA	En investigación artículo 47 de la Ley 33/2003	5.939	0
8	3063607DR2936S0001UA	Manuel Suárez Cruz	4.378	134
9	3063608DR2936S0001HA	María Cruz Suárez Cruz	2.288	0
10	0414005DS2001S0001MX	Sociedad Cooperativa Agrícola Aldeana de San Nicolás de Tolentino	2.795	2.652
11	3257533DR2936S0001PA	Juan León Afonso	1.148	0
12	3257531DR2936S0001GA	Oswaldo Tavío Acevedo	2.645	0

Del estudio de la estructura de la propiedad se desprende que la propiedad está fraccionada en la parte alta del sector, en las proximidades del barranco, y la parte inferior pertenece casi en su totalidad a una sola propiedad.

1.8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS LOS CASCAJOS

En el modelo de desarrollo territorial elegido por el PGO supletorio se conjuga una integración de la ordenación ambiental y territorial permitiendo a su vez una diversificación económica favorable para el municipio.

Considerando los objetivos ambientales y de ordenación establecidos por el plan general y teniendo en cuenta que el sector de suelo urbanizable está destinado a uso industrial, fundamental para la relocalización de actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano y para el desarrollo económico del municipio, para la ordenación pormenorizada del sector se establecen los siguientes objetivos.

Objetivos ambientales:

- Reducir la contaminación acústica y atmosférica de las poblaciones locales, concentrando las industrias y talleres o almacenes, que por su naturaleza suponga unos niveles acústicos muy elevados, en la zona más alejada del núcleo residencial dormitorio y especificar acciones a determinar por parte de los promotores o propietarios de las naves para reducir las emisiones de contaminantes a la atmósfera.

- Evitar la contaminación del cauce principal del Barranco aldeano realizando las medidas correctoras oportunas para controlar y evitar los vertidos no tratados.
- Potenciar el paisaje como elemento de identidad social y cultural y mejorar la calidad visual del paisaje, evitando la ubicación de elementos que desvirtúen los valores paisajísticos del entorno, con una mayor integración ambiental de las instalaciones de producción y transporte de la energía.
- Integrar las industrias en el paisaje tradicional del Valle, adecuando el diseño de las infraestructuras y edificaciones al paisaje e incorporando recomendaciones estéticas o medidas correctoras.
- Desarrollar una gestión de un sector industrial en la Aldea que sea sostenible en el tiempo y espacio, estableciendo medidas que faciliten la implantación territorial y el uso de diferentes modalidades de energías renovables, además de introducir industrias de una elevada demanda municipal y con alternativas de comercio o demanda insular.

Objetivos y criterios de la ordenación

- Armonizar los requerimientos de desarrollo social y económico con la mejora del ambiente urbano, asegurando una digna calidad de vida tanto a los usuarios como a los residentes en el entorno.
- Fomentar un paisaje urbano con un adecuado tratamiento de frontera con el suelo rústico y con el barranco y del encuentro con las diferentes partes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario inedificado en su borde exterior, salvo en la solución de las medianeras en el contacto con el suelo residencial, y la localización preferentemente de espacios libres, dotaciones y equipamientos en las proximidades de la zona residencial y deportiva, creando junto al viario de borde un corredor verde que enlace con los espacios libres y peatonales de la urbanización, de enriquecimiento de la calidad arquitectónica y del amueblamiento y equipamiento urbanos.
- Implantar un modelo urbano que permita la ubicación de pequeñas y medianas empresas, que fomente la complejidad urbana mediante la propuesta de mezcla de tipologías edificatorias, a la vez que propicie la mezcla de usos compatibles con el tejido urbano industrial.
- Desarrollar actividades terciarias y de servicios en el territorio ordenado que complementen a los previstos por el planeamiento general, para garantizar su

diversidad y en relación con un aprovechamiento óptimo del suelo en cuanto a recurso natural singular.

- Garantizar la continuidad de la nueva urbanización con la trama urbana y rural del entorno para mejorar las conexiones viarias y la accesibilidad a los sistemas generales existentes y previstos por el planeamiento y a los nuevos usos y actividades a implantar en el sector.
- Cualificar el tejido urbano e incrementar su calidad ambiental, estableciendo una jerarquización de vías y diseño de sus perfiles, acondicionando el viario para el uso peatonal y de ciclistas, previsión de aparcamientos, disposición adecuada de arbolado en espacios libres públicos y vías y definiendo hitos urbanos identificativos.
- Seleccionar modelos tipológicos atendiendo a la reducción de consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserta esta nueva urbanización, adecuando la densidad prevista a las características morfológicas de la zona urbana colindante y utilizando tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo.
- Concentrar el suelo destinado a uso industrial sin que disminuya la calidad de ambientes, espacios libres y atractivo de la oferta, evitando implantaciones en manzanas de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos o rupturas.

1.9. EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Partiendo de los objetivos y criterios de ordenación establecidos se plantean tres alternativas de ordenación del sector, basándose principalmente en el desarrollo de diferentes modelos urbanos y distintos tratamientos de los bordes del sector.

1.9.1. Alternativa 1



Imagen de la alternativa 1.

En la primera alternativa de ordenación se propone un modelo urbano en estructura de peine abierta hacia el barranco, con una trama urbana generada a partir de vías transversales al barranco y dispuestas de forma paralela a la edificación existente, perteneciente a la cooperativa Coaldea, y dos viales estructurantes, uno de borde occidental, reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza, que se introduce en la urbanización a través de otro vial secundario, y un último vial de borde al norte, junto al Barranco de La Aldea.

También, la superficie destinada a los espacios libres es mayor en dicha área, puesto que se delimitan dos espacios libres, uno en las proximidades de la zona residencial y la zona deportiva, junto a los equipamientos y una dotación, y otro en el borde de la urbanización hacia el Barranco de La Aldea.

Las parcelas pequeñas se dispondrían en la zona más al noroeste de la urbanización, en el la estructura del peine.

Las parcelas mayores, se dispondrían al este junto a la industria preexistente (Coaldea).

1.9.2. Alternativa 2

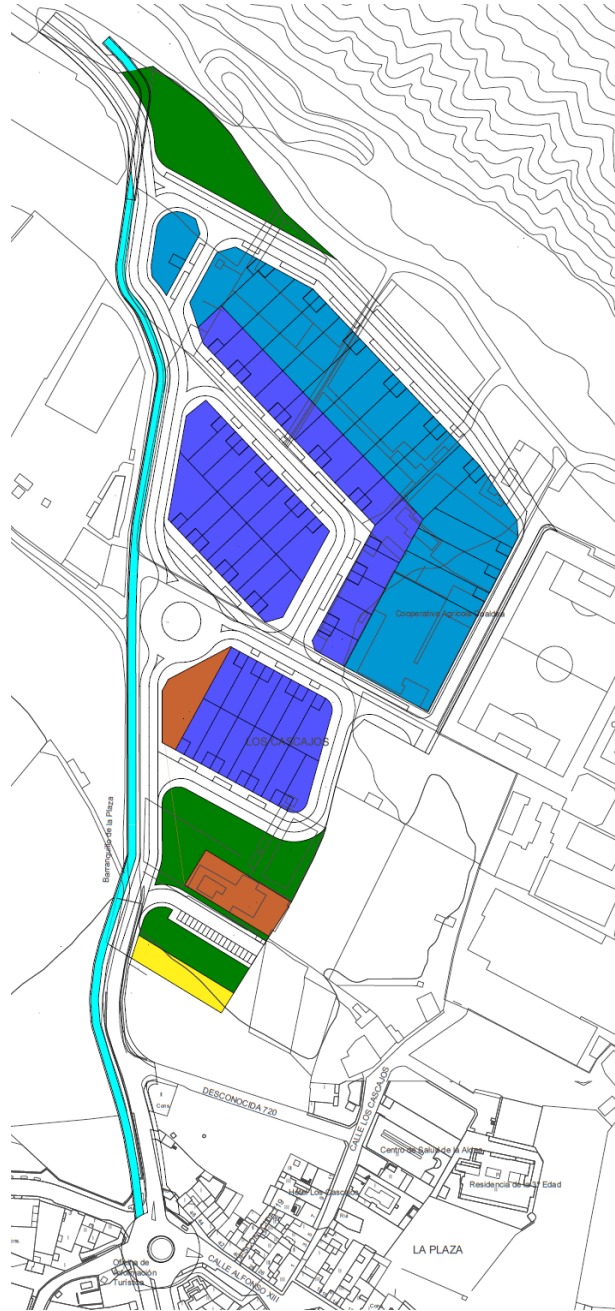


Imagen de la alternativa 2.

En la segunda alternativa de ordenación se propone un modelo urbano concentrado, diferenciando la zona industrial de la zona de dotaciones y equipamientos, con una trama urbana generada a partir de unos viales principales que circundan la futura zona industrial, tanto en el borde lateral, reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza, como el vial central ampliando el vial existente, como el vial de borde con el barranco de La Aldea, que conecta con el vial de la zona deportiva.

La trama se completa con una vía interior que se va adaptando a las trazas de las fincas agrícolas.

Salvo el vial que rodea la manzana más al sur, a ocupar por un equipamiento y pequeñas industrias, de sentido único de circulación, los viales de borde y el vial central, se proponen de doble sentido de circulación con mayor amplitud. Los aparcamientos se disponen de forma más concentrada en las inmediaciones de la zona dotacional y al norte junto al barranco.

Se delimitan dos espacios libres, uno de gran dimensión en las proximidades de la zona residencial y la zona deportiva, junto con un equipamiento y una dotación, y otro en el borde de la urbanización hacia el Barranco de La Aldea que actúa de remate del vial de borde.

Las parcelas pequeñas se dispondrían en los frentes de las vías en la zona más baja de la urbanización y las parcelas mayores, con posibilidad de edificaciones abiertas, se dispondrían hacia el vial de borde con el barranco y hacia la zona trasera del deportivo.

1.9.3. Alternativa 3



Imagen de la alternativa 3.

En la tercera alternativa de ordenación se propone un modelo urbano en estructura de peine similar a la alternativa primera, abierta hacia el barranco, con una trama urbana generada a partir de vías transversales al barranco y dispuestas de forma paralela a la edificación existente, perteneciente a la cooperativa Coaldea, y dos viales estructurantes, uno de borde occidental, reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza, y otro vial de borde al norte, junto al Barranco de La Aldea. Se propone el acceso a la zona deportiva y asistencial independiente de la zona industrial.

Respecto a las vías interiores de la urbanización; se propone que tengan un único sentido de circulación, salvo las perimetrales y la de penetración (existente), que se plantean con doble sentido. Los aparcamientos previstos se localizan junto a la dotación y el borde con el barranco.

En esta alternativa de ordenación, los viales se disponen de tal forma que se producen aperturas hacia el barranco, por lo que el frente edificado hacia el mismo se reduce y fragmenta, generando fachadas laterales de menor dimensión que en la anterior alternativa.

Se definen dos áreas para espacios libres; el primero en las proximidades de la zona residencial y de la zona deportiva, vinculado a un equipamiento y dotación propuestos; el otro, en el borde noroeste de la urbanización, asomándose hacia el Barranco de La Aldea.

Las parcelas industriales de menor dimensión se dispondrían en la zona central de la urbanización. La ubicación de las parcelas mayores, con posibilidad de edificaciones abiertas, se propone hacia la trasera de la zona deportiva.

Como cierre de la manzana sur de la vía central (I5) que conecta la rotonda de acceso con la zona deportiva, se propone una parcela destinada a estación de servicios dado que es ésta la entrada principal de la urbanización, evitando de esta manera que los vehículos pesados tengan que atravesar el suelo urbano consolidado para proceder al repostaje. Adyacente a la estación de servicios, con el fin de propiciar una relación con la plaza vinculada a usos terciarios y con la parcela dotacional, se localizaría otro equipamiento.

Al sur del sector, en las proximidades de la zona residencial, se plantea la ubicación de una plaza vinculada a usos terciarios y con una parcela dotacional que resolvería las medianeras de las futuras edificaciones residenciales.

1.9.4. Comparación de la integración de la variable ambiental en las alternativas de ordenación

En líneas generales, el desarrollo de los suelos industriales de La Aldea de San Nicolás se puede considerar en sí la regulación de una problemática municipal, pues la gestión del suelo industrial y su urbanización supondrá la posibilidad de eliminar de las zonas residenciales las cooperativas agrícolas, talleres y almacenes relacionados con la actividad agrícola, artesanal e industrial de pequeña escala, ya que actualmente sufren los ruidos y molestias que generan las maquinarias de las industrias y el continuo tráfico de vehículos pesados, por tanto, esta ordenación pormenorizada del suelo urbanizable industrial, supone la solución a un conflicto social y ambiental de usos inadecuados. Por otro lado, la ordenación de estos suelos ha de estar en consonancia con la ruralidad del municipio y la difusión tradicional del edificado y los usos del suelo.

Para la ordenación del sector SUS Los Cascajos se propone un análisis de diferentes alternativas acordes a los objetivos ambientales fijados al inicio de esta propuesta.

Desde la perspectiva ambiental, la comparación de las tres alternativas se debe centrar en la valoración de la integración ambiental al medio rural circundante y del Barranco de La Aldea y en el paisaje urbano resultante de los distintos modelos urbanos planteados, ya que, en el área oriental del sector y el tratamiento del barranquillo de La Plaza, permanecen casi invariables en las tres alternativas como consecuencia de la integración de las edificaciones y viales preexistentes en la ordenación del sector.

Asimismo, la ordenación pormenorizada de este suelo industrial en Los Cascajos no sólo es coherente con los usos actuales, sino que también va ligado a la propuesta del PGO supletorio de la concentración de las cooperativas y almacenes de empaquetados agrícolas. Esta concentración de almacenes e industrias supone la incentivación y regulación de las actividades agrícolas del municipio, pues supondrían la diversificación e innovación del sector agrícola por medio de la implantación del suelo industrial, uno de los pilares básicos de los objetivos planteados por los objetivos insulares y del planeamiento general para la protección del sector agrícola.

En general, la implantación de usos industriales y el aumento de infraestructuras supondrán una pequeña pérdida de los suelos de alto valor agrícola. Este impacto negativo se ve compensado por la necesidad de diversificar la economía municipal, de habilitar zonas para las industrias y mejorar el tráfico rodado de vehículos.

Además, algunas infraestructuras se proyectan en el límite del barranco, que a pesar de ser una vía transitada por el tráfico de vehículos, no deja de ser un barranco con avenidas torrenciales esporádicas, con lo cual, las medidas de prevención han de ir más allá de simples muros de protección.

A continuación se describirán las diferencias ambientales de cada alternativa de manera que se garantice la adecuada elección para la propuesta de ordenación pormenorizada de este sector de suelo urbanizable industrial.

1.1.1 Alternativa 1.

En la primera alternativa de ordenación se propone un modelo urbano en estructura de peine abierta hacia el barranco, con una trama urbana generada a partir de vías transversales al barranco y dispuestas de forma paralela a la edificación existente, perteneciente a la cooperativa Coaldea, y dos viales estructurantes, uno de borde occidental, reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza, que se introduce en la urbanización a través de otro vial secundario, y un último vial de borde al norte, junto al Barranco de La Aldea, esto ocasiona

que aumente la superficies de viales, en relación con la alternativa 2, debido a que dicha alternativa necesita accesos rodados por la disposición transversal de las naves en relación con el barranquillo.

En cambio las vías interiores de la urbanización se proponen paralelas al Barranco de La Aldea de San Nicolás, este hecho supondrá una mayor exposición de las naves que se localicen al norte de la unidad y a los posibles riesgos de desbordamiento del barranco. Además, las naves propuestas actuarán como una pantalla visual que obstaculizará la visualización de la cuenca natural del propio barranco, aunque por otro lado, la disposición de las naves te permiten la posibilidad de regular la altura de las fachadas, de manera que, a medida que las naves se acercan al barranco las edificaciones tengan una menor incidencia visual de la altura que alcanzarán las naves, evitando la En cambio, los espacios verdes propuestos funcionan como una medida compensatoria, pues la delimitación de dos espacios libres, sumando un total de 6.475 m², uno localizado al Norte y otro al Sur del sector, funcionan de manera similar a un apantallamiento visual o como un adecuado y correcto tratamiento de borde de contacto entre las zonas residenciales y la zona industrial y, al Norte, en el contacto entre el suelo industrial y el suelo de protección del barranco.

Junto al espacio libre de la zona Sur del sector, se propone un terciario que puede dar cabida a comercios vinculados con mercados de productos manufacturados en el lugar, fomentado el pequeño comercio, que a su vez actuará de transición entre las zonas residenciales y las industriales. Con ello se evita la creación de un polígono industrial aislado a la vez que supone la creación de una zona con unas pequeñas interacciones entre las zonas económicas y sociales, potenciado con una pequeña dotación cercana a la zona deportiva.

1.1.2 Alternativa 2.

En la segunda alternativa de ordenación se propone un modelo urbano concentrado, diferenciando la zona industrial de la zona de dotaciones y equipamientos desarrollando una trama urbana paralela al barranco de La Aldea con una concentración de las manzanas destinadas al uso industrial, y reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza en el borde lateral.

La trama se completa con unas vía interiores que se van adaptando a las trazas de las fincas agrícolas, por tanto, la posibilidad de la adaptación de las industrias a la topografía y a los modelos de estructuración agrícola suponen una ordenación coherente a los paisajes agrarios preexistentes y minimiza la superficie necesaria de viales. Pero, esta ordenación supone una mayor concentración de las industrias o talleres en las zonas colindantes a los cauces públicos y las zonas para la práctica de deportes, con una superficie de naves mayores, fomentará una mayor concentración de las molestias atmosféricas y acústicas al barranco y a las actividades deportivas. Además, la adaptación al parcelario agrícola crearía la obstaculización total de las

vistas panorámicas del barranco principal y de Las Tabladas, estableciendo una zona aislada del industrial, que incidiría negativamente en la cuenca visual del valle aldeano. Sin embargo se evita el tráfico pesado cercano y las molestias acústicas a las zonas residenciales y sanitaria ubicadas en Los Cascajos.

