

DOCUMENTO N°3. MEMORIA ORDENACIÓN

TOMO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA




Gobierno de Canarias


AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SANTA BRÍGIDA


gesplan


arquitectos S.L.P.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA BRÍGIDA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2017

DOCUMENTO N°3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

TOMO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO Nº3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

TOMO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÍNDICE

1	EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	4
1.1	Objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada	5
2	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS ANTERIORES	8
2.1	Tipología de viviendas y tipología de asentamientos	8
3	COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL	36
3.1	Convenios Urbanísticos	40
4	JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS . 40	
5	SUELOS INDUSTRIALES	40
6	RESERVA DE INDEMNIZACIONES	40
7	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 34.A)	41
8	JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES ESTABLECIDOS PARA LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	41
8.1	Justificación de los coeficientes utilizados para el cálculo del coeficiente de homogenización.	42
9	ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS A CADA UNO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	44
9.1	COEFICIENTES PARA EL CÁLCULO.....	45
10	APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS PARA EL SUELO URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO	49
11	ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO	49
12	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDAS PROTEGIDAS	50
13	TABLAS RESUMEN DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN	53
13.1	Suelos Urbanizables	53
13.2	Suelo Urbano No Consolidado	55
13.3	Actuaciones Urbanísticas Aisladas	55
13.4	Sobre las Áreas de Renovación Urbana	56

1 EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La presente Memoria de la ordenación pormenorizada del Plan General Supletorio de Ordenación del Municipio de Santa Brígida recoge la síntesis del trabajo desarrollado por el Equipo Redactor a lo largo del tiempo de trabajo para la elaboración del mismo. Como tal síntesis se apoya en la fase de Información Urbanística y Avance de Planeamiento cuyas conclusiones generales vienen recogidas en el correspondiente tomo de la presente entrega. Se trata de la Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación Pormenorizada de la que el municipio se dota como criterios de ajuste local que posibiliten el equilibrio urbano y el adecuado aprovechamiento de los recursos derivados de la transformación en el tiempo, que permitan afrontar el proceso de desarrollo territorial dentro de un marco de respeto hacia el mismo.

Se elabora como Plan General Supletorio mediante convenio suscrito entre la Corporación municipal y la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, instrumentalizado a través de encomienda coordinada por la empresa pública Gesplan.

El procedimiento responde a lo preceptuado en el texto de las Directrices de Ordenación General y de ordenación del Turismo de Canarias (DOGT'03) para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, cual es el caso del Plan General de Santa Brígida, señalando los plazos y tiempos para otorgar las aprobaciones, según recoge su D.T. tercera:

"Disposición transitoria 3ª. *Los instrumentos de ordenación insulares y generales que, a la entrada en vigor de la presente Ley, hayan sido aprobados provisionalmente o, no precisando de aprobación provisional, se encuentren pendientes de la aprobación definitiva, podrán proseguir su tramitación y resolverse definitivamente conforme a las determinaciones legales vigentes previamente, sin perjuicio del deber de adaptación en los plazos señalados en los apartados anteriores y de la observancia de las normas de aplicación directa contenidas en ambas Directrices de Ordenación."*

Dicha disposición fue modificada por 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 (LMU'09), que introduce la figura del plan general supletorio, elaborado por la Consejería según el contenido de su artículo nueve que recoge lo siguiente:

"CAPÍTULO III. AGILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

Artículo 9. *Adaptación del planeamiento al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

1. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria tercera 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, que queda redactado en los siguientes términos:...2. Se añade un apartado 6 a la disposición transitoria tercera 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, con el siguiente contenido:

6. *Transcurridos los plazos máximos de adaptación a las Directrices de Ordenación General de los Planes Generales de Ordenación sin que ésta se hubiera efectuado, o cuando se hubiera producido la caducidad del plazo establecido para proceder a la redacción de la citada adaptación y, en su caso, de la prórroga otorgada al efecto, la consejería competente en materia de ordenación territorial, de oficio, o a instancia del ayuntamiento afectado o del cabildo insular respectivo, y tras el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y en su caso, previo requerimiento motivado a la Administración local correspondiente, para que en el plazo de un mes inicie la tramitación, y presente un plan en el que se contemplen las previsiones y compromisos para su finalización, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.*

Este plan general así aprobado tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento..."

Como consecuencia de la participación ciudadana y de los informes presentados por los particulares e instituciones, el documento ha sido objeto de limitadas operaciones de mejora y completamiento, que en ningún caso afectan a la estructura del mismo, y que, por ello, permite su sometimiento a los trámites sucesivos, previos a su sanción por parte de la COTMAC.

Ello quiere decir que lo que aquí se expone es documentación complementaria de la ya presentada para el trámite de Avance de Planeamiento, la cual formará parte integrante del Plan definitivo.

A los efectos de conseguir la mayor claridad expositiva se adjunta a continuación una reseña de la Memoria, que fundamenta el aspecto teórico de la Propuesta que se presenta como documento básico para la discusión del Plan General.

1.1 Objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada

La Memoria de Ordenación del Avance recoge los objetivos de la ordenación en los siguientes términos:

“Partimos de que el modelo vigente en Santa Brígida, pese a las modificaciones de que ha sido objeto, surgió hace ya veinte años dando respuesta a una realidad bien distinta de la actual, tanto en cuanto a las infraestructuras (mejora de accesibilidad en el área central) y servicios existentes, como en cuanto a las necesidades de la población. Realidad que incluso sumados a las determinaciones legales y de planeamiento superior expuestos anteriormente, así como a la problemática detectada en el análisis del territorio municipal, deben influir indudablemente en la definición del nuevo modelo que se pretenda para el municipio de Santa Brígida.

Analizada la información urbanística y hecho el correspondiente diagnóstico de cada una de las alternativas propuestas, se concluye que los objetivos urbanísticos a los que ha de dirigirse la ordenación son, básicamente, los siguientes:

- 1. Implantar un modelo de desarrollo urbano que, teniendo en cuenta criterios medioambientales de sostenibilidad territorial y de racionalidad urbanística, esté orientado a un crecimiento compacto en torno a los núcleos urbanos con mayor densidad de población y a la limitación de la capacidad de crecimiento del resto, generando así áreas de centralidad que aglutinen una gran variedad de servicios y de dotaciones públicas, reduzcan la necesidad de largos desplazamientos individuales y faciliten los espacios de encuentro y relación social.*
- 2. Vertebrar los nuevos crecimientos de suelo urbanizable de uso residencial atendiendo a los criterios de centralidad y compacidad urbana, y a las necesidades previstas en el Estudio Socioeconómico de la fase anterior.*
- 3. Generar áreas de espacios libres y equipamientos de carácter cultural, social y deportivo que sean estructurantes del modelo territorial y vertebrén los núcleos de población y las áreas de centralidad.*
- 4. Localizar zonas para ubicar nuevos espacios libres y dotaciones públicas a nivel local que puedan dar respuesta a las necesidades y los servicios demandados por la ciudadanía.*
- 5. Mejorar las condiciones urbanísticas de las posibles áreas comerciales abiertas con la finalidad de convertirla en espacios generadores de servicios de cercanía, dinamizadores de la actividad económica local y creadores de puestos de trabajo.*
- 6. Localizar áreas de aparcamientos públicos ligadas a la red viaria para el uso de los residentes en los barrios y lugares de estacionamiento alrededor de las principales áreas de centralidad y núcleos de población del municipio.*
- 7. Crear una serie de paradas preferentes de transporte público que permita mejorar la accesibilidad de las guaguas al casco y al resto de los núcleos y municipios colindantes.*
- 8. Impulsar la movilidad peatonal entre los barrios y el centro de la villa con la creación de paseos peatonales y carril bici con la finalidad de propiciar el abandono del vehículo para los pequeños desplazamientos diarios.*
- 9. Regenerar las áreas de esparcimiento público del municipio creando nuevas zonas de ocio que favorezcan actividades y deportes.*
- 10. Desarrollar un área estratégica de actividades económicas ligadas a la innovación y la investigación agropecuaria, las energías renovables, la sociedad del conocimiento propiciando la especialización del sector y la creación de empresas y empleo.*
- 11. Habilitar un área para el desarrollo de actividades artesanales y de pequeña industria que permita generar empleo de calidad, reubicar las actividades económicas incompatibles con los núcleos urbanos e impulsar una oferta pública de suelo en régimen de concesión.*