En cambio la zona Sur de la actuación en la alternativa 2, supone una mejor propuesta de ordenación de la zona de contacto entre la zona residencial y la industrial, pues la incorporación de aparcamientos de una considerable envergadura, junto con un terciario facilitará la interacción de las zonas residenciales, con la zona industrial. Además los aparcamientos en los días festivos pueden ser utilizados para los eventos deportivos de gran envergadura que tienen lugar en la ciudad deportiva de Los Cascajos, aparte de las ferias agrícolas y otros usos recreativos que tengan lugar en el Barranco de La Aldea.

También en esta zona se propone un espacio libre vinculado al terciario y a una dotación, estos espacios atenúan el impacto visual que producirán los aparcamientos propuestos y el cambio de paisaje que existirá entre el límite del suelo industrial y la zona residencial.

Aparte de suponer una medida visual, la envergadura de este espacio libre supone un área abierta y ajardinada que garantiza el recreo visual de las zonas residenciales y el disfrute de áreas de descanso como “respiraderos verdes”, que garantizan la descongestión urbanística de las zonas industriales.

1.1.3 Alternativa 3.

En la tercera alternativa de ordenación se propone un modelo urbano en estructura de peine similar a la alternativa primera, abierta hacia el barranco, con una trama urbana generada a partir de vías transversales al barranco y dispuestas de forma paralela a la edificación existente, perteneciente a la cooperativa Coaldea, y dos viales estructurantes, uno de borde occidental, reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza, y otro vial de borde al norte, junto al Barranco de La Aldea. Se propone el acceso a la zona deportiva y asistencial independiente de la zona industrial. Esta característica en las infraestructuras viarias permitirá el acceso directo a la zona industrial y los accesos a las naves desde las vías interiores. Esta estructura viaria es más novedosa respecto a las demás alternativas, aunque supondrá un aumento de la superficie de los viales (compensado pasando a un sentido en las vías), pero, aún así, se evita el tráfico pesado cercano y las molestias acústicas a las zonas del barranco y las zonas residenciales, deportivas y sanitarias ubicadas en Los Cascajos.

Esta alternativa propone la ordenación del sector norte de la alternativa 1 y la ordenación del sector sur de la alternativa 2, reajustando los viales en el sector norte y por tanto el parcelario.

De esta forma, las manzanas para la localización de las naves industriales de la urbanización, se proponen perpendiculares al Barranco de La Aldea de San Nicolás. Este hecho supondrá

una menor exposición de las naves que se localicen al norte de la unidad a los posibles riesgos de desbordamiento del barranco. Además de suponer la apertura de vías de acceso y de visualización hacia el barranco, mejorando los bordes de contacto entre la urbanización y los suelos con protección hidrológica, se mejorara la calidad visual preexistente de la zona por medio de la eliminación de los muros de bloques continuos de fincas agrícolas y la aperturas de vías de acceso al cauce principal.

En cambio los espacios verdes propuestos, al igual que en la primera alternativa, funcionan como una medida compensatoria, aunque de menor superficie, pues el acondicionamiento de dos espacios libres, al Norte y al Sur del sector, funcionan de manera similar a un apantallamiento visual o como un mero tratamiento de borde de contacto entre las zonas residenciales y la zona industrial, y de esta última y el barranco localizado al Norte del sector.

Junto al espacio libre de la zona Sur, se propone un terciario que puede dar cabida a comercios vinculados con mercados de producto manufacturados en el lugar y una parcela dotacional. Al mismo tiempo, junto a las naves industriales se podrá disponer terciarios vinculados con la creación de oficinas, fomentando el pequeño comercio y la calidad comercial de las industrias, así como disponer de una estación de servicio en la rotonda de acceso. La localización de estas piezas fomentan el pequeño comercio y la calidad comercial de las industrias, que a su vez actuará de transición entre las zonas residenciales y las industriales. De esta manera se evita la creación de polígonos industriales aislados, sino que supone la creación de zonas con unas pequeñas interacciones, entre las zonas económicas y sociales.

1.9.5. Comparación de la viabilidad económica de las alternativas

Desde la perspectiva económica, la comparación de las tres alternativas se fundamenta en dos criterios: el primero, denominado “ingresos procedentes del uso lucrativo”, en base al cual se compararán los ingresos tributarios que percibirá la hacienda local por la construcción de las naves industriales y los equipamientos, y un segundo criterio, denominado “inversión privada en espacios libres”, que permitirá comparar y primar la alternativa que plantee mayor superficie de espacios libres y por ende, mayor inversión.

Desde el punto de vista de los “ingresos procedentes del uso lucrativo”, a continuación se presenta el detalle de los usos lucrativos previstos por cada alternativa.

USOS LUCRATIVOS- EDIFICABILIDADES		ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
PEQUEÑA INDUSTRIA / TALLER <=200m ²	m ² c	13.619,31	16.823	18.906,60
INDUSTRIA GENERAL / TALLER >200m ²	m ² c	677,50	0	6.103,62
INDUSTRIA ESPECIAL / TALLER >=200m ²	m ² c	15.387,50	15.816	10.196,28
COMERCIAL-ADMISTRATIVO	m ² c	3.704,00	3.704,00	3.667,94
ESTACION DE SERVICIOS	m ² c	----	----	216,00

Las alternativas 1 y 2 con 3.704 m²c y la alternativa 3 con 3.667,94 m²c, plantean una superficies muy similares, que si bien con la alternativa 1 y 2 se generaría un poco más de ingresos tributarios para la hacienda local, dado que impuestos directos, como el impuesto de bienes inmuebles se calcula en función de la superficie y otros, como la tasa de recogida de residuos, la tasa de abastecimiento de agua, y la tasa de alcantarillado y depuración, que se calcula en función del volumen consumido y generado por la actividad productiva, la alternativa 3 plantea una diferencia mínima y además añade la localización de una estación de servicios en el área, satisfaciendo de este modo las necesidades de implantación de este uso transmitidas por la corporación municipal, así como evitar que los vehículos pesados tengan que atravesar el suelo urbano consolidado para proceder al repostaje.

Por tanto, en la comparación de las alternativas en base al criterio citado, estarían las tres alternativas equiparadas, sin embargo la alternativa 3 satisface la implantación de una estación de servicios.

Desde el punto de vista de la “inversión privada en espacios libres”, la alternativa 1 es la que plantea mayor superficie de espacios libres (6.475 m²), la alternativa 2 y la alternativa 3 prevén respectivamente 304 m² y 455 m² de espacios libres menos.

Por tanto, en la comparación de las alternativas en base al criterio citado, aun no siendo la diferencia de superficie significativa, y con el valor añadido de la estación de servicios; la alternativa resultante sería la ALTERNATIVA 3.

1.9.6. Justificación de la alternativa adoptada

De la valoración de las distintas alternativas, conforme a los criterios ambientales y económicos, y a los objetivos y criterios de ordenación establecidos, se adopta como propuesta de ordenación pormenorizada del sector industrial SUS Los Cascajos la contemplada en la alternativa 3 por las razones enunciadas que se resumen en:

- Mejor contacto de la urbanización con el barranco al generar aperturas de viales hacia el mismo y reduciendo el apantallamiento edificatorio.

- Fomento de la complejidad urbana con la integración de equipamientos terciarios, estación de servicio y dotaciones en los bordes de la urbanización y en el vial principal central.
- Un mejor aprovechamiento de las manzanas resultantes para la localización de parcelas de pequeñas dimensiones, ya que el modelo urbano permite la ubicación de un mayor número de pequeñas y medianas empresas al reservar una mayor superficie de suelo para naves; lo que generará mayores ingresos tributarios para la hacienda local.
- Garantiza la continuidad de la nueva urbanización con la trama urbana y rural del entorno, al posibilitar la disposición de una rotonda de acceso y al establecer unos viarios estructurantes en los bordes del sector.
- Jerarquización de vías y control de accesos a las naves industriales desde viales de distribución interiores de la urbanización liberando los viales principales de borde. El diseño y dimensiones de los perfiles de viales permite la habilitación de plazas de aparcamiento en los viales de la urbanización, tanto en los de borde (batería) como en los interiores (hilera).
- Resuelve paisajísticamente, al igual que la alternativa 2, el borde de contacto entre los suelos del sector industrial, con los suelos de protección del cauce público del barranco, los suelos urbanos y los agrícolas, mejorando el entorno con zonas de transición por medio de zonas verdes y aceras con plantaciones de arbolado, aunque la alternativa 1 presente mayor superficie de espacios libres, que sin embargo resultan menos funcionales a efectos paisajísticos.
- Garantiza una mejora de la calidad visual de la zona, corrigiendo los impactos actuales, por medio de la eliminación de residuos, mejorando el estado visual de las edificaciones y paisajes existentes y aplicando el uso industrial a los suelos en abandono.
- Supone una menor emisión de la contaminación acústica y atmosférica, además del tráfico rodado, en las zonas residenciales, deportivas y para el cauce del barranco. Debido a la disposición transversal de las vías, con referencia al barranco, con el que se ha diseñado para las naves industriales del sector.
- Resulta una menor exposición del suelo industrial a los riesgos de avenidas e inundación ocasionados por la cercanía de los llanos al cauce principal del Barranco de La Aldea.

1.10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

1.10.1. Coherencia de la ordenación propuesta con las determinaciones de ordenación urbanística estructural contenida en el Plan General de Ordenación

La propuesta de ordenación del sector SUS Los Cascajos considera en su estructura viaria un vial principal en el borde del sector considerando la propuesta del PGO supletorio de un viario que discurre paralelo al Barranco de La Aldea, conectando desde la autovía prevista Agaete-La Aldea, hasta la GC-200 en la zona de Molino de Viento, para posibilitar que el suelo urbanizable industrial tenga una salida directa y adecuada a la GC-200 sin atravesar el suelo urbano.

En la propuesta de ordenación se proponen como viales principales los viales de borde de la urbanización, tanto al norte del sector como en el límite oeste. En el caso del Barranquillo de la Plaza se propone la regularización de su trazado y la posibilidad de ampliar su sección hacia el oeste, al mismo tiempo que se dispone de suelo suficiente para el trazado de una rotonda de conexión del vial central de la urbanización con la zona agropecuaria.

Los accesos a las naves se resuelven principalmente desde los viales interiores de la urbanización por lo que no afectarán a la circulación del tráfico rodado en los viales principales de borde.

Con la estructura viaria propuesta para el sector industrial se garantiza la adecuada accesibilidad a los vehículos pesados del sector a la vez que se evita su tránsito por el casco urbano de La Aldea.

1.10.2. Descripción de la trama viaria y justificación de las reservas de aparcamientos

La propuesta de ordenación se basa en una estructura viaria organizada a partir de dos viales estructurantes, en los bordes occidental y norte del sector, y viarios de distribución interior, desde los que se accederá a las naves.

Con la ordenación se propone una concepción más amplia del concepto de polígono industrial, donde no se trata de un simple espacio físico donde ubicar empresas, sino que pueda dar cabida a nuevas actividades como el ocio y el tiempo libre.

Los accesos serán amplios, con vías mayoritariamente de doble sentido y con zonas de transición entre los viales y las zonas edificadas con la disposición de arbolado o pantallas vegetales.

El acceso principal al sector se produce desde un vial estructurante, que coincide con el actual vial en el Barranquillo de La Plaza, proponiendo su ampliación y canalización con un ancho suficiente para el tráfico de vehículos pesados, resolviendo los estrangulamientos existentes y eliminando las curvas, intentando coincidir lo más posible con el trazado actual.

En una fase posterior sería conveniente que sus dimensiones y características se igualen a la Avenida de San Nicolás de Tolentino con mediana central (canalización del barranco) y rotondas en los cruces, y un ancho total de 28 metros, para ello debieran reclasificarse los terrenos como S.R.P. de Infraestructuras si no se prevé una urbanización.

Se ha planteado la posibilidad de trazar una rotonda en la intersección entre el Barranquillo y el vial central de la urbanización, donde se produce la salida y entrada a la zona industrial, este acceso podría conectarse con la zona agropecuaria y de expansión de la zona industrial, mejorando el acceso actual de Las Rosas. Se propone otro vial estructurante al norte del sector conectando con la zona de aparcamientos en la trasera del campo de fútbol. De esta forma, la zona industrial tendría más accesos a los viales de distribución.

Las vías principales de distribución interior se proponen de doble sentido de circulación, adaptando las alineaciones a las naves y construcciones preexistentes en la zona oriental del sector. Las calles de mayor amplitud permiten aparcamientos, tanto en línea como en batería, al mismo tiempo que permiten ampliar los accesos a las parcelas y la maniobra de un camión con remolque para introducirlo en las naves o parcelas. Las aceras serán de 2,20 metros de ancho con parterres para vegetación.

En la zona norte se ha diseñado un vial desde el que se puede acceder a la zona industrial, separando los accesos a los talleres e industrias de la zona terciaria y de equipamiento al sur de la actuación.

La oferta de plazas de aparcamiento en las vías públicas se incrementa en el vial de borde con el barranco y junto a los espacios libres, junto a la zona de equipamientos de ocio y servicios terciarios u oficinas, próximos a la zona deportiva. Los aparcamientos pueden utilizarse en común puesto que las actividades no coinciden en el tiempo.

Zona	Nº aparcamientos
Zona norte (barranco)	66
Zona norte (Industrial)	59
Zona centro	15
Zona sur (Terciario- oficinas. Ocio-recreativa. Dotaciones)	23
Total plazas de aparcamiento	163

Las parcelas de uso terciario deberán disponer de aparcamientos en su interior, estimando un incremento de 35 plazas de aparcamiento.

1.10.3. Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos

La ordenación del sector deberá cumplir con las reservas mínimas y estándares de ordenación en suelo urbanizable establecida en el artículo 36 del TR LOTENC, modificado por el apartado quinto de la Disposición Adicional Segunda de la 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, el cual establece:

*“c) En el suelo con destino **INDUSTRIAL** o dedicado a actividades del sector económico terciario:*

1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.

3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.”

Según lo previsto en el reglamento de planeamiento estatal aprobado mediante Decreto 23-6-1978, núm. 2.159/1.978, supletorio hasta la aprobación del reglamento de planeamiento autonómico, establece que en suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

Tal como se especifica en su artículo 11, los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales será el 10% de la superficie total ordenada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público y un 4% de la superficie total ordenada para servicios de interés público y social, previendo un 2% para parque deportivo, un 1% para equipamiento comercial y un 1% para equipamiento social.

En la ordenación pormenorizada del sector el equipamiento se ha ubicado junto al suelo urbano para minimizar el impacto de la actividad industrial sobre la zona residencial, acompañados de espacios libres públicos en el que se pueden desarrollar actividades populares al aire libre, que hasta ahora se celebran sobre el asfalto de la Avenida de San Nicolás. La dotación se destina hacia un edificio de carácter socio cultural con un espacio libre propio. No se prevé una parcela destinada a uso deportivo ya que el sector está situado junto a un gran área destinada a usos deportivos, con un campo de fútbol, piscina y otros.

Los equipamientos terciarios se ubican próximos a la zona industrial y a los aparcamientos por lo que se puede localizar también servicios de restauración, tanto para la zona industrial como para la deportiva. Los equipamientos también está enfocado hacia instalaciones de ocio necesarias en el municipio, esta ubicación no tendría los problemas de su emplazamiento en zonas residenciales, aparte de poder usar los aparcamientos de la zona industrial al no coincidir ambas actividades en el tiempo.

El otro espacio libre se localiza junto al barranco, que tiene continuidad con el viario, como espacio de transición con vegetación y con la posibilidad de instalar aparatos deportivos al aire libre en conexión con las instalaciones deportivas, con aparcamientos a lo largo del vial de borde de conexión con la trasera de la zona deportiva.

La vía de ronda junto al Barranco de La Aldea planteada por el futuro PGO tendría este espacio libre en uno de sus extremos; esta vía se plantea continua y con posibilidad de acondicionarse para la práctica de footing, bicicletas, montar a caballo, etc., desde el casco y la zona deportiva de Los Cascajos hasta La Playa.

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	MÍNIMOS (art. 36 TR LOTENC)	PROPUESTA
Espacios libres (10%)	6.020,02 m ²	6.020,91 m ²
Dotaciones (1%)	602,00 m ²	663,78 m ²
Equipamiento (3%)	1.806,00 m ²	1.833,97 m ²

Del cuadro anterior se deduce que la propuesta de ordenación cumple con las reservas mínimas del artículo 36 del TR LOTENC, destinándose un 10,00% de la superficie del sector a espacio libre público, un 1,05% a dotaciones y 3,05% a equipamiento.

En cuanto a las dimensiones de los espacios libres públicos, la mayoría de los delimitados por la ordenación tienen unas superficies superiores a 1.000 m².

1.10.4. Justificación de usos pormenorizados y de la edificabilidad bruta resultante

De la propuesta de ordenación del sector SUS Los Cascajos resulta una superficie de manzanas destinadas a parcelas industriales de 24.975,93 m² de las que quedan libres para edificar 22.302,93 m² descontada la parcela de Coaldea (2.673 m²).

Para la regulación de las parcelas de uso industrial se han tenido en cuenta los tipos de parcelas incluidas en el estudio de sobre la organización de suelo industrial del municipio de La Aldea de San Nicolás propuestas. En el estudio realizado, según las superficies solicitadas por los empresarios, las parcelas se dividen en pequeñas y medianas. Las pequeñas tienen una superficie de hasta 300 m² y las medianas de hasta 600 m². Para el caso de empresas que vayan a instalarse en una superficie mayor existen parcelas superiores a 600 m², respondiendo a aquellas empresas que necesitan grandes superficies de acopio (según estudio). No se contempló en la zona industrial, dado que pocos lo han solicitado, el tipo de industria mixto con residencia en la parte alta.

Se ofertan dos tipos de parcelas resultantes, estableciendo dos ordenanzas zonales con dimensiones diferentes de parcelas, una de superficie de parcelas entre 300-600 m² y otra de superficie de parcelas superior a 600 m². Con la agrupación de parcelas se podrán ampliar las superficies hasta alcanzar las necesidades del empresario.