12. *Potenciar el turismo creando servicios ligados a la restauración, a la creación de oferta alojativa rural y al aprovechamiento del patrimonio cultural, etnográfico y paisajístico del municipio.*
13. *Garantizar el abastecimiento de agua de abasto y la depuración y reutilización de las aguas depuradas.*
14. *Regular la localización de las infraestructuras de la comunicación (antenas de telefonía móvil y los repetidores de señal de televisión, etc.)”
Además de los anteriores objetivos, que proceden de la toma de posición contenida en la alternativa seleccionada en el Avance, la profundización en el detalle de escala correspondiente a la ordenación pormenorizada ha permitido, sin alterar en ningún modo la estructura territorial planteada, incorporar los objetivos siguientes:*
15. *Generar un gran espacio libre de actividad central en la entrada del casco, promoviendo un parque urbano con actividades de ocio, cultura y etnografía que complemente la centralidad actual.*
16. *Acotar la propuesta de introducción de equipamientos públicos y espacios libres a los existentes en la actualidad y, para el caso de los imprescindibles como nuevas dotaciones, situarlos sobre parcelas de propiedad municipal.*
17. *Los espacios de transformación como suelos urbanos no consolidados se acotarán para que afecten al menor número posible de propietarios, acudiendo a fraccionar las unidades de actuación. En este sentido se procurará que en el interior de las mismas no hayan edificaciones existentes, excepto en aquellos casos en que sea inevitable, todo ello con el objetivo de facilitar la gestión posterior de las UA´s.*
18. *Atender al informe de la Consejería respecto de las condiciones de suelo urbano, de tal forma que pasan a Asentamiento Rural los ámbitos de Llanos de María Rivera y Lomo Carrión, se limitan los perímetros urbanos de La Angostura, Las Meleguinas, El Gamonal y Pino Santo Alto y se ajustan el resto de los perímetros urbanos propuestos en el Avance.*

2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS ANTERIORES.

De la fase de información urbanística es importante rescatar la descripción del estado actual de la organización física de los núcleos y asentamientos del municipio, con carácter previo a la proposición de soluciones concretas para la problemática urbanística del municipio, en principio, el mismo se comporta como sigue:

2.1 Tipología de viviendas y tipología de asentamientos

El municipio de Santa Brígida se organiza fundamentalmente sobre la base de utilización de únicamente cuatro tipologías de viviendas, cada una de ellas vinculadas a un momento concreto de la historia urbanística del municipio que, hasta el principio del siglo XX, era un territorio de vegas agrarias de cultivo de productos para el consumo interior, de hortalizas y frutas principalmente, para el control de los cuales solamente era necesario un pequeño núcleo, el casco urbano, situado en el centro geográfico del territorio municipal y un elemental sistema viario que permitiese la relación con la Capital para la comercialización de aquellos productos. Así y a partir de dicha fecha en que se genera la conciencia social de las virtudes del clima fresco y húmedo como alternativa de salud frente a la concentración de la capital, se va organizando el espacio según estratos sociales que van a ser los que demanden los tipos de edificación que mejor respondan a sus necesidades y capacidades de adquisición, de este modo es posible resumir las tipologías presentes en el municipio en las siguientes:

- a) **Grandes viviendas de arquitectura civil de las clases medias y altas.-**
Fruto de los primeros desplazamientos de las familias de mayor nivel poder adquisitivo desde la capital hacia el municipio en una especial forma de incipiente turismo interior, se trata de grandes casonas de desarrollo personalizado, con dos plantas de altura y que se pueden subdividir en dos subtipos, de acuerdo a su posición relativa en el interior de la parcela:
 - a.1. Aisladas respecto del territorio.-** Edificaciones sin vinculación al viario de acceso que se localizan en fincas de grandes dimensiones, con desarrollo superficial muy grande, con dos plantas de altura y cubierta inclinada, tienden a permanecer aisladas, excepto aquellas que han colonizado una parte de la finca con viviendas del tipo c) por promoción parcial de la propiedad.
 - a.2. Alineadas a vía de acceso.-** Son grandes viviendas de fachada contigua a la vía de acceso, normalmente con gran patio trasero de huerta u jardín, con dos plantas de altura y cubierta mixta plana e inclinada. Se llegan a adosar a edificaciones suburbanas (tipo b), formando conjuntos lineales de tramos de carretera
- b) **Edificaciones suburbanas entre medianeras.** Tipología común en la totalidad de la isla fruto de agregaciones sucesivas de viviendas con apoyo en carreteras o caminos principales, con programa medio, entre 120 y 250 m² construidos, dos plantas de altura, sin plazas de aparcamiento incorporadas, y

cubierta plana, tienden a constituir hileras de consolidación a través del tiempo. Son compatibles con el tipo a.2 e incompatibles con el resto de tipologías.

- c) Viviendas unifamiliares aisladas.** Tipo edificatorio internacionalizado que proviene de la cultura del ocio y del adosado y el chalet, funciona sobre la base de paquetes de suelo de promoción inmobiliaria, normalmente sobre unidades de propiedad agraria, que se urbanizan y se edifican en un período de tiempo mínimo, Sean adosados o aislados la norma son dos plantas de altura y programa de vivienda más reducido que los anteriores, el garaje forma parte de la tipología.
- d) Viviendas colectivas en promoción unitaria 3-4 plantas.** Concentradas en el casco y en sus crecimientos modernos aparecen como respuesta económica a las necesidades de vivienda de la clase media, su carácter central las liga al uso comercial en planta baja, de promoción unitaria por manzanas o bloques, presentan alturas de cuatro y cinco plantas con cubierta plana y planta de sótano bajo la edificación destinada a aparcamientos.

Respecto a la tipología del asentamiento, esto es, los conjuntos residenciales identificables en el municipio se pueden agrupar según sus capacidades de generación de ciudad en tres grupos representativos:

- a) Asentamientos de población de generación abierta.-** Se distinguen por ser el resultado de agregaciones sucesivas de uno o varios tipos edificatorios de los definidos anteriormente, básicamente de los tipos a y b , anteriores, de tal modo que están en permanente consolidación por agregación de nuevas unidades edificatorias al conjunto, carecen de límites físicos definidos y, normalmente vienen ligados a la infraestructura de acceso. Tienden a formar corredores lineales de edificación y no consolidan ciudad sino a lo largo de un plazo grande de su proceso de conformación. En las descripciones anteriores se ha indicado cuales de los asentamientos de Santa Brígida corresponden a esta tipología
- b) Asentamientos de población unitarios y cerrados en sí mismos.** Son núcleos de población resultantes de la colonización de fincas completas transformadas desde el uso agrícola, en unos pocos casos partes de fincas mayores, las más accesibles, cercanas a otros asentamientos o las menos fértiles. Frente a la flexibilidad del tipo anterior presentan la dificultad, desde el punto de vista urbanístico, que fragmentan el territorio en piezas diversas de compleja estructuración en ciudad. Básicamente se apoyan en la tipología c) de viviendas unifamiliares aisladas y son posteriores en el tiempo a la anterior, teniendo su origen a partir del año 1.960.
- c) Asentamientos dispersos sin calificación de núcleo.** La dispersión de usos en el territorio y las enormes capacidades de acceso que aportan las modernas infraestructuras, sumadas al abandono acelerado de la actividad agraria han provocado la transformación de fincas agrícolas en parcelaciones menores que dan origen a viviendas de carácter irregular que, sin proyecto previo se van acumulando en el territorio sin otro requisito que la accesibilidad, contaminan

de edificación suburbana el espacio abierto comprometiendo las propuestas de ordenación de forma irreversible. Su apariencia de estar permanentemente en construcción hace que haya de una dos y tres plantas y su ausencia de acabados es una de sus señas.

- 1. SANTA BRÍGIDA CASCO.-** Conformar el centro administrativo, religioso, social y cultural de la totalidad del territorio municipal, situado en la cota +500 m.s.n.m. y orientado hacia la vertiente noroeste de la Isla, esta situación le hace recibir la influencia de los vientos alisios que refrescan las temperaturas extremas en verano y, por su altitud, hace que sea una de las zonas frías de la geografía insular en invierno, lo que antiguamente era tenido por la población como síntoma de salubridad, que motivó los primeros desplazamientos de población desde la capital en busca de climas más abiertos y saludables.



El núcleo central de Santa Brígida está organizado según una serie de asentamientos y barrios que se identifican estadísticamente en el cuadro siguiente:

NÚCLEO	HABS. VARONES	HABS. HEMBRAS	TOTAL HABS.	Nº VIVIENDAS
Castaño Alto	23	18	41	14
Castaño Bajo	36	65	101	34
Casco	1.077	1.134	2.211	734
El Palmeral	220	262	482	161
El Molino	178	162	340	113
TOTALES			3.175	1056

Está compuesto por partes identificables que hacen referencia a los procesos de crecimiento y consolidación temporal del centro urbano del municipio a lo largo de sus quinientos años de historia, cada una de las épocas distinguibles presenta una morfología identificable aunque es posible señalar como base de la tipología edificatoria, en el origen de los asentamientos, la vivienda de una o dos plantas vinculada a la red viaria y relacionada con el espacio agrario, entre medianeras para aprovechamiento del recurso suelo y, en segunda época, la vivienda unifamiliar aislada en parcela de gran dimensión y amplio programa, de dos plantas que se va a convertir en la seña tipológica básica del municipio y distintiva respecto del resto de la Isla.

1.a. Casco antiguo.- Asentamiento de población de generación abierta.