Para una homogeneización de las manzanas y de las parcelas resultantes se han establecido alineaciones de manzanas con varios fondos, de 50 metros y de 60 metros, a excepción de la manzana en la que se incluye la nave de Coaldea, la cual se ha ajustado a las alineaciones para incluir las construcciones preexistentes (65-66 ml).

Las manzanas delimitadas son manzanas longitudinales con un objetivo claro, como se puede observar en los planos de la propuesta de ordenación, buscando el menor impacto en los bordes, tanto hacia el suelo urbano como hacia el Barranco de La Aldea.

Las naves pequeñas resultan en parcelas de 20-30 metros de fondo. De esta forma, se prevé la ubicación de las parcelas pequeñas distribuidas por todos los sectores de la urbanización, las medianas en torno a las vías principales de distribución, y las parcelas grandes en las proximidades de la zona deportiva y junto a Coaldea.

A su vez, se plantea que las edificaciones a localizar en las parcelas menores tendrán una altura máxima limitada a 7,00 metros y las edificaciones en parcelas mayores, ubicadas en la zona oriental del sector, podrán llegar a una altura máxima de 9,50 metros. La disposición de las cubiertas inclinadas de las naves se diseñará en la búsqueda de este objetivo, localizando las cumbres al interior de la manzana.

Las edificaciones en las parcelas junto al espacio libre y la zona de ocio tendrán una altura máxima de 7,00 metros para reducir el impacto visual desde el espacio libre. Los bordes del

espacio libre tendrán un tratamiento especial con bancales, vegetación y zonas de agua que amortigüen el impacto de las naves hacia este espacio libre.

En el vial de distribución central, transversal al barranquillo de La Plaza y junto a la rotonda de acceso al sector, se ha previsto una zona destinada a una estación de servicio, de esta manera se minimizaría que los vehículos pesados tuvieran que atravesar parte del suelo urbano consolidado para proceder al repostaje.

Por tanto, para las parcelas de uso industrial se proponen dos tipologías edificatorias con distintas intensidades (naves pequeñas y naves grandes) y una normativa específica para el equipamiento terciario, así como la normativa de aplicación para las estaciones de servicio.

De la propuesta de ordenación resultan los siguientes parámetros:

USO	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE %	COEF. EDIF. m ² c/m ²	EDIFICABILIDAD m ² c
PEQUEÑA INDUSTRIA / TALLER <=200m ²	13.333,28	22,148	1,400	18.666,59
INDUSTRIA GENERAL / TALLER >200m ²	4.359,73	7,241	1,400	6.103,62
INDUSTRIA ESPECIAL / TALLER >=200m ²	7.283,06	12,098	1,400	10.196,28
EQUIPAMIENTO ESTACIÓN DE SERVICIO	1.080,00	1,794	0,200	216
EQUIPAMIENTO COMERCIAL- ADMISTRATIVO	1.833,97	3,046	2,000	3.667,94
TOTAL	27.889,39			38.489,22

1.10.5. Justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos

El TR LOTENC establece en su artículo 60, junto con su definición y procedimiento para el cálculo, la obligatoriedad de exponer los motivos que dan lugar a la determinación de los aprovechamientos, según el cual *“en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.”*

En aplicación del citado artículo el Plan General de Ordenación supletorio establece los coeficientes para la determinación del coeficiente de homogeneización, aplicando al sector SUS Los Cascajos para el cálculo del aprovechamiento urbanístico los siguientes coeficientes:

- Coeficiente de uso y tipología:
 - Nave industrial Cut =0,70

- Equipamiento comercial Cut =1,60
- Estación de servicios Cut =1,25
- Coeficiente de situación. Cs =1,045
- Coeficiente condiciones topográficas. Ctopo = 1,00

Los usos y aprovechamientos urbanísticos resultantes de la ordenación pormenorizada del sector son:

USO	SUPERFICIE m ²	COEF. EDIF. m ² c/m ²	EDIFICABILIDAD m ² c	COEF. Cut Uda/m ² c	COEF. HOMOG. Uda/m ² c	APROV. Uda
PEQUEÑA INDUSTRIA / TALLER <=200m ²	13.333,28	1,400	18.666,59	0,70	1,045	13.654,61
INDUSTRIA GENERAL / TALLER >200m ²	4.359,73	1,400	6.103,62	0,70	1,045	4.464,79
INDUSTRIA ESPECIAL / TALLER >=200m ²	7.283,06	1,400	10.196,28	0,70	1,045	7.458,58
EQUIPAMIENTO ESTACIÓN DE SERVICIOS	1.080	0,200	216,00	1,25	1,045	282,15
EQUIPAMIENTO COMERCIAL- ADMISTRATIVO	1.833,97	2,00	3.667,94	1,60	1,045	6.132,8

El aprovechamiento urbanístico medio del sector SUS es de 0,5314 uda/m².

Según lo dispuesto en el artículo 71 del TR LOTENC el establecimiento de la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable determina ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, como participación de la comunidad en las plusvalías. Por tanto, el aprovechamiento del sector SUS correspondiente al ayuntamiento por cesión gratuita asciende a la cantidad de 3.199,28 uda y el suelo preciso para materializarlo se determinará en el correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

1.10.6. Justificación del cumplimiento de reservas previstas en el artículo 7 de la Ley 6/2009

La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, establece que los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de

servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.

A tal efecto, el Plan General de Ordenación deberá incluir entre sus determinaciones una reserva de terrenos para suelo industrial. Esta reserva deberá ser al menos un veinte por ciento del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano.

Según la propuesta de ordenación se dispone para la localización de empresas a instalarse en pequeñas parcelas de una superficie total de 13.333,28 m², con una capacidad para 44 parcelas de 300 m².

Teniendo en cuenta la posibilidad de aumentar el número de naves si se procede a la segregación de parcelas de mayor tamaño, el número planteado de naves industriales asciende a la cantidad de 62 naves de pequeña dimensión.

Esta reserva de suelo para parcelas pequeñas supone un 41% de la superficie total edificable destinada a usos lucrativos del sector y un 22,14% de la superficie total del sector industrial SUS Los Cascajos.

1.10.7. Características de redes de infraestructuras de servicios básicos y de las construcciones

Para el diseño de las infraestructuras propias de la urbanización y de las edificaciones a construir en el sector industrial se tendrán en cuenta los siguientes objetivos y criterios.

- Estimular el ahorro energético, las energías renovables y la diversificación de las fuentes de energía. Fomentar de forma especial el aprovechamiento de la energía solar y la generalización de prácticas edificatorias, en especial de los usos terciarios y de servicios, que minimicen el consumo energético mediante su adecuado aislamiento, orientación, iluminación y ventilación naturales.
- Fomentar la incorporación en la construcción de las edificaciones de nuevos elementos e instalaciones, en particular, equipos de energía solar térmica para el calentamiento de agua sanitaria, dispositivos de reducción de consumo de agua, sistemas comunes de frío y de instalaciones para telecomunicaciones, aislamientos térmicos y sonoros.
- Conjugando el aprovechamiento energético con un tratamiento adecuado e integrado de las cubiertas de las edificaciones, minimizando su impacto desde los puntos de vista más elevados, en especial desde Las Tabladas.

- Minimizar el impacto acústico estableciendo medidas preventivas y correctoras sobre ruidos y vibraciones que deberán seguir las actividades, obras, servicios, máquinas, infraestructuras, vehículos y medios de transporte, tanto en lugares públicos como privados.
- Reducir las emisiones contaminantes estableciendo niveles de emisión e inmisión a la atmósfera de los principales tipos de contaminantes, tanto los más perjudiciales para la salud como los que mayor influencia tienen en el cambio climático y en los procesos de lluvia ácida, adecuándolos a las circunstancias productivas y climáticas.
- Mejorar las condiciones del Barranquillo de La Plaza, canalizándolo para que en época de lluvias no se interrumpan las conexiones con el suelo industrial y otras zonas agrarias.
- Fomentar la reutilización de las aguas y promover la construcción de red separativa de saneamiento para la captación y reutilización de aguas pluviales.
- Minimizar la producción de residuos y asegurar su adecuado tratamiento, incentivando la adopción por las empresas de sistemas homologados de gestión ambiental y la utilización de productos con menor carga o embalaje residual.
- Prevenir la contaminación de los suelos controlando el correcto almacenamiento de residuos susceptibles de causar procesos de contaminación por parte de los productores y su entrega a gestores autorizados.
- Asegurar la adecuada calidad arquitectónica de las edificaciones y su integración adecuada en el entorno.

1.10.8. Delimitación de unidades de actuación

Teniendo en cuenta las dimensiones del sector y la estructura de la propiedad se considera una única unidad de actuación para la gestión y su ejecución material.

Teniendo en cuenta que el sector se destina mayoritariamente a la disposición de parcelas urbanizadas de pequeñas dimensiones para posibilitar el traslado de industrias o actividades fuera del núcleo urbano central, se considera justificado el interés público para establecer un sistema de ejecución pública, por lo que se establece el sistema de ejecución pública por cooperación, siendo un sistema de ejecución en el que es la Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios, aportando los propietarios el suelo de cesión obligatoria y gratuita.

1.10.9. Justificación de plazos y prioridades para la gestión y ejecución

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

El planeamiento establecerá los plazos y las prioridades para su desarrollo y ejecución atendiendo a las características sociales y económicas de la población en el área de ordenación, de su dinámica demográfica, de la proyección prevista de crecimiento poblacional, y demás criterios que se consideren relevantes; así como a los que puedan derivarse de los instrumentos de rango superior.

Según lo previsto en el artículo 14 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGE), relativo a la organización temporal para el desarrollo del planeamiento, el planeamiento urbanístico deberá establecer de forma específica:

- a) La programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.
- b) La programación temporal de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental que se establezcan, fijando el orden de prioridades y los plazos previstos para su ejecución.

Según lo previsto en los artículos 15 y 16 del RGE para la actividad de gestión y ejecución y teniendo en cuenta la necesidad oferta de parcelas urbanizadas de pequeña dimensión para facilitar el traslado de industrias o talleres, se fijan las siguientes actuaciones necesarias y sus plazos máximos:

Para iniciar el procedimiento del instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución elegido para la unidad de actuación delimitada, coincidente con la superficie del sector: UN AÑO.

Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: DOS AÑOS, contados desde el inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

Para la aprobación del Proyecto de Urbanización: DOS AÑOS. Este plazo será computado a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que

contenga la ordenación pormenorizada completa. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá de forma expresa los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

Para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación delimitada por el planeamiento: DOS AÑOS, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa. Para solicitar la licencia de edificación: DOS AÑOS, contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación. Para iniciar y terminar las obras de edificación: UN AÑO Y DOS AÑOS, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

1.10.10. Evaluación de las consecuencias ambientales derivadas de las determinaciones de ordenación

La ocupación del SUS Los Cascajos por los elementos propuestos en la alternativa seleccionada, tiene unas consecuencias ambientales, fundamentalmente sobre las condiciones del paisaje, que precisan la adopción de medidas correctoras o preventivas que se incorporan a la propuesta. La sistematización de la valoración del impacto permite introducir determinaciones que faciliten la integración ambiental de la propuesta. Aunque en el documento del PGO supletorio ya incorpora una matriz de valoración de impactos este documento referido al SUS Los Cascajos, incorpora la correspondiente matriz de valoración en la que se proponen algunas medidas específicas con respecto a la alternativa seleccionada.

La identificación de las consecuencias ambientales previsibles como consecuencia de la aplicación de las determinaciones ambientales se sintetiza en la siguiente ficha de identificación y evaluación de impactos.

1.10.10.1. Ficha de evaluación ambiental SUS Los Cascajos

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA EN EL P.G.O. DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	
Suelo urbanizable sectorizado industrial	Los Cascajos		32

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO
<p>El suelo urbanizable sectorizado industrial que se establece, cercano al barranco de La Aldea, aunque se encuentre la clasificación dentro de la unidad ambiental 32, tan solo abarca una pequeña parte de esta unidad, que actualmente tiene una vegetación características de suelos degradados con tuneras y juncos, pues corresponden a parcelas agrícolas abandonadas.</p> <p>Además en estos suelo se ubican industrias de mucho peso para el municipio y algunos talleres.</p> <p>Este suelo cuenta una alta capacidad agrológica, aunque sus campos de cultivos han quedado como solares abandonados, debido a encontrarse en las cercanías de las zonas periféricas urbanas. Debido a esta degradación de sus suelos su calidad para la conservación resulta moderada/baja.</p>	Geología: Depósitos y sedimentos aluviales antiguos y de terrazas fluviales.
	Geomorfología: Fondo de valle.
	Suelos: con moderado valor edáfico.
	Hidrología: Afecta cursos de pequeño recorrido.
	Vegetación: desprovista de vegetación relevante.
	Fauna: Escasa y poco significativa.
	Paisaje: árido. Elevada intervisibilidad. Elevada degradación.
	Usos: Erial y cultivos abandonados.
Usos: Erial y cultivos abandonados.	

ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA			
Conservación activa y mejora ambiental	1	Repoblación silvícola	2
Preservación estricta y actividades científico-culturales	4	Actividades Extractivas	4
Excursión, contemplación, camping y recreo concentrado	2	Vías de transporte	4
Baño y actividades Náuticas	4	Líneas de tendido eléctrico	2
Actividades Cinegéticas	3	Instalaciones municipales	2
Actividades deportivas multitudinarias	1	Instalaciones supramunicipales	2
Circulación libre con vehículos a motor	2	Escombreras y vertederos	3
Agricultura de secano	NR	Crecimiento apoyado en núcleos preexistentes	1
Agricultura de regadío	C	Crecimiento no apoyado en núcleos preexistentes	3
Invernaderos	2NR	Edificios públicos y sociales	2
Pastoreo	4	Vivienda unifamiliar	2
Ganadería estabulada	2NR	Industrias y almacenes	1

1 Propicio / 2. Admisible: **SL:** Sin limitaciones; **EIA:** Sometido a EIA; **RE:** Restringido; **PE:** Mediante permiso especial; **NR:** No recomendable, **C:** Condicionada. / 3. Prohibido o incompatible. / 4. No corresponde.

VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos			X	
Hidrología		X		
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos	X			

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo	X	Notable	
Relac. Causa-Efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	X
Plazo	Corto		Medio	
			Largo	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	X
Periodicidad	Periódico	X	Irregular	
Continuidad	Continuo	X	Discontinuo	
Valoración Global	MODERADO			

VALORACION GLOBAL DEL IMPACTO PREVISTO			
CALIDAD AMBIENTAL INICIAL (de la unidad afectada)	POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN (de la actividad prevista)	CALIDAD AMBIENTAL FINAL (tras desarrollo actividad prevista)	VALORACION DE IMPACTO
Baja /moderada	ALTA	MODERADA	Negativo

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES
<p>- Los vertidos de las aguas residuales generados tanto por las obras como las actividades posteriores de las industrias deberán hacerse conforme al 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, de tal forma que hasta tanto no se produzca su conexión a las redes generales, las industrias, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales. Se deberá prohibir el vertido directo de aguas residuales sin depurar a pozos y zanjas filtrantes y al terreno.</p> <p>- Medidas sobre el paisaje.</p>

MEDIDAS CORRECTORAS Y OBSERVACIONES

Las implantaciones de las futuras industrias deben facilitar la integración en lo que se refiere a diseño, materiales, cerramientos de parcelas y muros de contención, etc. Todas sus instalaciones deben de proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A estos efectos primará la alternativa de mayor Integración paisajística.

La red viaria que se estipule necesaria para estos suelos se ajustará, en lo posible, a la topografía natural.

- Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de espacios libres entre edificaciones e instalaciones, que se lleven a cabo en los suelos programados, para garantizar que se den las condiciones ambientales idóneas tanto en el paisaje, como en las industrias.

- Los espacios libres y zonas verdes deben ser de fácil acceso.

- Utilizar especies vegetales autóctonas para las zonas verdes y el diseño de las plantaciones. Los acabados superficiales de los espacios libres y zonas verdes serán de composición permeable para permitir la infiltración de las aguas de lluvia y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial. Las superficies asfaltadas se reservan exclusivamente para las zonas de tráfico rodado y aparcamientos.

- La urbanización deberá contemplar la adecuada evacuación de aguas de escorrentía y que el vertido al dominio público hidráulico se realice conforma a la normativa sectorial.

-En la medida de lo posible se tenderá a la canalización subterránea de todo el cableado eléctrico y de comunicaciones.

-Evitar la compactación de suelo de las áreas no afectadas por la urbanización, seleccionando en lo posible maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

1.10.11. Medidas correctoras y preventivas

Este apartado incorpora las medidas ambientales que el propio Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás determina, para el desarrollo sostenible de los suelos industriales.

Las medidas correctoras se diferencian en medidas preventivas o correctoras, por la finalidad que conlleve la aplicación de las mismas. La incorporación de algunas medidas preventivas tiene como finalidad evitar un impacto ambiental por parte de los proyectos, mientras, que las medidas correctoras tienen como objetivo corregir o minimizar los desequilibrios ambientales provocados por la ejecución de la ordenación.