Generado a partir del cruce de las vías territoriales, GC-15 de Las Palmas a San Mateo, antigua carretera del centro, y el Camino de Los Olivos, GC-320, que une La Calzada con el casco, se trata de un centro administrativo de dimensión menor entre los de la isla, con la configuración de los centros históricos de las islas, con un conjunto de edificaciones de viviendas entre medianeras de dos plantas, adaptadas a una topografía en lomo, en torno a una actividad administrativa, religiosa y comercial de mercado, como centro de control del territorio agrario que es el destino básico del municipio desde la conquista. Conjunto de tres calles en tridente, de orientación este-oeste, formando con las transversales manzanas de dimensión entre 500 y 1.000 m², de edificación noble y materiales de calidad, en la actualidad se encuentra peatonalizado y urbanizado en este sentido mediante recorridos de unión de las actividades administrativas.

1.b. Expansión primaria.- Asentamientos de población de generación abierta.

Las primeras expansiones del casco de Santa Brígida se producen por agregación al casco antiguo en sentido inverso a la utilidad agraria de los suelos, así se desplazan hacia el oeste, dando origen a los núcleos secundarios de **El Castaño Alto y Bajo**, pequeños asentamientos de origen agrario de viviendas apoyadas en

la GC-15 en la salida del casco hacia la cumbre y relacionadas directamente con esta vía, en ellos se mezclan las viviendas suburbanas de borde de vía, con viviendas entre medianeras de dos plantas con grandes casonas de origen agrario. El Cementerio se enclava en el límite de nacimiento de Castaño Bajo formando el límite con Los Olivos.



1.c. Modernos crecimientos.- La consolidación de la población del municipio desde sus orígenes como espacio dormitorio de las clases medias y altas de la capital propicia el salto cualitativo del centro hacia la edificación de viviendas colectivas como referente de modernidad, cuyo ejemplo es la urbanización El Palmeral, mientras que el atractivo del lugar central llama a la colonización de fincas completas siguiendo la pauta de las viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran dimensión sobre la carretera GC-15



1.c.1. El Palmeral.- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo. Primera expansión en sentido moderno del Casco, de urbanización mediante vías de generosa dimensión, en malla ortogonal que da origen a grandes manzanas para viviendas colectivas de cuatro y cinco plantas, cerradas a patio de manzana y con reservas importantes de suelos para dotaciones y espacios libres.

Situada en la cota +480,00 msnm. Se sitúa en la plataforma situada entre el Camino de Los Olivos y el cantil del Barranco de Guinaguada.



1.c.2. El Molino.- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo.

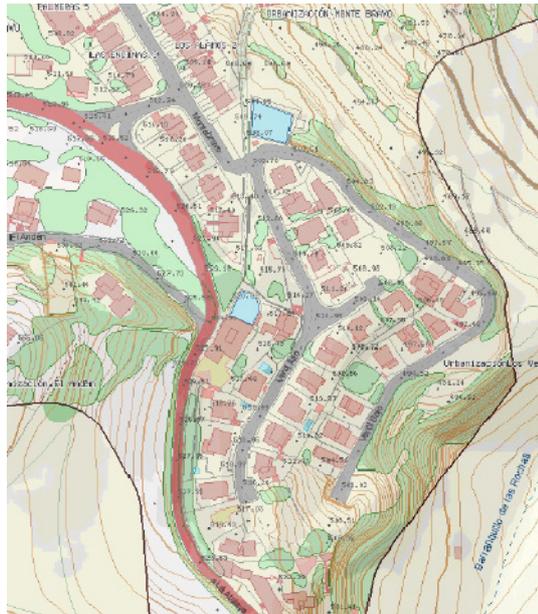
Núcleo de aparición a mediados del siglo XX, a partir de un pequeño germen de crecimiento del casco en la acera sur del mismo, este primer asentamiento son viviendas de pequeña dimensión apoyadas en la GC-15 y, a partir del mismo se coloniza una finca agrícola para introducir viviendas unifamiliares aisladas de gran dimensión y dos plantas de altura, igualmente apoyadas en la vía principal, presenta importantes déficits de equipamiento y espacios libres y una complicada relación de accesos por incorporación directa a la vía territorial lo que, unido a la topografía desfavorable, fuerza a calles en sentido norte sur con una única salida provocando un punto de conflicto en el acceso.

2.- SAN JOSÉ DE LAS VEGAS.- Con esta denominación se pretende identificar un conjunto heterogéneo de asentamientos de población cuyo elemento común es la carretera del centro, actual GC-15, es la circunscripción de mayor extensión superficial del municipio por tratarse de asentamientos residenciales de baja densidad que se van colocando en el territorio independientes unos de los otros, sin buscar en ningún caso una estructura de cohesión, más allá de la carretera general.

NÚCLEO	HABS. VARONES	HABS. HEMBRAS	TOTAL HABS.	Nº VIVIENDAS
Los Veroles	42	42	84	28
Montañeta	29	32	61	20
Montebravo	199	193	392	131
S. José de Las Vegas	143	149	292	98
Doña Luisa	151	154	305	102
Cruce de la Atalaya	67	69	136	45
Las Brisas	98	86	184	61
Cuesta de La Grama	116	109	225	75
TOTALES			1.679	560

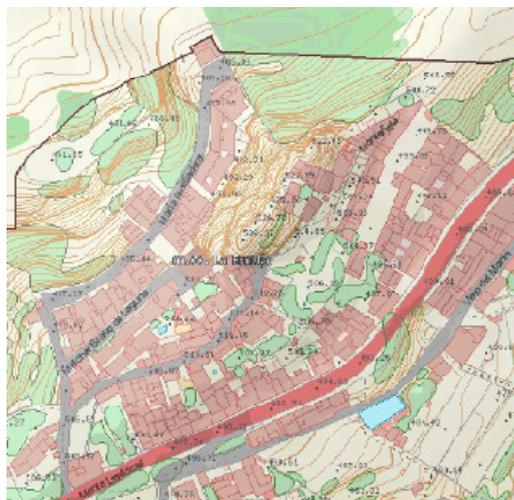
2.1. Los Veroles.- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo.

Urbanización de viviendas unifamiliares aisladas sobre una parcela tipo de 500 m², con dos plantas de altura, situada en una desviación de la GC-15 que es su único acceso. Asentada sobre una topografía adversa, con pendientes transversales que superan el cuarenta por ciento, provoca unas infraestructuras de acceso que se adecúan a las mínimas pendientes y dan como resultado formal una apariencia de escalonamiento y una fractura importante del paisaje.



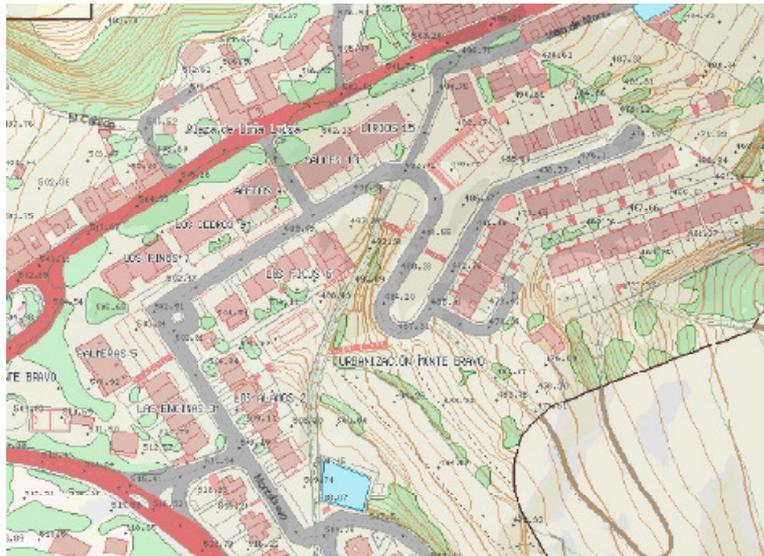
2.2. Montañeta.- Asentamiento de población de generación abierta.

Pequeño conjunto de viviendas al que se accede desde la GC-15 en la desviación hacia el sur del Madroñal, cuenta con dos partes bien diferenciadas, la más antigua, ligada al viejo Camino del Gamonal, de viviendas de origen agrario, con dos plantas de altura y programa reducido, frente a la parte más cercana al Madroñal que son dos conjuntos de viviendas unifamiliares, unas adosadas de promoción inmobiliaria unitaria, la más al norte, y un segundo grupo mixto de