Así, se determinan las siguientes medidas que serán de aplicación en la ejecución del suelo industrial y que se han tenido en cuenta en la ordenación del mismo:

Respecto a los proyectos:

- Los proyectos de edificaciones industriales deberán presentar al ayuntamiento, un fotomontaje o infografía del tramo de calle en la que se vaya a localizar la edificación proyectada y donde se refleje su integración con las construcciones existentes, para evitar la repetición excesiva de edificios o naves iguales.
- Los retranqueos y espacios libres entre las instalaciones tendrán la dimensión adecuada de los anchos para garantizar que se den las condiciones ambientales adecuadas (nivel de soleamiento o umbría adecuada) idóneas tanto en el paisaje, como para la vegetación y jardines como para intentar orientar las industrias y almacenes hacia el máximo aprovechamiento de las energías naturales, tales como la solar y la térmica, para permitir incorporar tecnologías para un abastecimiento propio de energías y para la propia climatización, eficiencia energética, calefacción y disponibilidad de agua caliente de los edificios.
- Los espacios libres que incorporen las zonas industriales y las zonas verdes deben ser de fácil acceso, para el tránsito peatonal. Además se debe integrar y conectar estas áreas en los recorridos urbanos peatonales y verdes, que se encuentren anexos o muy próximos a dichos espacios libres.
- Para mejorar y proteger los atributos que confieran a potenciar el valor rural el tratamiento del espacio urbanizado y edificado procurará restablecer los elementos visuales que configuraban los límites del suelo industrial, utilizando tanto los elementos físicos como los derivados del tratamiento del color, texturas biológicas y formas mixtas, por medio de la utilización de pantallas vegetales compuestas por árboles y arbustos, construcciones de sotomuros de piedras natural o cualquier otro tipo de intervención análoga intentando crear suelos de transición con los suelos colindantes.
- Dado que las obras de ejecución del suelo industrial pueden afectar a la calidad de la cuenca visual del territorio se llevará a cabo un control de volúmenes, el aspecto exterior de las edificaciones, así como la densidad edificatoria, materiales y sistemas constructivos, colores, de las naves industriales.
- Los proyectos de construcción deberán contemplar medidas para contener la erosión que pudiera derivarse de sus obras tales como barreras, abanalamientos, cavado de zanjas, estabilización de taludes, etc.
- Las especies arboladas a implantar serán adecuadas al entorno para procurar la prolongación de la continuidad visual y paisajística del medio, se potenciarán especies

arbóreas autóctonas y propias a entornos xerofíticos, aunque en las áreas más cercanas al barranco se pueden implantar especies hidrófilas.

- Al inicio de las obras y en su finalización, se adecuarán unas zonas específicas para tener especial atención a los vertidos contaminantes y para su recogida, evacuación, depuración, tanto para los vertidos de aguas residuales, como para el tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- Se deberán unificar los colores que componen los elementos construidos y mobiliario urbano y adecuar, con criterios coherentes de diseños paisajísticos, la arquitectura, vegetación y mobiliario urbano.
- Se obliga a soterrar la canalización de todo el cableado a instalar.

Respecto a la prevención relacionada con los incendios:

- Mantener un perímetro de protección de entornos, entre el contacto de los suelos industriales y las grandes zonas de invernaderos, para evitar la propagación de posibles incendios. Este perímetro se realizará de manera gradual, de forma que se evite el cambio brusco entre ambos usos. Para ello se puede establecer una franja vegetal perimetral a la urbanización y a las zonas agrícolas, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, sino con vegetación ignífuga, la cual deberá estar adaptada a las condiciones naturales del Barranco de la Aldea.
- Eliminación de vertidos y escombros de cualquier naturaleza, en los límites de los suelos industriales, sobre todo aquellos que estén calificados como inflamables.

Respecto a la prevención relacionada con las avenidas y el desbordamiento de cauces:

- Se realizarán muros de protección en los suelos industriales que se sitúen en alguna de las zonas determinadas como alto riesgo potencial del desbordamiento de cauce, de avenidas e inundaciones, por el plano de Riesgos Ambientales IA.14.
- Colocación de carteles en las vías con acceso al barranco que informen de la cercanía, peligro y los usos adecuados del barranco.

Respecto al ruido:

- Incorporar medidas para disminuir el ruido mediante el aislamiento acústico por medio de elementos constructivos.

- Esta medida se centra en la urbanización conjunta del suelo industrial. Su ejecución se realizará mediante el acondicionamiento acústico de la zona, colocando material absorbente en los cerramientos de las naves industriales, de manera que eliminen las ondas reflejadas que contribuyen a aumentar el ruido y por medio de la colocación de pantallas vegetales que eviten la localización visual del origen de los ruidos, de esta manera se consigue disipar la focalización de ruidos por parte de la población cercana o por los peatones de la zona.
- Para que las medidas ambientales puedan reducir los impactos auditivos en las industrias, éstas deben de realizarse, sobretodo, en el foco generador del ruido, puesto que es el lugar donde más se va a perjudicar, tanto a los propios trabajadores, como a las poblaciones de las zonas cercanas. Por tanto, esta medida se realizara como indicación general, así, a tenor del desarrollo y ejecución de las naves industriales se deberá realizar, y en caso necesario, nuevas medidas correctoras para disminuir el ruido en el proyecto de construcción, en los materiales empleados, en su distribución y posteriormente, dependiendo de la maquinarias que se necesite para la realización del trabajo industrial, también conllevarán unas medidas para minimizar los posibles ruidos que produzcan.
- En las naves industriales se deberán disponer medidas para la reducción técnica del ruido encaminadas a evitar o a reducir la exposición al ruido de los trabajadores, como pueden ser pantallas, cerramientos, recubrimientos con material acústicamente absorbente, según lo dispuesto en el Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.

Respecto a las obras derivadas:

- No verterán ni perjudicarán al barranco, mediante las extracciones de áridos y sedimentos que supongan una reducción considerable al aporte transversal de sedimentos al litoral. Además, la urbanización deberá contemplar la adecuada evacuación de aguas de escorrentía y residuales. Esta medida se realizará conforme a la normativa sectorial de vertidos al dominio público hidráulico.
- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, con maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras, éstas deberán ser mojadas previamente para reducir con ello la emisión de partículas a la atmósfera.

- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies que deban mantenerse durante cierto tiempo expuestas a los agentes atmosféricos (vientos y lluvias, principalmente) se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos y su camuflaje con texturas similares a los terrenos colindantes.

Respecto al viario:

- La red viaria se ajustará a la topografía natural y con las orientaciones adecuadas para impactar lo menos posibles en el paisaje, permitiendo que queden resguardadas de los vientos dominantes.
- Se deberán utilizar especies vegetales autóctonas para las zonas verdes, y realizar plantaciones con diseños paisajísticos característico de la zona, además de utilizar en sus acabados superficiales composiciones y materiales que permitan la infiltración de las aguas de lluvia y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial.
- Todas las vías han de ser arboladas con especies que no requieran de un gran consumo de agua.
- En los proyectos y en la ejecución de los viarios que linden con el barranco, además de resolver los problemas de tráfico y accesibilidad, se deberá de respetar y mejorar en su trazado el paisaje de las zonas atravesadas.

Respecto al paisaje:

- Los aparcamientos deberán resolver su impacto visual con arbolado de gran porte horizontal por cada cinco plazas de aparcamientos.
- Crear interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente alternando especies como balos (*Plocama pendula*), balillos (*Taeckholmia pinnata*), cardones (*Euphorbia canariensis*), (*Euphorbia balsamífera*, palmeras (*Phoenix canariensis*) y (*Echium decaisnei*) características en el entorno.

- Salvo justificación técnica o singularidad arquitectónica o de diseño relevante se evitaren instalaciones vistas de ningún tipo en las fachadas o balaustradas de los edificios salvo que están debidamente camufladas en recintos cerrados e integrados. A este respecto, los nuevos edificios que se proyecten contarán con espacios específicos debidamente integrados en las fachadas destinados al soporte de la actividad publicitaria, a los apartados del aire acondicionado, a los armarios de las instalaciones de servicios urbanos, a la señalización de las alarmas de seguridad y cuantos otros elementos puedan surgir como consecuencia de las obras y la utilización posterior del edificio.

1.10.12. Medidas previstas para el seguimiento del ambiental del desarrollo de la ordenación propuesta

Debido a las características específicas del ámbito de este plan y a la especificidad de los problemas ambientales se propone establecer un sistema de seguimiento apoyado en indicadores directos específicos, relacionados directamente con las determinaciones ambientales propuestas o las implícitas en las ordenanzas del plan.

En el presente informe se estima que el único programa de actuaciones positivas y de seguimiento ambiental de posible aplicación es aquel encaminado a hacer efectivas las medidas ambientales expuestas, además de posibilitar la detección de alteraciones que pudieran no haber sido correctamente evaluadas.

La redacción de un Programa de Vigilancia Ambiental durante la ejecución de la obra es el mejor instrumento para comprobar y verificar que se cumplen todas las medidas propuestas así como el de posibilitar detectar impactos que no hayan sido advertidos en esta fase.

Los trabajos de vigilancia ambiental se registrarán por escrito mediante fichas, informes, etc., en los que también se incluirá la descripción de los principales efectos producidos por la ejecución de los diferentes proyectos de urbanización y edificación.

El presente Programa de Vigilancia Ambiental, se ha estructurado según los siguientes apartados:

- FICHAS DE VIGILANCIA AMBIENTAL DE LAS OBRAS.
- EMISIÓN DE INFORMES.

1. Antes del acta de comprobación de replanteo.

Se elaborará un informe que incluirá como mínimo:

- Todas las medidas protectoras o correctoras previstas en la presente Evaluación Ambiental Estratégica, y en el Informe Ambiental del Órgano Ambiental que hayan sido adecuadamente incluidas en el Plan.
- Mapa donde se localice la zona a ocupar por instalaciones y elementos auxiliares de obra. Se aportará justificación razonada de cualquier modificación de éstas respecto a la previsión contenida en la ordenación.
- Fechas idóneas para el fresado, desbroces de la vegetación y el posterior movimiento de tierras.

2. Antes del acta de recepción provisional de la obra.

Se realizarán inspecciones periódicas para comprobar el correcto cumplimiento de las medidas correctoras, la periodicidad de estas inspecciones será como mínima mensual; con los datos que se recojan se elaborará un informe por el Director de las Obras o el Promotor, informe que se remitirá al organismo correspondiente. También a este se le notificará debidamente del comienzo de las obras. En dicho informe se especificarán los siguientes factores:

a. Los movimientos de tierra efectuados, especificándose su volumen, procedencia y lugar de vertidos de sobrantes.

- Métodos de medida: Pesaje y procedencia de camiones en todo caso.
- Topes: Mayor volumen que el especificado.
- Periodicidad: continuo durante la fase de obras.

b. En el caso que sea necesario, se controlará que los áridos, arenas, tierras, picón, piedras y demás materiales, y que procedan de canteras debidamente autorizadas.

c. Se vigilará especialmente el que no se realicen vertidos de tierras, escombros o basuras.

- Métodos de medida: Pesaje de camiones de salida y medición aproximada de volúmenes depositados para su retirada.
- Topes: No podrán quedar depositados dentro del perímetro de actuaciones más de un volumen por determinar de escombros procedentes de labores de construcción. A partir de este tope que establecerá el Proyecto de Urbanización deberán ser retirados a depósito autorizado, cuya comprobación se realizará mediante el certificado correspondiente.

- Periodicidad: continuo durante la fase de obras.

d. Que los suelos más fértiles del sector se reservan para los espacios libres públicos y de borde.

e. Que la jardinería se ajuste a las directrices generales planteadas. Teniendo especial cuidado en controlar que no se utilicen especies no recomendadas que pudiesen asilvestrarse.

f. Que los vertidos de grasas, aceites de maquinarias sean depositados en receptores autorizados, haciendo mención en el informe de la cantidad de residuos y nombre del agente receptor autorizado.

- Métodos de medida: visual.

- Topes: Cualquier vertido accidental deberá ser cuantificado. Los volúmenes entregados a gestor autorizado deberán quedar cuantificados. Nunca podrán quedar almacenados dentro de las zonas de actuación cantidades que superen los 10 litros de estos residuos. Superando este tope siempre deberán ser retirados por gestor autorizado.

- Periodicidad: continuo durante la fase de obras.

g. Asimismo se detallarán y evaluarán aquellas alteraciones que pudieron no haber sido correctamente evaluadas y las soluciones propuestas para su corrección.

h. Serán restituidas las zonas de acumulación o depósitos de materiales, que extraordinariamente se ocuparán hasta su total normalización.

i. Se controlará que se produzcan las mínimas emisiones de polvo a la atmósfera, para lo cual se deberán practicar riegos en la zona de trasiego de maquinaria.

j. Una vez concluida la fase de obras, se realizara una inspección final y se emitirá un informe donde conste el grado de cumplimiento de las medidas establecidas.

3. Durante la fase de funcionamiento.

Durante la fase de funcionamiento, estos informes se realizarán semestralmente durante 2 años, prestando especial atención a la gestión de los residuos.

Una vez pueda considerarse finalizada la fase de obras deberá entregarse un informe final de la fase de obras, mientras que la memoria de valoración de la aplicación de medidas

protectoras, correctoras y compensatorias en la fase de funcionamiento deberá seguir entregándose una vez al año, al menos, durante dos años: transcurrido este periodo se considera que el control ambiental del ámbito, sector o infraestructura resultante seguirá únicamente la dinámica propia que caracteriza al espacio o infraestructura resultante, sin necesidad de entregar dichos informes anuales, momento en el cual se entregará el informe final de la fase de funcionamiento.

Por lo tanto, además de estos informes ordinarios, se deberán realizar los siguientes:

- Informes extraordinarios: Se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise de una actuación inmediata, y que por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.
- Informes específicos: Serán aquellos informes exigidos de forma expresa por el Ayuntamiento, a través del Órgano Ambiental Municipal, derivados de el Diagnóstico de Impacto Ambiental y referidos a alguna variable concreta y con una especificidad definida.
- Informe final: En este informe se incluirá un resumen y unas conclusiones de todos los aspectos desarrollados a lo largo de la vigilancia ambiental de la fase de obras así como en la fase de funcionamiento (dos informes finales independientes, uno para cada fase). Este informe deberá realizarse en todos los casos.

1.10.13. Resumen no técnico

La zona objeto de ordenación específica del SUS Los Cascajos forma parte integrante del paisaje del Valle de la Aldea; se trata de una zona de tradición agrícola, en la que el desarrollo de la cabecera municipal ha ido acercando elementos propios del medio urbano, Esta zona que ya cumple algunas funciones vinculadas el casco de La Aldea, principalmente la deportiva, y en menor medida productiva, como consecuencia de la presencia de las naves de COALDEA. Dichos elementos cohabitan con los usos agrarios tradicionales y modernos, el sector compone un mosaico de usos y coberturas que van desde las grandes superficies asfaltadas de los aparcamientos públicos, hasta los cultivos frutícolas tropicales, pasando por invernaderos y naves deportivas y de embasado de tomate.

Por otra parte la morfología llana de las zonas próximas y la presencia discontinua de vallados de fincas, hace que la visibilidad relativa desde puntos de vista próximos sea bastante reducida.

El resultado de la valoración de la calidad visual es moderado para la zona sur del ámbito específico de ordenación y baja para la zona norte, más próxima al cauce del barranco.

Los procesos económicos señalados han causado diversas afecciones ambientales como el impacto por cultivos bajo plástico, el impacto visual de tendido eléctrico aéreo y el provocado por el vertido de residuos.

Del diagnóstico ambiental se deduce que la capacidad del ámbito ordenado para asimilar los usos propuestos es adecuada y que la calidad para la conservación del estado actual es moderada y baja.

De la valoración de las distintas alternativas, conforme a los objetivos y criterios de ordenación establecidos, se adopta como propuesta de ordenación pormenorizada del sector industrial SUS Los Cascajos contemplada en la Alternativa 3 por las razones funcionales, ambientales y económicas que se enuncia en los epígrafes correspondientes de esta memoria.

La alternativa de ordenación seleccionada propone un modelo urbano en estructura de peine abierta hacia el barranco, con una trama urbana generada a partir de vías transversales al barranco y dispuestas de forma paralela a la edificación existente, perteneciente a la cooperativa COALDEA, y dos viales estructurantes, uno de borde occidental, reajustando las alineaciones del Barranquillo de La Plaza, y otro vial de borde al norte, junto al Barranco de La Aldea.

El sistema de seguimiento ambiental propuesto se apoya en el correspondiente plan de vigilancia ambiental.

1.10.14. Características de redes de infraestructuras de servicios básicos

Al tratarse de un área situada en el perímetro del núcleo de La Aldea de San Nicolás, se prevé que se surtan de aquellos servicios de los que dispone (red de abastecimiento, red de saneamiento, telefonía y red eléctrica) la localidad.

En los planos de ordenación, se han establecidos trazados básicos de las distintas instalaciones requeridas. Se trata de una primera aproximación una vez estudiadas las redes existentes y habiendo consultado a los técnicos del ayuntamiento. El dimensionamiento de las instalaciones se definirá con más detalle en el correspondiente proyecto de urbanización. Se entiende, por tanto, que el trazado, diseño y conexiones con las infraestructuras recogidas en el presente documento podrían verse modificados por razones económicas o por aspectos técnicos que proporcionen un mejor funcionamiento de las instalaciones.

El presente documento prevé acondicionar de las correspondientes infraestructuras al sector que recoge el presente documento.

1.10.14.1. Red Viaria

Los viales que forman parte del sector SUS, corresponden a carreteras de calzada única, formando tramos urbanos.

Según la instrucción de Carreteras 3.1 I.C, sobre Trazado, indica como inclinación máxima de la rasante para el caso de calzada única, el valor de 7% para vías de 40 Km/h y en casos excepcionales se permite el valor del 10% como inclinación de rasante. En este caso, dado que se trata de una zona residencial, la velocidad de la vía debe ser baja y teniendo en cuenta que el terreno sobre el que se ubica el suelo urbanizable se presenta prácticamente como llano, se entiende que la pendiente de la calzada no deberá superar el 7% de inclinación.

Como acceso al interior del sector, se propone una rotonda como elemento para resolver la intersección formada por varios tramos que en él coinciden. Para un correcto uso y funcionamiento de la misma, deberá cumplir con las Recomendaciones sobre Glorietas establecidas por el MOPU, en cuanto a características del trazado y señalización.

1.10.14.2. Red de Abastecimiento, contra incendios y red de riego

Con este documento, se propone un trazado que circule bajo los nuevos viales y que a su vez se conecten con las redes existentes.

A partir del punto de enganche propuesto, las canalizaciones discurrirán enterradas en zanjas, bajo las aceras o por las calles, en aquellos tramos donde se tenga que cruzar de un lado a otro de la vía. Se propone el trazado de la red por ambas aceras. La disposición en las mismas deberá ser lo más cercana al bordillo. Se deberán dejar preparadas las conexiones a las futuras naves industriales, mediante un tubo ciego para la realización de las acometidas a las distintas parcelas en las que se dividirá el suelo industrial.

A fin de cubrir los consumos en toda la urbanización, libertad de circulación y mayor seguridad y garantía de suministro en caso de averías, se recomienda una red mallada del circuito.

Dado que el Termino Municipal de La Aldea de San Nicolás, carece de Ordenanzas municipales en materia de instalaciones o infraestructuras para instalaciones de abastecimiento que establezca los parámetros necesarios para el dimensionado de la red de abastecimiento, se prevé como dotación mínima para el cálculo de la red, la cantidad de 20 m³/ Hectárea día, considerando una velocidad límite de fluido comprendida entre 0.5 m/s y 3 m/s y un caudal máximo igual a 2,4 veces el consumo medio.

El trazado deberá ser lo más regular posible y conservando una profundidad uniforme en todo su recorrido.

Los materiales que se emplearán en la red serán de PVC y/o Polietileno de alta densidad y el diámetro mínimo de los mismos, será de 63 mm.

En el caso de cruce de la red de abastecimiento con el trazado de saneamiento, las tuberías de abastecimiento deberán colocarse en un plano superior a la red residual, separadas por una distancia mínima de veinte centímetros (20 cm). En el caso de cruce con la red eléctrica o telecomunicaciones, irá ubicado en un plano inferior separado unos veinticinco centímetros (25 cm). El relleno de las zanjas se deberá llevar a cabo mediante arena suelta.

La red contra incendios, contará con una serie de hidrantes de incendio, conectados a la misma red de abastecimiento. Se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada hidrante. Se ubicarán en las aceras, en zonas de fácil acceso y debidamente señalizado. Se distribuirán de tal forma que la distancia entre ellos no supere los 200 m. Todo hidrante deberá contar con una válvula de cierre en el punto de conexión con la red de abasto.

Se recomiendan hidrantes colocados en arquetas, de esta forma no constituye un obstáculo en las aceras, proporcionando a las mismas, de una mayor superficie libre.

La red de riego irá canalizada bajo las aceras. El riego será preferiblemente mediante aspersores en las zonas verdes y en áreas localizadas como los alcorques se dispondrá de goteros.

La red de riego se alimentará preferiblemente de las aguas depuradas. Contará con un contador independiente que podrá ir enterrada en arquetas registrables. Podrá optarse por la colocación de bocas de riego enterradas y registrables.

1.10.14.3. Red de Saneamiento

En este caso, el Municipio de La Aldea de San Nicolás carece de Ordenanza Reguladora del Uso en materia de la Red de Saneamiento.

En este documento de ordenación pormenorizada, se propone una red de tipo separativo, de esta forma se obtienen redes independientes de recogida de aguas residuales, por un lado, se obtienen las aguas pluviales procedentes de la lluvia y por otro lado, las aguas fecales derivadas de las diferentes naves industriales.

- Red de Saneamiento.

Dadas las características de la urbanización industrial que se va a desarrollar en el sector, es decir, por un lado, se tratarían de industrias de bajo índice de aportación de aguas residuales a la red y por otro lado, el tipo de vertido que puedan generar las industrias que se implanten en

el sector debido a la actividad que desarrollan, se prevé que no corresponda a ningún tipo de vertido clasificado como Residuos Tóxicos Peligrosos, incluidos en los Anexos del Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico. Por esta razón, se propone la conexión con la red de saneamiento existente, teniendo en cuenta, que esta red se deriva hacia la estación depuradora (EDAR) del municipio. En caso contrario, es decir, en el supuesto caso de que alguna de las industrias que se implante en el sector urbanizable llegue a desarrollar alguna actividad que pueda generar algún tipo de sustancia prohibida por su carácter tóxico o peligroso, deberá poseer en sus instalaciones algún sistema de depuración individual conforme a sus necesidades y cuyo tratamiento deberá ser previo a su vertido en la red de saneamiento municipal, evitando, con este tipo de medida, la posibilidad de contaminar o afectar en el proceso de tratamiento del agua de la EDAR de La Aldea de San Nicolás, cuya finalidad es el tratamiento de los residuos urbanos.

En este caso, se propone como conexión de la nueva red de aguas negras propuesta para el sector estudiado, el colector principal existente más próximo a la zona de estudio correspondiente a la tubería de 400 mm de diámetro, evitando la posible sobrecarga de otros colectores de menor diámetro encontrados cerca de la urbanización.

Para el cálculo de la red de saneamiento, se recomienda basarse en el volumen de aguas de la red de abastecimiento.

Las canalizaciones serán de PVC o Polietileno, con un diámetro mínimo de 300 mm considerando como velocidad mínima de cálculo que se establece en 3 m/s.

- Red de Pluviales:

Aunque el ámbito se encuentra en el límite sur del cauce del Bco. de Los Juncos, se entiende que dotando de red de pluviales a la urbanización, se evitaría que el agua discurriera libremente por los viales, además, en caso de lluvias torrenciales, se salvaría que pudiera introducirse el agua en el interior de las naves industriales. Para evitar la saturación del colector principal de la red de saneamiento de toda la urbanización, se propone como zona de vertido de las aguas pluviales, el cauce del barranco anteriormente mencionado, debido a su proximidad al sector y principalmente a las características del agua evacuada, ya que provienen de escorrentía superficial.

Los imbornales de recogida de agua de lluvia, se colocarán, en los puntos bajos, en los encuentros de las calles y se situarán a ambos lados de la calzada junto a los bordillos.

En ambos casos, tanto en la red de saneamiento como en la red de pluviales, el trazado se procurará llevará a cabo por el centro de la calzada, para evitar en todo momento, que el exceso de agua que se pueda producir por una sobrecarga de estas redes, circule libremente por las aceras.

Los trazados de ambas redes podrán circular de forma paralela, en el caso de cruce entre la red de saneamiento con la red de pluviales, deberán estar separadas, disponiendo a la tubería de drenaje en un plano superior con respecto a la tubería de saneamiento, con una separación mínima de 10 cm.

Se recomienda, una profundidad mínima de la arista superior de la tubería de 1,20 m con respecto a la rasante de la calzada. Por otro lado, se aconseja la colocación de pozos de registro a menos de cincuenta metros ($d \leq 50$ m), así como, en las zonas de cambio de dirección con la existencia de cambios de rasante o cruce entre calles. El trazado de los colectores en planta, deberán estar formados por tramos rectos entre pozos de registro, no admitiéndose tramos curvos.

No se permitirán pendientes en los colectores inferiores al uno por ciento (1%).

El conjunto de tapa y marco de los pozos de registro, estarán constituidos en fundición dúctil D-400, perfectamente diferenciables, con la leyenda correspondiente a "PLUVIALES" y "SANEAMIENTO".

1.10.14.4. Red de Energía Eléctrica

El sector cuenta en su interior con un Centro de Transformación (E.T) (C101127 "Los Cascajos") y una línea de Media Tensión.

Desde el punto de vista de suministro, la línea existente resulta suficiente para el incremento de consumo que se prevé que requiera la zona de estudio.

Dadas las características del área de estudio, en cuanto al uso del sector urbanizable (área industrial), la previsión de potencia se estima en 125 W/m² de construcción de nave industrial. En base a esta referencia, se lograría dimensionar la Estación Transformadora (E.T) requerida en el sector, teniendo en cuenta, además, el alumbrado público de los viales y de los espacios libres. Con todo ello, la previsión de potencia para el sector SUS se estima en unos 3202 kW de potencia.

En base a este dato, se pronostica, que el sector deberá contar con al menos siete transformadores de 630 kVA cada uno. Por tanto, estos transformadores deberían distribuirse en cuatro centros de transformación compuestos por dos transformadores cada uno. Estos datos son meramente orientativos a tener en cuenta por el instrumento de ordenación, sin embargo, en el momento de redacción del proyecto de urbanización, se deberá tener en cuenta el reglamento correspondiente y legislación vigente, así como las pautas o condiciones

establecidas por el Ministerio de Industria en materia de energía eléctrica y las directrices de la compañía suministradora.

El transformador instalado en “Los Cascajos” admite una ampliación de potencia, sin embargo, dada la ubicación actual del mismo, resulta conveniente su desplazamiento hacia otras zonas dentro del sector. Se plantea como nueva ubicación de las estaciones transformadoras, los espacios libres propuestos en el presente documento de ordenación pormenorizada. Sin embargo, su localización exacta será otorgada por la empresa suministradora, que será quien determine los Puntos de Conexión, es decir, donde se conectarán las nuevas E.T.

Para los nuevos Centros de Transformación se sugieren E.T prefabricados subterráneos, las cuales admiten un máximo de dos trafos de 630 kVA cada uno. Las dimensiones de estos prefabricados son entorno a 7,6 x 3 x 2,7 m (l x a x h). En el caso de ubicarse en zonas ajardinadas dentro de los espacios libres, se deberá dejar una acera perimetral de un metro de ancho como protección para evitar que los vehículos se coloquen encima e impidan el acceso a la E.T o puedan dañar la ventilación de los mismos. En el caso de situarse en zonas pavimentadas se podrá usar su superficie por el peatón, aunque se recomienda su vallado con alguna valla o barandilla para impedir que obstaculicen la ventilación de los mismos. En cualquier caso, deben estar en zonas de fácil acceso, para facilitar su colocación, supervisión o sustitución.

Por otro lado, otra de las medidas de mejora corresponde al soterramiento de la línea aérea actual de Media tensión. El trazado nuevo de las líneas comenzaría desde los nuevos Centros de Transformación hacia las E.T existentes, aprovechando el trazado de los nuevos viales.

En cuanto a la distribución de energía eléctrica en Baja Tensión, será subterránea y bajo tubo. Su trazado comenzará en las E.T continuando su circuito bajo las aceras de los viales. En las zonas de cruce de calle y en los tramos bajo la calzada los tubos deberán estar a una cota mínima de 0,8 m (cota inferior). En las áreas bajo acera su disposición estará por encima de cualquier otro servicio, por al menos 20 cm de separación.

1.10.14.5. Red de Alumbrado Público

Se prevé su alimentación desde las estación transformadora anteriormente mencionadas. El trazado del cableado será subterráneo bajo las aceras de los viales, instalados en el interior de tubos, dotadas de sus correspondientes arquetas de registro.

Se recomienda una distribución del alumbrado público a tres bolillos en todos los viales, separadas entre sí por una distancia máxima de 30 m. Se aconseja, además, una altura de columna no inferior a diez metros (10 m) sobre la calzada. En el caso del alumbrado público

dentro de los espacios libres, se podrá acoger a báculos de menor altura, siendo recomendable alturas no superiores a los seis metros (6 m).

La red de alumbrado público estará dimensionada en base al nuevo Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias, entrada en vigor desde abril de 2009. Este reglamento tiene como finalidad, mejorar la eficiencia energética y el ahorro energético, así como limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa.

1.10.14.6. Red de Telecomunicaciones

Con la finalidad de poder dotar a la zona de actuación de los servicios de telecomunicaciones ofertados por las distintas empresas del sector, se deberá llevar a cabo las canalizaciones subterráneas necesarias para posteriormente realizar el tendido del cableado para cualquier tipo de red de telecomunicaciones. La red discurrirá bajo las aceras y mediante tubo con las correspondientes arquetas.

El número y el tipo de conductores a colocar, dependerán de los servicios que se contemplen en el lugar, además, se deberá contemplar la canalización de al menos dos proveedores de servicios de telecomunicaciones en el sector urbanizable.

Los conductos a instalar, serán de diámetros y materiales normalizados, así como el color de los tubos que hace referencia al tipo de red instalado.

En caso de cruzamiento entre líneas eléctricas y de telefonía, no requiere separación entre las mismas ya que ambas irán entubadas, sin embargo, por motivo de seguridad se sugiere una separación de al menos 20 cm.

1.10.15. Espacios libres públicos y mobiliario urbano

Los espacios libres públicos así como las áreas peatonales incluidas en el sector deberán estar adaptados al uso y disfrute de personas con discapacidad. Garantizando la accesibilidad de los mismos a cualquier espacio de carácter público y a todo su entorno o áreas en las que se pueda dividir dicho espacio. Para ello, se deberá cumplir con las condiciones establecidas por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicaciones.

La disposición de los distintos elementos que conforman el mobiliario urbano (bancos, papeleras, carteles, alumbrado público, etc.) deberá estar dispuestos de forma que no entorpezcan la libre circulación de personas con discapacidad, deberán situarse hacia el

exterior de la acera, en los últimos cincuenta centímetros (50 cm) más próximos al borde con la calzada.

En el caso de zonas ajardinadas al mismo nivel de la acera o zona peatonal, deberá indicarse con algún elemento o pavimento de distinta textura o acabado o bien con bordillos o pequeñas barandillas. En el caso de los alcorques, dispondrán de piezas de cobertura perfectamente enrasadas al pavimento de la acera.

El pavimento en cualquier espacio público deberá ser antideslizante. En el caso de los vados para pasos de peatones, deberá además tener un acabado distinto al resto del pavimento y cumplir con las dimensiones establecidas en el Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la comunicación.

En cuanto al mobiliario urbano, deberá estar adaptado al uso de personas con discapacidad y además, deben ser accesibles a estas personas.

1.10.16. Gestión de Residuos Urbanos

El presente documento de ordenación pormenorizada propone como mobiliario urbano, la disposición de contenedores en superficie para la recogida de cualquier tipo de residuo, tanto residuo sólido urbano como residuos selectivos (vidrio, papel y plásticos). Deberán instalarse dentro de las zonas peatonales, pero fuera del espacio destinado al tránsito de personas y de vehículos. Se recomienda limitar su superficie mediante la ejecución de un recinto.

1.10.17. Otras Infraestructuras

Dada la ubicación del sector industrial, resultaría conveniente, la ejecución de un muro perimetral, de forma que limite y encause el trazado del barranco situado en el límite norte del área de estudio. Se recomienda el revestimiento del muro con piedra natural. El tipo de muro, dependerá de la cota en la que se encuentre la vía, la cual, dependerá del proyecto de urbanización que se redacte en su momento.

2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1. INTRODUCCIÓN

El Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero constituye uno de los documentos preceptivos para completar el instrumento de planeamiento, correspondiente a la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable industrial SUS Los Cascajos, que debe ser incorporado al PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás.

Este estudio tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación. Se entiende, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo.

Este Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero está circunscrito al sector de suelo urbanizable SUS Los Cascajos, de uso característico industrial, donde se presenta una evaluación de los gastos de gestión y ejecución que se han de producir para la completa y total ejecución de la ordenación prevista por el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios derivados del mismo, con especial consideración de aquellos gastos que deben asumir los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGE), salvo que los propietarios de los terrenos hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto, se han de contemplar los siguientes conceptos:

a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.

b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.

c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.

d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.

e) Coste de las obras de urbanización, referidas a lo siguiente:

1) Ejecución de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

- Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.
- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstas y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.

f) Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse y cumplan con lo dispuesto en el artículo 38 del RGE.

g) Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.

h) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación.

La actividad de gestión y ejecución del planeamiento se llevará a cabo, en cualquier caso, de acuerdo al régimen jurídico y urbanístico establecido legalmente según la clase y categoría del suelo de que se trata y al contenido del derecho de propiedad derivado del mismo, debiendo cumplir en todo caso las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita el ejercicio de tal actividad.

2.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La elaboración de un instrumento de planeamiento es la anticipación, de forma física, del diseño y organización de un ámbito espacial, lo cual supone una expresión de un modelo de ordenación del territorio a largo plazo.

Se puede distinguir entre Plan y Programa. El Plan detecta problemas y propone soluciones, su temporalidad no está ni tiene que estar sujeta a un periodo determinado, ni condicionado por la coyuntura económica del momento. El Programa, en cambio, prioriza las acciones en función de la necesidad detectada y de los intereses sociales, teniendo en cuenta los recursos previsiblemente disponibles. En ese sentido, el Programa es un documento adaptable en el tiempo en función de los procesos de evolución continua de la sociedad y de la coyuntura económica del momento, pero manteniendo, en todo momento, los objetivos planteados desde el Plan.

El Programa de Actuación de este Plan establece los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito, y considerando las previsiones específicas del PGO concernientes a la realización de los sistemas generales incluidos, si los tuviera. La programación urbanística, tiene que referirse y abarcar todo el ámbito espacial de referencia.

El Programa de Actuación selecciona, en base a criterios de estrategia, las acciones en función de la capacidad previsible de actuar e invertir de cada uno de los agentes inversores concurrentes en la ciudad como son todas las administraciones (Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo Insular y Ayuntamiento), instituciones y empresas promotoras de infraestructuras o del suelo e iniciativa privada.

Este Programa de Actuación se estructura en “capítulos” de programación, que a su vez se componen de “acciones” concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en los apartados de información y de justificación de la ordenación, principalmente en los contenidos relacionados en los apartados de objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada, diagnóstico ambiental y medidas protectoras, correctoras, y compensatorias, se han definido los siguientes “capítulos” de la programación:

1. Gastos de gestión.
2. Coste de las demoliciones.
3. Coste de retirada de líneas y varios.
4. Coste de ejecución de viales.
5. Coste de ejecución de espacios libres.
6. Coste de las medidas correctoras.
7. Coste de indemnizaciones.
8. Coste de dotaciones y equipamientos públicos.
9. Sistema General incluido. Canalización de barranco.

A su vez, para cada uno de estos capítulos del Programa de Actuación se desarrollan con detalle las acciones concretas a realizar. Una vez confeccionado el desglose, para cada uno de los capítulos propuestos, se ha elaborado un cuadro resumen, como el siguiente:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO 1 GASTOS DE GESTIÓN

acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gastos de honorarios profesionales 2. Gastos de gestión administrativa 3. Gastos de tramitación administrativa, notarial, registral y mercantil 4. Gastos generales y beneficio industrial
-----------------	--

CAPÍTULO 2. COSTE DE LAS DEMOLICIONES

acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Demolición almacén agrícola 2. Demolición edificaciones auxiliares 3. Demolición de muro de cerramiento de finca
-----------------	---

CAPÍTULO 3. COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS

Acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Retirada de línea e infraestructuras de media tensión
-----------------	--

CAPÍTULO 4. COSTES DE EJECUCIÓN DE VIALES

Acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecución de viales
-----------------	--

CAPÍTULO 5. COSTES DE EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Espacios Libres con todas sus infraestructuras
-----------------	---

CAPÍTULO 6. COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

Acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Centro de transformación subterráneo 2. Soterramiento de la línea de media tensión
-----------------	--

CAPÍTULO 7. COSTE INDEMNIZACIONES

Acciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indemnización almacén agrícola 2. Indemnización edificaciones auxiliares
-----------------	--

- 3. Indemnización de muro de cerramiento finca
- 4. Indemnización piscina

CAPÍTULO 8. COSTE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- Acciones**
- 1. Construcción centro sociocultural

CAPÍTULO 9. SISTEMA GENERAL INCLUIDO. CANALIZACIÓN DE BARRANCO

- Acciones**
- 1. Canalización de Barranquillo de la Plaza

2.3. ESTUDIO ECONÓMICO

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por el planeamiento urbanístico.