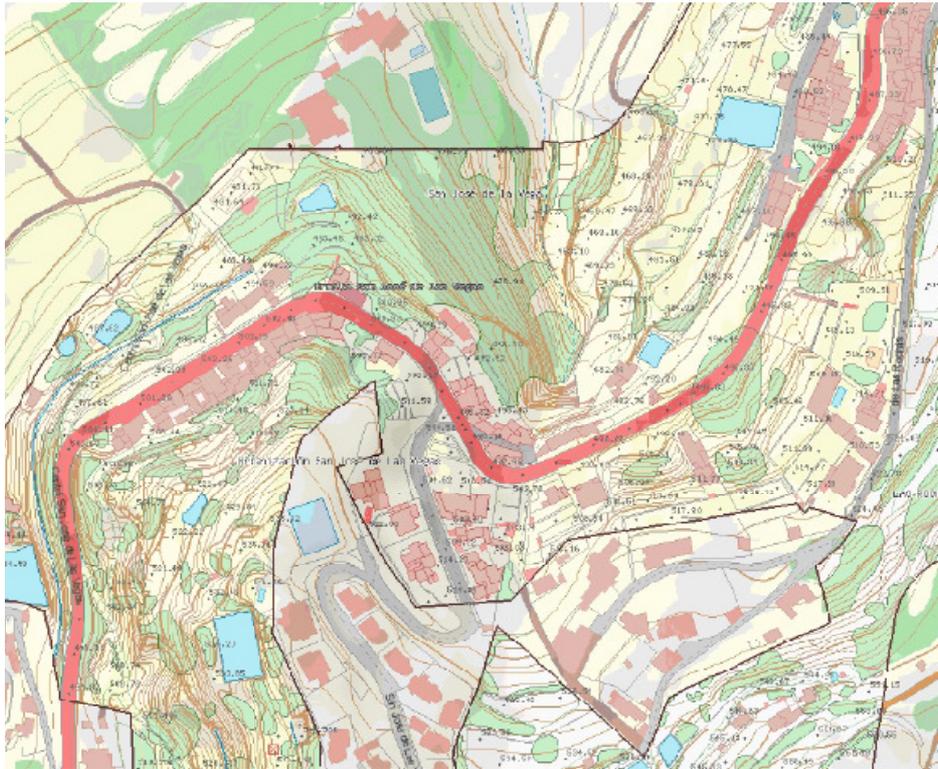
2.3. Montebravo.- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo.

Urbanización de viviendas unifamiliares pareadas sobre una parcela tipo de 300 m², con dos plantas de altura, situada en una desviación de la carretera de La Atalaya que es su único acceso. Asentada sobre una topografía adversa, con pendientes transversales que superan el cuarenta por ciento, provoca unas infraestructuras de acceso que se adecúan a las mínimas pendientes y dan como resultado formal una apariencia de escalonamiento y una fractura importante del paisaje.

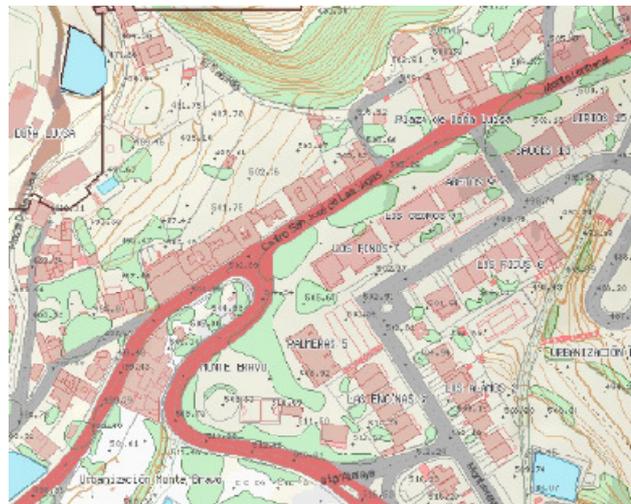


2.4. S. José de Las Vegas.- Asentamiento de población de generación abierta.

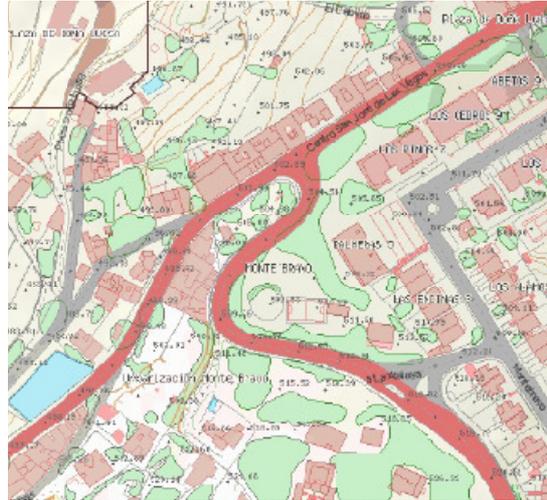
No se trata propiamente de un núcleo, sino de una serie de organizaciones residenciales de pequeña escala, ligadas en todos los caso a la carretera GC-15 y a la Vega agrícola aneja a la ladera del Guiniguada, que toma su nombre genérico de dicha vega. En este conjunto coexisten grandes casonas de arquitectura civil enclavadas en parcelas agrarias, con edificaciones de vivienda unifamiliar entre medianeras con acceso directo desde la propia carretera, con algunas promociones recientes de viviendas unitarias tipo adosados.