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

En el presupuesto incluido en el presente documento se pueden diferenciar los siguientes apartados:

1.- Mediciones: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.

2.- Cuadro de precios unitarios: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.

3.- Presupuesto (Precio): es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figuran, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL, y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.

En este documento, se ha considerado un porcentaje de Gastos Generales cifrado en el 16% y el de Beneficio Industrial en el 6%, cuando sea necesario obtener el presupuesto de la ejecución por contrata.

El coste final de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional

del mismo. El coste de las obras de urbanización a considerar en el proyecto de equidistribución se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio Proyecto de Reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de ejecución material de actuaciones a precios de mercado y en la zona Occidental de la isla de Gran Canaria, incluyendo los gastos posibles de las obras, pero excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

2.3.1. Valoración de las acciones

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes acciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva.
- Los precios unitarios están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, no incluye por lo tanto las partidas de beneficio industrial y gastos generales de contratista, honorarios profesionales y dirección de obra.

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado, por un lado, para los costes de urbanización, los datos que manejan en el mercado de la construcción obtenidos a partir de la Base de datos sobre precios de referencia de la edificación y urbanización en Canarias, elaborada por la Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción (CIEC); por otro lado, para la valoración de las construcciones, se han utilizado los módulos dados por el Ministerio de Economía y Hacienda y se han tenido en cuenta las Normas 11, 12, 13, 14, 20 y 24 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Según lo dispuesto en el artículo 120 del TR LOTENC, en el que establece que el sistema de ejecución pública de cooperación, comportará la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquéllos. Por tanto se considerará un coste de gestión de la actuación de

urbanización por el importe de un 10% del coste de ejecución material de las obras de urbanización, en el que están incluidos la previsión de gastos según lo dispuesto en el artículo 39 del RGE y relacionados con el sistema de ejecución pública de cooperación.

Las acciones cuyo coste se ha estimado, se agrupan en función de los objetivos que se tratan de alcanzar y de acuerdo con lo previsto en este documento de desarrollo de ordenación pormenorizada.

2.3.2. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, de la implantación de servicios, medidas correctoras y de la construcción de dotaciones

La valoración económica de la transformación del suelo en urbanizado, por la ejecución de las obras de urbanización, implantación de servicios, medidas correctoras y edificación, se ha realizado en función de los siguientes precios y mediciones:

Demoliciones

- Demolición almacén agrícola
 - Precio: 12 €/m²c
 - Medición: 8 m²c

- Demolición edificaciones auxiliares
 - Precio: 129,27 €/m²c
 - Medición: 152 m²c

- Demolición de muros de cerramiento finca
 - Precio: 12 €/m²
 - Medición: 1.934,19 m²

Retirada de líneas y varios

- Retirada de línea e infraestructuras de Media Tensión
 - Precio: 5.500 €/torre
 - Medición: 6 torres (482 m de cable)

Ejecución de viales

- Ejecución un vial, proporcionándolo de redes de abastecimiento, saneamiento, pluviales, Instalaciones eléctricas (red de baja tensión), alumbrado público (instalaciones y paramenta), telecomunicaciones y red de riego, firme asfáltico, área

peatonal, junto con mobiliario urbano y señalización relativa al vial. Se ha contemplado movimiento de tierras.

- Precio: 140 €/m² desglosado en:
- Medición: 22.461,79 m²

Ejecución de espacios libres

- Espacios libres, dotándole de todas las infraestructuras requeridas en estos espacios.
 - Precio: 66,00 €/m² Espacios Libres Blandos y 88,00 €/m² E. L. Duros
 - Medición: 2.646,93 m² E.L. Blandos y 3.373,98 m² E.L. Duros

Medidas correctoras

- Centro de transformación subterráneo:
 - Precio: 39.268 €/ud de estación transformadora
 - Medición: 3 estaciones con 2 trafos Cu

- Soterramiento de la línea de Media Tensión:
 - Precio: 64 €/ml
 - Medición: 708 ml

Coste de Dotaciones y Equipamientos Públicos

- Construcción Centro Socio Cultural:
 - Precio: 480 €/m²c
 - Medición: 1.891,77 m²c

2.3.3. Previsión de costes de indemnizaciones de construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse

El artículo 39 del RGE relaciona de forma pormenorizada los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto. Dentro del apartado de coste de las obras de urbanización se incluyen las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse y cumplan con lo dispuesto en el artículo 38 del reglamento.

En el artículo 38 se establecen los criterios sobre las indemnizaciones, según el cual será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento, salvo que se hayan realizado sin la

autorización o la licencia preceptiva y sean contrarias al planeamiento vigente que le fuera de aplicación.

Según la ordenación prevista es necesaria la eliminación de algunos muros, construcciones e invernaderos para realizar las obras de urbanización previstas en el plan y otras construcciones. No se podrán adjudicar íntegramente a su mismo propietario, al quedar incluidos en un espacio libre público previsto, que deberán ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento.

En los terrenos incluidos en el sector existen en la actualidad plantaciones que tienen que desaparecer, por lo que deberán ser objeto de tasación. No existen construcciones, instalaciones o usos que deben ser indemnizados por ser radicalmente incompatibles con la ordenación. Las viviendas existentes no serán objeto de indemnización ya que están localizadas en parcelas con aprovechamiento lucrativo y quedarán en régimen legal de fuera de ordenación hasta que se adapte a las determinaciones del planeamiento. Las instalaciones que están situadas en el borde del barranco en la zona trasera del deportivo deberán ser desmontadas.

A efectos de mera previsión, en los costes de urbanización recogidos en el presente documento se recoge una partida en concepto de indemnizaciones. La tasación de estos elementos se efectuará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa.

El importe correspondiente a las indemnizaciones se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. A pesar de que la tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa, se hace una estimación de los costes de los mismos.

Para la ejecución completa de la ordenación, se han estimado los siguientes costes por indemnización:

- Indemnización almacén agrícola:
 - Coste Indemnización: 59,74 €/m²c
 - Medición: 8 m²c

- Indemnización edificaciones auxiliares:
 - Coste Indemnización: 107,49 €/m²c
 - Medición: 152 m²c

- Indemnización de muro de cerramiento finca:
 - Coste Indemnización: 59,74 €/m²
 - Medición: 1.934,19 m²

- Indemnización piscina:
 - Coste Indemnización: 159,46 €/m³. Este coste de indemnización se ha obtenido de la siguiente forma:
 - Partiendo de un precio de mercado de construcción de piscina de 335 €/m³.
 - Aplicando el coeficiente de estado de conservación (Coeficiente I), calificando el estado como regular y correspondiéndole a este estado de conservación el Coeficiente I=0,85.
 - Aplicando el coeficiente de estado de antigüedad (Coeficiente H), habiendo transcurrido 37 años desde la construcción de la piscina hasta la aprobación de la ponencia; correspondiéndole un “uso 2” (deportivo y ocio) y categoría 4 (calidad media), resulta un Coeficiente H=0,56.

Por tanto, la indemnización de la piscina = 335 €/m³ * CI (0,85) * CH (0,56) = 159,46 €/m³.

 - Medición: 474 m³

- Indemnización invernadero:
 - Coste Indemnización: 28,5 €/cu de planta arbórea.
 - Medición: se carece de medición, ésta se realizará en el correspondiente instrumento de equidistribución.

2.3.4. Presupuesto total y temporalización

En el sistema de cooperación se ha de efectuar la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación, aunque la carga correspondiente a estos últimos en ningún caso podrá superar el 10 por ciento del total de aquéllos.

Una de las características del sistema de cooperación, es que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permiten la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la Administración

actuante la disposición fiduciaria de éstos, y sufragan los gastos de gestión y ejecución; siendo la propia Administración actuante quien ejecuta las obras de urbanización y desarrolla la actuación, con cargo a los propietarios y a través de alguna de las formas de gestión admitidas.

El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional del mismo. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio Proyecto de Reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata. Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en el planeamiento se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario que las hubiera costado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo.

Por consiguiente, para realizar el cálculo de los Gastos de Gestión, referenciados en el capítulo 1 del Programa de Actuación, se han tomado como base la suma de los capítulos 2, 3, 4, 5 y 6 a los que se les aplica un 22% de incremento, correspondiente al 16% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial. La cifra obtenida corresponde a la estimación del Presupuesto de Ejecución por Contrata, en virtud de lo dispuesto en el artículo 102.2 del Reglamento de Gestión, los gastos de gestión de la actuación no podrán superar el 10% del coste de las obras de la urbanización.

La cuantía cifrada en este estudio económico para los gastos de gestión se ha de calculado con estas premisas y se incluye un total único, sin descompuesto, del capítulo. Esta cifra ha de entenderse como un tope estimativo de estos gastos. De forma resumida:

Presupuesto de ejecución material (PEM) = capítulos 2 + 3 + 4 + 5 + 6

Presupuesto de ejecución por contrata (PEC) = PEM x 1,22

(Gastos Generales el 16 % y el Beneficio Industrial el 6%)

Gastos de Gestión (máximo) = 10 % del presupuesto de ejecución por contrata

En base a los criterios específicos y los módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta a realizar dentro de los capítulos de programación propuestos. Es decir, se aplica un coste unitario, que al multiplicar por las mediciones que se han calculado, tienen como resultado el coste de ejecución estimado para cada acción.

ESTUDIO ECONÓMICO		MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO ESTIMADO €
CAPÍTULO acciones	1 GASTOS DE GESTIÓN			
	Máxima de gastos de gestión: (2+3+4+5+6+22%)x10%			470.350,20
	Gastos generales y beneficio industrial: 2+3+4+5+6			848.172,50
	SUBTOTAL			1.318.522,70
CAPÍTULO acciones	2. COSTE DE LAS DEMOLICIONES			
	Demolición almacén agrícola	8,00 m2c	12,00 €/m2c	96,00
	Demolición anexo a vivienda	152,00 m2c	129,27 €/m2c	19.649,04
	Demolición de muro de cerramiento de finca	1.934,19 m2	12,00 €/m2	23.210,28
	SUBTOTAL			42.955,32
CAPÍTULO acciones	3. COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS			
	Retirada de línea e infraestructuras de media tensión. 6 torres y 482m de cable	6,00 ud	5.500,00 €/torre	33.000,00
	SUBTOTAL			33.000,00
CAPÍTULO acciones	4. EJECUCIÓN DE VIALES			
	Ejecución de viales	22.461,79	140,00 €/m2	3.144.650,60
	SUBTOTAL			3.144.650,60
CAPÍTULO acciones	5. COSTES DE EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES			
	Espacios Libres con sus infraestructuras: ZONAS BLANDAS	2.646,93 m2	66,00 €/m2	174.697,38
	Espacios Libres con sus infraestructuras: ZONAS DURAS	3.373,98 m2	88,00 €/m2	296.910,24
	SUBTOTAL			471.607,62
CAPÍTULO acciones	6. COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	Centro de transformación subterráneo	3,00 ud	39.268,00 €/m2c	117.804,00
	Soterramiento de la línea de media tensión	708,00 ml	64,00 €/ml	45.312,00
	SUBTOTAL			163.116,00
CAPÍTULO acciones	7. INDEMNIZACIONES			
	Indemnización almacén agrícola	8,00 m2c	59,74 €/m2c	477,92
	Indemnización edificaciones auxiliares	152,00 m2c	107,49 €/m2c	16.338,48
	Indemnización de muro de cerramiento finca	1.934,19 m2	59,74 €/m2	115.548,51
	Indemnización piscina	474,00 m3	159,46 €/m3	75.584,04
	SUBTOTAL			207.948,95
CAPÍTULO acciones	8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			
	Construcción centro sociocultural	1.891,77 m2c	480,00 €/m2c	908.049,60
	SUBTOTAL			908.049,60
CAPÍTULO acciones	9. SISTEMA GENERAL INCLUIDO. CANALIZACIÓN DE BARRANCO			
	Canalización de Barranquillo de La Plaza	3.165,64 m2	140,00 €/m2	443.189,60
	SUBTOTAL			443.189,60
TOTAL CAPITULOS				6.733.040,39

La temporalización se ha estructurado en tres fases plurianuales en las que se han de desarrollar las determinaciones del Plan, teniendo en cuenta los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en este tipo de suelo.

Teniendo en cuenta los plazos considerados en el apartado de *“Justificación de plazos y prioridades para la gestión y ejecución”* de la Memoria de este documento, para establecer la temporalidad de cada una de las actuaciones se utilizan las siguientes unidades temporales, a contabilizar desde la aprobación definitiva y publicación de este documento:

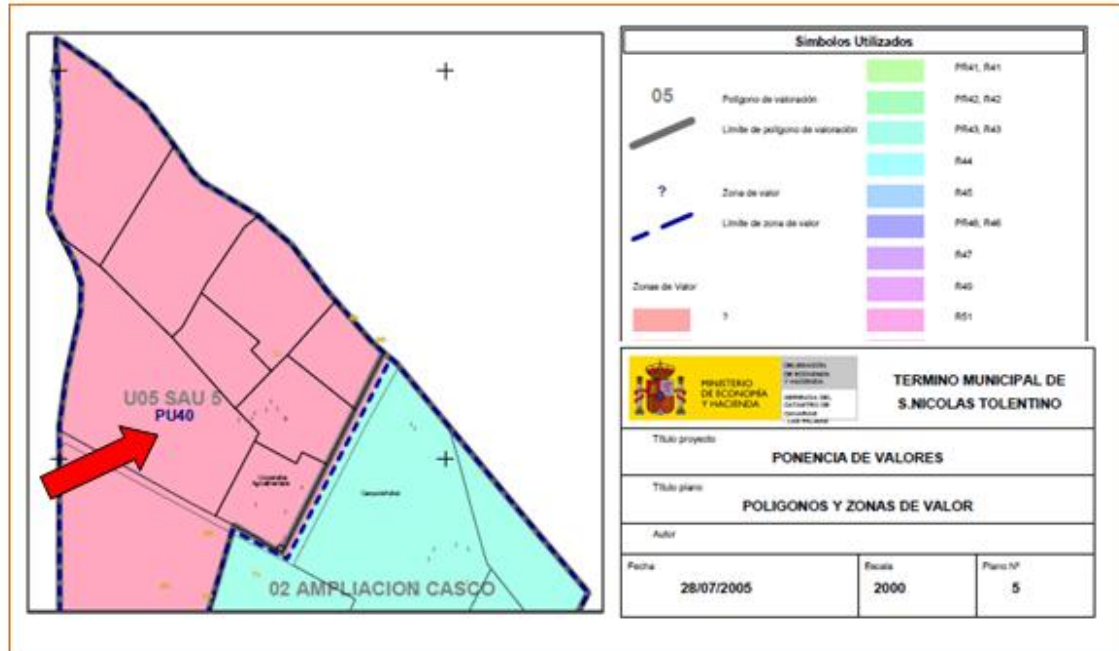
- **1ª Fase:** Actuaciones a realizar entre el primer y tercer año (3 años). Instrumentos de gestión y de ejecución de la urbanización y cumplimiento efectivo de deberes de cesión y equidistribución.
- **2ª Fase:** Actuaciones a realizar entre el cuarto y el quinto año (2 años). Ejecución de obras de urbanización
- **3ª Fase:** Actuaciones a realizar entre el sexto y el octavo año (3 años). Edificación de los solares

Una vez se han temporalizado la programación (1ª, 2ª y 3ª fase), se han cuantificado los flujos monetarios para cada fase, tal como se muestra en la siguiente tabla resumen:

ESTUDIO ECONÓMICO		PRESUPUESTO ESTIMADO €	1ª FASE	2ª FASE	3ª FASE
CAPÍTULO acciones	1 GASTOS DE GESTIÓN				
	Máxima de gastos de gestión: (2+3+4+5+6+22%)x10%	470.350,20	235.175,10	235.175,10	
	Gastos generales y beneficio industrial: 2+3+4+5+6	848.172,50	424.086,25	424.086,25	
	SUBTOTAL	1.318.522,70	659.261,35	659.261,35	
CAPÍTULO acciones	2. COSTE DE LAS DEMOLICIONES				
	Demolición almacén agrícola	96,00	96,00		
	Demolición anexo a vivienda	19.649,04	19.649,04		
	Demolición de muro de cerramiento de finca	23.210,28	23.210,28		
	SUBTOTAL	42.955,32	42.955,32		
CAPÍTULO acciones	3. COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS				
	Retirada de línea e infraestructuras de media tensión. 6 torres y 482m de cable	33.000,00	33.000,00		
	SUBTOTAL	33.000,00	33.000,00		
CAPÍTULO acciones	4. EJECUCIÓN DE VIALES				
	Ejecución de viales	3.144.650,60	3.144.650,60		
	SUBTOTAL	3.144.650,60	3.144.650,60		
CAPÍTULO acciones	5. COSTES DE EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES				
	Espacios Libres con sus infraestructuras: ZONAS BLANDAS	174.697,38		174.697,38	
	Espacios Libres con sus infraestructuras: ZONAS DURAS	296.910,24		296.910,24	
	SUBTOTAL	471.607,62		471.607,62	
CAPÍTULO acciones	6. COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECToras				
	Centro de transformación subterráneo	117.804,00	117.804,00		
	Soterramiento de la línea de media tensión	45.312,00	45.312,00		
	SUBTOTAL	163.116,00	163.116,00		
CAPÍTULO acciones	7. INDEMNIZACIONES				
	Indemnización almacén agrícola	477,92			477,92
	Indemnización edificaciones auxiliares	16.338,48			16.338,48
	Indemnización de muro de cerramiento finca	115.548,51			115.548,51
	Indemnización piscina	75.584,04			75.584,04
	SUBTOTAL	207.948,95			207.948,95
CAPÍTULO acciones	8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
	Construcción centro sociocultural	908.049,60			908.049,60
	SUBTOTAL	908.049,60			908.049,60
CAPÍTULO acciones	9. SISTEMA GENERAL INCLUIDO. CANALIZACIÓN DE BARRANCO				
	Canalización de Barranquillo de La Plaza	443.189,60	221.594,80	221.594,80	
	SUBTOTAL	443.189,60	221.594,80	221.594,80	
TOTAL CAPITULOS		6.733.040,39	4.264.578,07	1.352.463,77	1.115.998,55

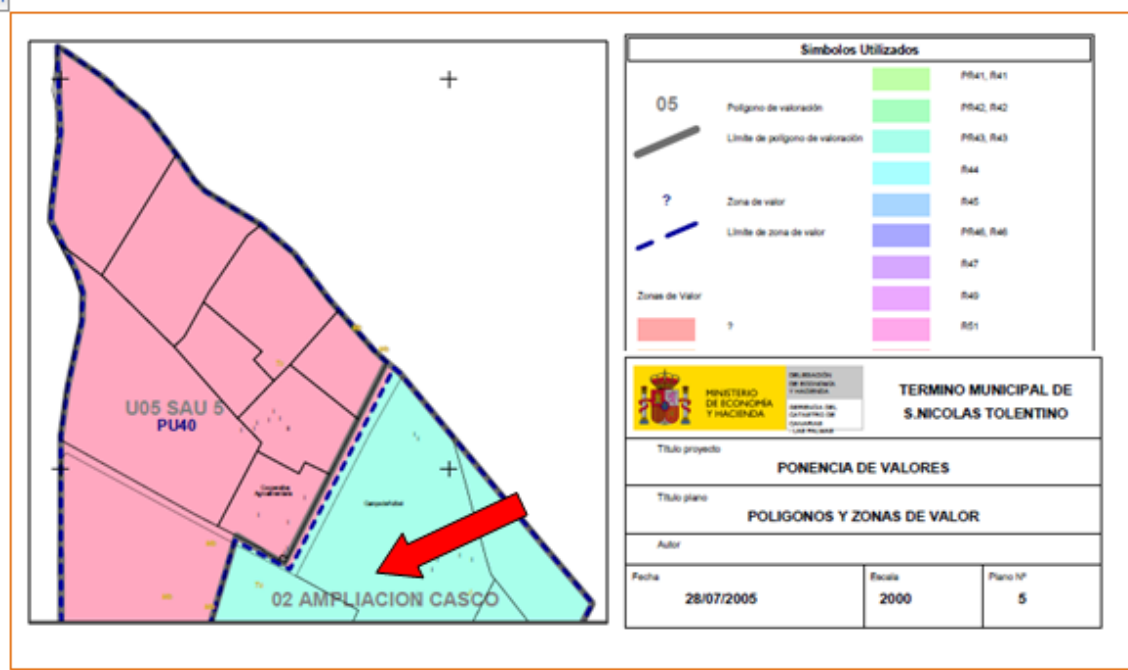
2.3.5. Valoración del aprovechamiento

En la ponencia de valores correspondiente al municipio de La Aldea de fecha 28 de julio de 2005, se incluyen los terrenos pertenecientes al sector SUS Los Cascajos en el polígono de valoración “U05 SAU5” y en la zona de valor “PU 40”.



El valor del suelo se encuentra en una “Zona de Valor PU”, por tratarse de un suelo urbanizable incluidos en sectores y todavía no desarrollado, por lo que se incluye en la regla de la valoración por unitario. Le corresponde a este sector un valor inicial de 42,12 €/m². En la situación de suelo urbanizable y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado inicial a las parcelas existentes.

Si consideramos completados los procesos de parcelación y urbanización de este sector, las parcelas resultantes de la ordenación se valoran tomando como referencia estimativa los valores de repercusión del suelo urbano contiguo, estando éste en el polígono “P02 Ampliación Casco” y en la Zona de Valor “R43”.



El valor de repercusión del suelo, para la zona de valor “R43” atendiendo a los distintos usos son los siguientes:

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		GERENCIA REGIONAL DE CANARIAS - LAS PALMAS								
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: S. NICOLAS TOLENTINO										
RELACION DE ZONAS DE VALOR										
VALORES DE REPERCUSIÓN										
Z. Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	otros2	Otros3	Z. verde	Equipam.
R43	230,00	230,00	230,00	207,00	230,00	115,00	184,00	138,00	23,00	172,50

- Comercial: 230 €/m²c
- Oficinas: 230 €/m²c
- Industrial: 207 €/m²c
- Garajes: 115 €/m²c

Las parcelas resultantes de la ordenación se valoran en función del valor de repercusión del uso correspondiente aplicado a la superficie construida. La edificabilidad y aprovechamientos lucrativos resultantes de la ordenación de cada uno de los usos son:

USO	SUPERFICIE	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	COEF. Cut	COEF. HOMOG.	APROV.
	m ²	m ² c/m ²	m ² c	Uda/m ² c	Uda/m ² c	Uda
PEQUEÑA INDUSTRIA / TALLER <=200m ²	13.333,28	1,400	18.666,59	0,70	1,045	13.654,61
INDUSTRIA GENERAL / TALLER >200m ²	4.359,73	1,400	6.103,62	0,70	1,045	4.464,79
INDUSTRIA ESPECIAL / TALLER >=200m ²	7.283,06	1,400	10.196,28	0,70	1,045	7.458,58
EQUIPAMIENTO ESTACIÓN DE SERVICIOS	1.080	0,200	216,00	1,25	1,045	282,15
EQUIPAMIENTO COMERCIAL-ADMINISTRATIVO	1.833,97	2,00	3.667,94	1,60	1,045	6.132,8
TOTAL	27.890,04		38.850,43			31.992,80

El aprovechamiento urbanístico global del sector SUS Los Cascajos asciende a la cantidad de **31.992,80 unidades** de aprovechamiento lucrativo, tal como se recoge en el apartado de justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de la Memoria del presente documento, por lo que el 10% de cesión de aprovechamiento que le corresponde al ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás asciende a la cantidad de **3.199,28 unidades** de aprovechamiento.

USOS	SUPERFICIE	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	VALOR DE REPERC.	VALOR	APROVECHAM
	m ² s	m ² c/m ²	m ² c	€/m ² c	€/ m ² s	€
TOTAL INDUSTRIAL	24.976,07	1,40	34.966,49	207,00	-	7.238.063,43
TERCIARIO (T)	1.833,97	2,00	3.667,94	230,00	-	843.626,2
ESTACION DE SERVICIOS (IN-Co)	1.080,00	0,20	216,00	-	112	120.960
TOTAL SUS	27.890,04		38.850,43			8.202.649,63

Aplicamos el valor de repercusión del uso industrial y del uso terciario a la edificabilidad prevista de cada uno de ellos. En el caso de la estación de servicios, se ha aplicado un valor sobre el metro cuadrado de suelo, obtenido de proyectos de ejecución. Por lo tanto el valor total de las parcelas edificables previstas por el planeamiento para estos usos en el sector SUS Los Cascajos asciende a la cantidad de 8.202.649,63 €, resultando un valor unitario de la unidad de aprovechamiento lucrativo de 256,39 €/ual.

El valor del aprovechamiento que le corresponde al ayuntamiento, en concepto de cesión gratuita por el desarrollo del sector de suelo urbanizable industrial SUS Los Cascajos, asciende a la cantidad 820.264,96€ y el que le corresponde a los propietarios de suelo, descontado el aprovechamiento de cesión gratuita al ayuntamiento, asciende a la cantidad de 7.382.384,66 €.

2.4. ESTUDIO FINANCIERO

En el presente apartado se propone la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de este documento de ordenación pormenorizada, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Para cumplir este propósito, se proponen las aportaciones que en su día puedan realizar las distintas administraciones, de acuerdo con sus recursos presupuestarios, pudieran apoyar la ejecución de las medidas y acciones de este plan.

2.4.1. Carácter público o privado de las inversiones a realizar

Los actos jurídicos y materiales de gestión y ejecución de la ordenación sólo podrán realizarse por los sujetos públicos y las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimados para ello, según el régimen jurídico aplicable y las condiciones previstas en el planeamiento y, en su caso, de acuerdo al sistema de ejecución determinado para el desarrollo de la única unidad de actuación delimitada.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permiten la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y sufragan los gastos de gestión y ejecución; siendo la propia Administración actuante quien ejecuta las obras de urbanización y desarrolla la actuación, con cargo a los propietarios y a través de alguna de las formas de gestión admitidas (sin órgano diferenciado; organismo público; sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias).

La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en este caso en la única unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en el Reglamento de Gestión Y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

El Estudio Financiero viene a definir el carácter público y privado de la financiación de las acciones a realizar, es decir, aquellas que han de ser asumidas por los propietarios (sector privado), o por la Corporación Local (Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás) o por otras Administraciones (Cabildo de Gran Canaria, Comunidad Autónoma, Estado...).

De forma resumida se puede plantear como sigue:

ESTUDIO ECONÓMICO		PRESUPUESTO ESTIMADO €	SECTOR PRIVADO	CORPORACIÓN LOCAL	OTRAS ADMINISTRACIONES
CAPÍTULO acciones	1 GASTOS DE GESTIÓN				
	Máxima de gastos de gestión: (2+3+4+5+6+22%)x10%	470.350,20	470.350,20		
	Gastos generales y beneficio industrial: 2+3+4+5+6	848.172,50	848.172,50		
	SUBTOTAL	1.318.522,70	1.318.522,70		
CAPÍTULO acciones	2. COSTE DE LAS DEMOLICIONES				
	Demolición almacén agrícola	96,00	96,00		
	Demolición anexo a vivienda	19.649,04	19.649,04		
	Demolición de muro de cerramiento de finca	23.210,28	23.210,28		
	SUBTOTAL	42.955,32	42.955,32		
CAPÍTULO acciones	3. COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS				
	Retirada de línea e infraestructuras de media tensión. 6 torres y 482m de cable	33.000,00	33.000,00		
	SUBTOTAL	33.000,00	33.000,00		
CAPÍTULO acciones	4. EJECUCIÓN DE VIALES				
	Ejecución de viales	3.144.650,60	3.144.650,60		
	SUBTOTAL	3.144.650,60	3.144.650,60		
CAPÍTULO acciones	5. COSTES DE EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES				
	Espacios Libres con sus infraestructuras: ZONAS BLANDAS	174.697,38	174.697,38		
	Espacios Libres con sus infraestructuras: ZONAS DURAS	296.910,24	296.910,24		
	SUBTOTAL	471.607,62	471.607,62		
CAPÍTULO acciones	6. COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS				
	Centro de transformación subterráneo	117.804,00	117.804,00		
	Soterramiento de la línea de media tensión	45.312,00	45.312,00		
	SUBTOTAL	163.116,00	163.116,00		
CAPÍTULO acciones	7. INDEMNIZACIONES				
	Indemnización almacén agrícola	477,92	477,92		
	Indemnización edificaciones auxiliares	16.338,48	16.338,48		
	Indemnización de muro de cerramiento finca	115.548,51	115.548,51		
	Indemnización piscina	75.584,04	75.584,04		
	SUBTOTAL	207.948,95	207.948,95		
CAPÍTULO acciones	8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
	Construcción centro sociocultural	908.049,60		908.049,60	
	SUBTOTAL	908.049,60		908.049,60	
CAPÍTULO acciones	9. SISTEMA GENERAL INCLUIDO. CANALIZACIÓN DE BARRANCO				
	Canalización de Barranquillo de La Plaza	443.189,60		443.189,60	
	SUBTOTAL	443.189,60		443.189,60	
TOTAL CAPITULOS		6.733.040,39	5.381.801,19	1.351.239,20	

Se observa como los capítulos del 1 al 7 del Programa de Actuación, corren a cargo de los propietarios (sector privado). Sin embargo los capítulos 8 y 9, las ejecuciones de la dotación sociocultural y del sistema general de canalización de barranco incluido corren a cargo del sector público.

Las acciones a realizar que deben ser asumidas por sector público han de ser costeadas por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, para lo que será necesario prever su financiación mediante recursos presupuestarios, que pueden provenir de la obtención de ingresos vía Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.) de las naves, locales y oficinas que se van a edificar en este sector.

2.4.2. Viabilidad económica de la actuación

Del estudio económico realizado de la actuación correspondiente a la ejecución de la ordenación del sector de suelo urbanizable SUS Los Cascajos, se obtiene un presupuesto total de gastos de ejecución del sector de 5.381.801,19€.

Por otro lado, tal como se estima en el apartado de la valoración del aprovechamiento, el valor de la unidad de aprovechamiento lucrativo asciende a la cantidad de 256,39 €/ual, por lo que el valor del aprovechamiento que le corresponde a los propietarios del suelo asciende a la cantidad de 7.382.384,66 €. Por ello, el valor neto de la urbanización del sector SUS Los Cascajos, una vez descontado del valor del aprovechamiento los gastos totales de la ejecución de la urbanización, es de 2.000.583,47 € equivalente a un valor unitario de suelo urbanizable de 33,23 €/m² suelo bruto.

Para el cálculo de las inversiones que deben efectuar los propietarios del suelo, se han de efectuar referenciadas por su repercusión por metro cuadrado de suelo bruto de la unidad de actuación, descontada la superficie correspondiente a los dominios públicos preexistentes. En el sector se incluye una superficie de aproximadamente 5.616,13 m² de dominio público, pertenecientes al vial del Barranquillo de La Plaza y vial de acceso a la zona deportiva; por lo que la repercusión del total de gastos de urbanización por superficie de suelo bruto perteneciente a los propietarios del suelo asciende a la cantidad de 98,6 €/m²sb.

Por tanto, de los cálculos efectuados de los gastos y costes de ejecución y del valor del aprovechamiento previsto, se desprende la viabilidad económica del desarrollo de la actuación de urbanización, correspondiente a la ejecución del sector de suelo urbanizable industrial SUS Los Cascajos.

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Este nuevo concepto de “sostenibilidad económica” no ha de confundirse con el de “viabilidad económica”. Mientras que la “**viabilidad económica**” persigue evaluar la suficiencia de recursos económicos para la ejecución material de las infraestructuras y servicios previstos por el programa de actuación, es decir, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas; la “**sostenibilidad económica**”, además de lo anterior va más allá, evaluando la capacidad de la Administración Pública, especialmente la local, para mantener y conservar los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

El otro concepto introducido por la esta normativa estatal se refiere a la “**suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**”, a efectos de este documento, y a falta de mayor desarrollo reglamentario estatal o autonómico, ésta se alcanzará cuando la clasificación y calificación de suelo para uso industrial y/o terciario, sea la suficiente para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el término municipal.

3.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

La capacidad económica para mantener y conservar los nuevos ámbitos ya urbanizados, dependerá de que los **ingresos tributarios** derivados del nuevo desarrollo sean superiores a los **gastos de mantenimiento y conservación** de la urbanización recepcionada.

Los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización:

- Impuestos Directos (Capítulo I del presupuesto):

- I.B.I. (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulado por el R.D. 1448/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.
- I.V.T.M (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica): impuesto que grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de los vehículos y es regulado por el R.D. 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.
- I.A.E (Impuestos de Actividades Económicas): impuesto que grava las actividades empresariales. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el R.D. 1175/1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones posteriores.
- Impuestos Indirectos (Capítulo 2 del presupuesto):
 - I.C.I.O. (Impuestos sobre construcciones instalaciones y obras): grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiera de licencia urbanística.
- Tasas y Otros Ingresos (Capítulo 3 del presupuesto):
 - Tasas por la prestación de servicios públicos básicos: tasas de basura, tasas de abastecimiento de agua, tasas de alcantarillado, tasas de depuración.
 - Tasas por la realización de actividades de competencia: licencias urbanísticas.
 - Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento: tasas de vados de vehículos.
 - Contribuciones especiales: para la realización de obras públicas o establecimiento/ampliación de servicios públicos de carácter local, que aumenten el valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas. El pago de tasas por prestación de servicios públicos, no exime que puedan existir contribuciones especiales.

IBI

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de IBI están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles”, publicada en el BOP Las Palmas nº 167, de fecha 29 de diciembre de 2008. El cálculo de la liquidación del IBI se realiza a partir del Valor Catastral (Vcat) el cual se ha calculado en el **Anexo** de este documento, resultando:

USOS	Vv	Vcat= Vv*0.5
Pequeña Industria/Taller<200m ²	245.784 €	122.892 €
Industrial General / Taller > 200m ²	368.676 €	184.338 €
Industria Especial / Taller >200m ²	368.676 €	184.338 €
Terciario (comercial y oficinas)	3.055.394 €	1.527.697 €
Estación de Servicio	278.964 €	139.482 €

El tipo de gravamen fijado por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás es del 0,48% sobre la base liquidable, no existiendo bonificación sobre la base liquidable para naves industriales o comercios/oficinas.

En estos términos, el resultado unitario del cálculo de la liquidación de IBI anual es:

USOS	Valor Catastral	Base Imponible	Tipo Gravamen	Liquida a Ingresar	Número Recibos
PEQUEÑA INDUSTRIA / TALLER <=200m ²	122.892,00	122.892,00	0,48	589,9	67
INDUSTRIA GENERAL / TALLER >200m ²	184.338,00	184.338,00	0,48	884,8	15
INDUSTRIA ESPECIAL / TALLER >=200m ²	184.338,00	184.338,00	0,48	884,8	24
Terciario (comercial y oficinas)	1.527.697,01	1.527.697,01	0,48	7.332,9	2
Estación de Servicio	139.482,00	139.482,00	0,48	669,5	1

I.V.T.M

Las tarifas a percibir por la Hacienda Local en concepto de I.V.T.M están reguladas por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica”, publicada en el BOP Las Palmas nº 167, de fecha 29 de diciembre de 2008.

El cálculo de los ingresos en concepto de este impuesto se realiza a partir de las tarifas vigentes. Partiendo de la estimación de 1,5 coches por nave industrial (105 naves industriales = 158 vehículos), y que la tipología de vehículo que se prevé utilicen las empresas que en ellas se instalen será por la naturaleza de la actividad el vehículo tipo furgón/furgoneta/furgoneta mixta, con una capacidad de carga media de entre 2.000 kg de carga útil. Se ha seleccionado del cuadro de tarifas publicadas en la ordenanza la tarifa correspondiente a camiones de 1.000

a 2.999 de carga útil, debido a que el vehículo tipo furgoneta tributan en esta categoría. La tarifa para esta categoría es de:

- 112,46 €/año.

En estos términos, el resultado unitario del cálculo de la liquidación de I.V.T.M anual es:

LIQUIDACIÓN IVTM DE NAVES INDUSTRIALES	
Tarifa	112,46 €
Nº de recibos = nº de vehículos	158 recibos

IAE

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto del IAE están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora del impuesto sobre actividades económicas”, publicada en el BOP Las Palmas, anexo al nº25, de fecha 27 de febrero de 2002.

Para este impuesto no se ha podido realizar la estimación de los ingresos, debido a que los sujetos pasivos que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 € están exentos del pago del mismo. Al desconocer el dato de la cifra posible de negocio no se ha podido realizar la estimación del ingreso a percibir en concepto de este impuesto.

ICIO

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto del ICIO están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras”, publicada en el BOP Las Palmas, anexo al nº25, de fecha 27 de febrero de 2002.

Para este impuesto no se ha podido realizar la estimación de los ingresos, debido a que carecen de datos para su cálculo.

TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de la tasa de recogida de residuos están reguladas por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora de la tasa de prestación de servicios o realización de actividades de recogida domiciliario de basuras o residuos sólidos urbanos” publicada en el BOP Las Palmas nº 4, de fecha 12 de enero 2001; modificado por el BOP nº 34, de 13 de marzo de 2009.

Las tarifas vigentes para la recogida de residuos se clasifican en: tasas para viviendas, servicios o industrias. A su vez, cada clasificación contiene un rango de tarifas atendiendo al tipo de vivienda, servicio o industria. Para el caso que nos ocupa que es la identificación de la

tarifa de recogida de residuos para una industria tipo medio, se ha calculado el precio medio a partir del rango de tarifas vigentes para las distintos tipos de industria, siendo éste 440,74 €/año. Siendo el número de recibos a cobrar, el mismo que el número de naves estimadas a ejecutar, resultado por tanto, 105 recibos.

En estos términos, el resultado unitario del cálculo de la liquidación de la tasa de recogida de residuos anual es:

LIQUIDACIÓN TASA RECOGIDA DE RESIDUOS NAVES INDUSTRIALES	
Tarifa	440,74 €
Nº de recibos = nº de naves	105 recibos

TASA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de la tasa de abastecimiento de agua están reguladas por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora de la tasa de prestación de servicios o realización de actividades de suministro de agua potable” publicada en el BOP Las Palmas nº 49, de fecha 24 de abril 2002.

Las tarifas vigentes para la recogida de residuos se han establecido atendiendo a los metros cúbicos de consumo. Al desconocer la estimación del consumo futuro de las naves industriales, se ha calculado el precio medio a partir del rango de tarifas vigentes para los distintos volúmenes de consumo, siendo éste 16,63 €/año. Siendo el número de recibos a cobrar, el mismo que el número de naves estimadas a ejecutar, resultado por tanto, 105 recibos.

En estos términos, el resultado unitario del cálculo de la liquidación de la tasa de abastecimiento de agua anual es:

LIQUIDACIÓN TASA ABASTECIMIENTO DE AGUA DE NAVES INDUSTRIALES	
Tarifa consumo medio	16,63 €
Nº de recibos = nº de naves	105 recibos

TASA DE ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN

No se ha podido realizar la estimación de los ingresos a percibir por la Hacienda Local en este concepto, porque aunque es cobrado por el Ayuntamiento de San Nicolás, se desconocen las tarifas vigentes por no estar publicadas.

TASA POR LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA O EL APROVECHAMIENTO: tasas de vados de vehículos

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de vados de vehículos están reguladas por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás “Reguladora de la tasa por entrada de vehículos a través de las aceras y reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo, carga y descarga de mercancías de cualquier clase, fundamente y naturaleza”, publicada en el BOP Las Palmas nº 157, de fecha 31 de diciembre de 2003 y modificada en el BOP nº 22, de 20 de febrero de 2004.

La tarifa vigente para vados permanentes con reserva de vía pública, de 1 a 4 plazas, es de 75 € y el número de recibos será el correspondiente al número de naves, que asciende a 105 naves.

En estos términos, el resultado unitario del cálculo de la liquidación de la tasa vado es:

LIQUIDACIÓN VADO NAVES INDUSTRIALES	
Tarifa	75 €
Nº de recibos = nº de vehículos	105 recibos

3.1.1. Estimación Total de Ingresos Tributarios

A partir de las estimaciones realizadas en el apartado anterior se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a

162.920,8 €, tal como se muestra en el siguiente cuadro resumen.

INGRESOS	Líquido a Ingresar	Número Recibos	Euros Año
I.B.I. PEQUEÑA INDUSTRIA / TALLER <=200m	589,9	67	39.325,28
I.B.I. INDUSTRIA GENERAL / TALLER >200m ²	884,8	15	12.858,62
I.B.I. INDUSTRIA ESPECIAL / TALLER >=200m ²	884,8	24	21.480,72
IBI Terciario (comercial y oficinas)	7.332,9	2	14.665,89
IBI Estacion de Servicio	669,5	1	669,51
I.V.T.M. (vehículos)	112,46	158	17.768,68
Tasa de recogida de residuos	440,74	105	46.487,36
Tasa de Abastecimiento de Agua	16,63	105	1.754,06
Vado de Vehículos	75	105	7.910,68
TOTAL:			162.920,80

3.1.2. Gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización

En cuanto a los **gastos anuales de mantenimiento de la urbanización**, se han calculado como un porcentaje del total del coste de ejecución de las partidas equivalentes del Estudio Económico, es decir, de la ejecución y acondicionamiento de viales (capítulo 4), así como de la ejecución de los espacios libres (capítulo 5) de la urbanización del sector SUS Los Cascajos.

Para realizar esta estimación, se han considerado los coeficientes y períodos (mínimos y máximos) de amortización de los elementos de inmovilizado del **Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (I.S.)** aprobado por Real Decreto 1777/2004 y modificado por RD 1793/2008, en su apéndice normativo referido a los elementos comunes.

De la enumeración de los elementos de inmovilizado amortizables, coeficientes mínimos y períodos máximos, se puede extraer que, para los bienes inmuebles de dominio público producto de la urbanización (obra civil), que van a ser objeto de mantenimiento por las Administraciones Públicas, el coeficiente de porcentaje aplicable ha de oscilar entre el 1 y el 2 por ciento, lo cual equivale a considerar un período de amortización entre 50 y 100 años, para los viales, entre el 5 y el 10 por ciento para los parques.

En consecuencia, en este estudio de sostenibilidad, se ha considerado que los gastos de mantenimiento, de las infraestructuras generadas por la urbanización del sector, pueden estimarse como un porcentaje del coste total de la actuación correspondiente, por lo que tomando como referencia los coeficientes del Reglamento del Impuesto de Sociedades citados, se procede a imputar el 2% anual en viales y el 5% en los espacios libres.

Siendo los siguientes:

GASTOS	EUROS	%	UNIDADES	EUROS/AÑO
Mantenimiento viales	3.144.650,60	2,00	1,00	62.893
Mantenimiento Espacio Libres	471.607,62	5,00	1,00	23.580,38
TOTAL:				86.473,38

3.1.3. Resultados de la Sostenibilidad Económica

Considerados que la Hacienda Local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de la urbanización que ascienden a 162.920,8 €, que se verían incrementados cuando se valore la contribución de los impuestos que no se han podido estimar (IAE, ICIO, Tasa de Alcantarillado y Depuración, Licencias Urbanísticas y Contribuciones Especiales); y habiendo estimado el valor de los gastos para el mantenimiento de la urbanización en 86.473,38 €.

Se concluye el resultado positivo de la sostenibilidad económica, debido a que se generan los ingresos suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización resultante, siendo excedentaria en este caso, bajo los supuestos contemplados en este documento.

3.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

A efectos de este documento, y a falta de mayor desarrollo reglamentario estatal o autonómico, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se entiende alcanzada con la calificación de suelo para uso industrial y/o terciario que se realiza en este sector.

ANEXO CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

- **METODOLOGÍA**

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del **valor del producto inmobiliario** y que sirve de base para la **valoración catastral** es la que figura en la norma 16.1. de las Normas Técnicas de Valoración (NTV) fijadas por el “Real Decreto 1020/93 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana”.

$$Vv = 1,40 [Vs+Vc] F_L$$

Donde:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en €

Vs = Valor del suelo, en €

Vc = Valor de la construcción, en €

Coefficiente de gastos y beneficios = 1,40 * F_L

Una vez hallado el valor de mercado o valor del producto inmobiliario (Vv) y teniendo en cuenta que el Valor Catastral (Vc) será la mitad del valor del anterior, ya que se relacionan mediante el Coeficiente de Referencia al Mercado (RM) de 0,5, se obtiene la fórmula para hallar el Valor Catastral (Vc):

$$V_{cat} = Vv * RM$$

Donde:

Vcat = valor catastral, en €

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en €

RM (Coeficiente de Referencia al Mercado) = 0,5

- **VALOR DEL SUELO (Vs)**

$$Vs = Vrs * Sc$$

Donde:

Vs = valor del suelo, en €

Vrs = valor de repercusión del suelo, en €/m^{2c}

Sc = superficie construida, en m^{2c}

- F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

El valor de repercusión del suelo (Vrs), para la zona de valor "R43" atendiendo a los distintos usos es el siguiente:

- Terciario (comercial y oficinas): 230 €/m^{2c}
- Industrial: 207 €/m^{2c}
- Equipamiento: 172,5 €/m^{2c}

La superficie construida (Sc) por unidad de naves (pequeñas y grandes) y del equipamiento terciario, se halla la edificabilidad o superficie construida de cada una de ellas, tal como se muestra en la siguiente tabla:

USOS	Total Superficie (m ^{2s})	Nº naves /equipamiento Terciario	Superficie por nave /equipamiento Terciario (m ^{2s}) (Estimación)	Coeficiente de Edificabilidad	Superficie construida (m ^{2c})
Pequeña Industria/Taller<200m2	13.333,28	67	200	1,40	280
Industrial General / Taller > 200m2	4.359,73	15	300	1,40	420
Industria Especial / Taller >200m2	7.283,06	24	300	1,4	420
Terciario	1.833,97	2	917	2	1.834
Estación de Servicio	1.080	1	1080	0,2	216
TOTAL SUS-5	27.890	-----	-----	-----	-----

Obteniéndose los siguientes valores del suelo:

USOS	Valor de repercusión por m ² c	Superficie construida (m ² c)	Valor de repercusión por nave / equipamiento (Vr)
Pequeña Industria/Taller<200m ²	207	280	57.960,0
Industrial General / Taller > 200m ²	207	420	86.940,0
Industria Especial / Taller >200m ²	207	420	86.940,0
Terciario y Oficinas	230	1.834	421.813,1
Estación de Servicio	173	216	37.260,0

- **VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)**

Vc = Vtc * Sc Vc = valor de la construcción, en €

Vtc = valor de la tipología constructiva, en €/m²c

Sc = superficie construida, en m²c

El valor de la tipología constructiva (Vtc) se muestra en el siguiente cuadro de valores de las construcciones:

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INDUS	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	630,00	540,00	450,00	360,00	300,00	270,00	240,00	222,00	210,00
		2.1.2 <u>FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS</u>	690,00	600,00	510,00	420,00	360,00	330,00	312,00	300,00	240,00
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	510,00	420,00	360,00	300,00	270,00	210,00	180,00	150,00	120,00
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	690,00	600,00	510,00	420,00	360,00	300,00	240,00	180,00	120,00
		2.2.2 APARCAMIENTOS	360,00	300,00	270,00	240,00	210,00	180,00	120,00	60,00	30,00
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 <u>ESTACIONES DE SERVICIO</u>	2.3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	1.080,00	960,00	840,00	750,00	720,00	660,00	600,00	540,00
2.3.2 ESTACIONES			1.530,00	1.350,00	1.200,00	1.080,00	960,00	840,00	750,00	660,00	600,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	1.410,00	1.200,00	1.020,00	900,00	780,00	690,00	600,00	540,00	480,00
		3.1.2 <u>OFICINAS UNITARIAS</u>	1.530,00	1.320,00	1.110,00	960,00	840,00	750,00	660,00	600,00	540,00
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	1.230,00	1.080,00	900,00	780,00	660,00	600,00	540,00	480,00	420,00
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	840,00	750,00	660,00	600,00	510,00	390,00	330,00	270,00	210,00
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	1.770,00	1.590,00	1.410,00	1.260,00	1.140,00	1.020,00	900,00	810,00	720,00
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	1.590,00	1.410,00	1.260,00	1.140,00	1.020,00	900,00	810,00	720,00	630,00
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1.170,00	960,00	810,00	720,00	630,00	570,00	510,00	450,00	390,00
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1.110,00	990,00	870,00	780,00	690,00	600,00	540,00	480,00	420,00
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 <u>EN UNA PLANTA</u>	1.500,00	1.290,00	1.110,00	960,00	840,00	750,00	660,00	600,00	510,00
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	1.650,00	1.410,00	1.200,00	1.050,00	900,00	810,00	720,00	630,00	540,00
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	1.200,00	1.080,00	960,00	870,00	780,00	690,00	600,00	540,00	480,00
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1.080,00	960,00	870,00	780,00	690,00	600,00	540,00	480,00	420,00

En el cuadro de valores anterior, se han señalado aquellas tipologías constructivas que se estiman se ejecutarán en el suelo destinado a usos lucrativos:

- Uso Industrial:
 - Naves de fabricación y almacenamiento; fabricadas en varias plantas; de categoría media (categoría 4): 420 €/m²c
 - Servicios de transporte, Estaciones de Servicio (categoría 4): 750 €/m²c
- Uso Terciario: oficinas y/o comercios
 - Oficinas: edificio exclusivo; oficinas unitarias; de categoría media (categoría 4): 960 €/m²c
 - Comercial: comercio en edificio exclusivo; en una planta; de categoría media (categoría 4): 960 €/m²c

Obteniéndose los siguientes valores de las construcciones

USOS	Vtc	Sc	Valor de la construcción (Vc)
	(€/m ² c)	(m ² c)	
Pequeña Industria/Taller<200m ²	420	280	117.600 €
Industrial General / Taller > 200m ²	420	420	176.400 €
Industria Especial / Taller >200m ²	420	420	176.400 €
Terciario (comercial y oficinas)	960	1.834	1.760.611 €
Estación de Servicio	750	216	162.000 €


- **VALOR EN VENTA (Vv)**

Aplicando la fórmula del método residual estático:

$$Vv = 1,40 [Vs+Vc]$$

$$F_L$$

Y siendo el coeficiente de gastos y beneficios (1,40 * F_L)= 1,40, por tanto F_L=1



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: S.NICOLAS TOLENTINO

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Po1	Denominación	MBC	Importe MBR	Importe Fl* (q+b)
01	CASCO	2	600,00 3	304,50 1,40
02	AMPLIACION CASCO	2	600,00 3	304,50 1,40

Se obtienen los siguientes Valores en venta (Vv):

USOS	Vs	Vc	Vs+Vc	Vv=1,40 [Vs+Vc] *1
Pequeña Industria/Taller<200m ²	57.960 €	117.600 €	175.560 €	245.784 €
Industrial General / Taller > 200m ²	86.940,0	176.400 €	263.340 €	368.676 €
Industria Especial / Taller >200m ²	86.940 €	176.400 €	263.340 €	368.676 €
Terciario (comercial y oficinas)	421.813,1	1.760.611 €	2.182.424 €	3.055.394 €
Estación de Servicio	37.260 €	162.000 €	199.260 €	278.964 €

- **VALOR CATASTRAL (Vc)**

Aplicando la fórmula del valor catastral **Vcat = Vv * RM**

Y siendo el Coeficiente de Relación con el Mercado (RM) = 0,5

Se obtienen los siguientes Valores Catastrales (Vcat):

USOS	Vv	Vcat= Vv*0.5
Pequeña Industria/Taller<200m ²	245.784 €	122.892 €
Industrial General / Taller > 200m ²	368.676 €	184.338 €
Industria Especial / Taller >200m ²	368.676 €	184.338 €
Terciario (comercial y oficinas)	3.055.394 €	1.527.697 €
Estación de Servicio	278.964 €	139.482 €

3.3. ANEXO CARTOGRÁFICO

PLANOS DE INFORMACIÓN		ESCALA
I.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1:10.000
I.2	DELIMITACIÓN	1:1.000
I.3	USOS ACTUALES DEL SUELO	1:1.000
I.4	RED VIARIA Y ACCESIBILIDAD	1:1.000
I.5	EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1:1.000
I.6	INFORMACIÓN CATASTRAL	1:1.000
PLANOS DE ORDENACIÓN		ESCALA
0.1	ALTERNATIVAS	1:1.000
0.2	USOS Y TIPOLOGÍAS	1:1.000
0.3	ALINEACIONES Y RASANTES	1:1.000
0.4	DELIMITACIÓN	1:1.000
0.5	TRAZADO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	1:1.000
0.5.1	RED DE SANEAMIENTO	1:1.000
0.5.2	REDE DE PLUVIALES	1:1.000
0.5.3	RED DE ABASTECIMIENTO	1:1.000
0.5.4	RED DE RIEGO	1:1.000
0.5.5	REDE DE ALUMBRADO PÚBLICO Y BAJA TENSIÓN	1:1.000
0.6	RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL	1:1.000