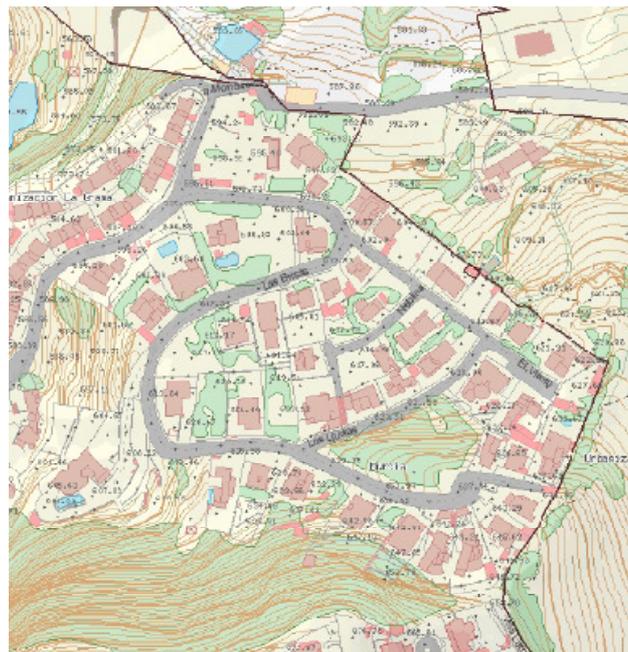
2.5. Doña Luisa.- Asentamiento de población de generación abierta. Pequeño núcleo de carácter lineal con fachada a la carretera GC-15, que se distingue del resto por la concentración de usos de restauración y comerciales de pequeña escala, basadas las edificaciones en la tipología de vivienda suburbana de mediados del siglo XIX, adosadas entre sí y con alturas entre dos y tres plantas



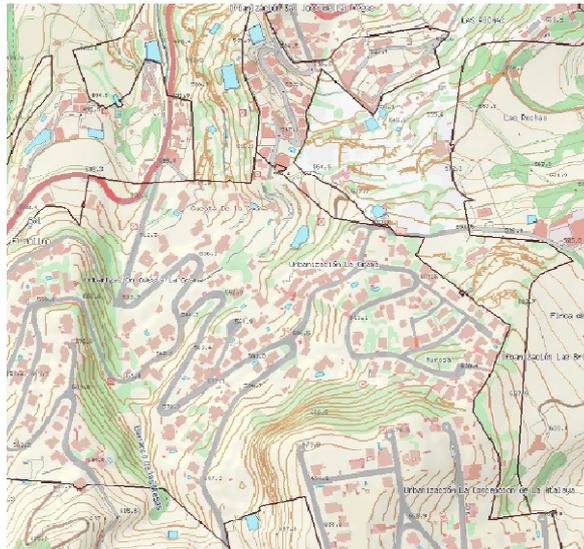
2.6. Cruce de la Atalaya.- Asentamiento de población de generación abierta.
Continuación hacia el oeste del asentamiento anterior por la propia carretera, de tal forma que no parece existir una delimitación precisa de la frontera de separación entre ambos, comparte con aquel la tipología de vivienda suburbana en el margen derecho subiendo, el margen izquierdo es el borde edificado de la urbanización Monte Bravo antes definida.



2.7. Las Brisas.- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo.
Urbanización de viviendas unifamiliares aisladas sobre una parcela tipo de 500 m², con dos plantas de altura, situada en una desviación de la GC-15 que es su único acceso. Asentada sobre una topografía adversa, con pendientes transversales que superan el cuarenta por ciento, provoca unas infraestructuras de acceso que se adecúan a las mínimas pendientes y dan como resultado formal una apariencia de escalonamiento y una fractura importante del paisaje.



2.8. Cuesta de La Grama.- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo. Urbanización de viviendas unifamiliares aisladas sobre una parcela tipo de 500 m², con dos plantas de altura, situada en una desviación del la GC-15 que es su único acceso. Asentada sobre una topografía adversa, con pendientes transversales que superan el cuarenta por ciento, provoca unas infraestructuras de acceso que se adecúan a las mínimas pendientes y dan como resultado formal una apariencia de escalonamiento y una fractura importante del paisaje.



3. LOS OLIVOS

Asentamiento de formación lineal sobre el trazado del camino de los Olivos, hoy GC-320, compuesto de piezas de promoción unitaria de viviendas unifamiliares, a partir de viviendas agrarias apoyadas sobre el camino que significan la edificación inicial. Sobre esta estructura básica se han ido produciendo sucesivas invasiones de fincas agrícolas como paquetes promocionales que, sobre la base de la vivienda unifamiliar aislada han ido colonizando el borde de la carretera, Finca Manzanera, Alternativa Uno (Las Casas Cambadas) y la paralizada urbanización de Los Laureles son los ejemplos más significativos de este tipo de actuaciones.



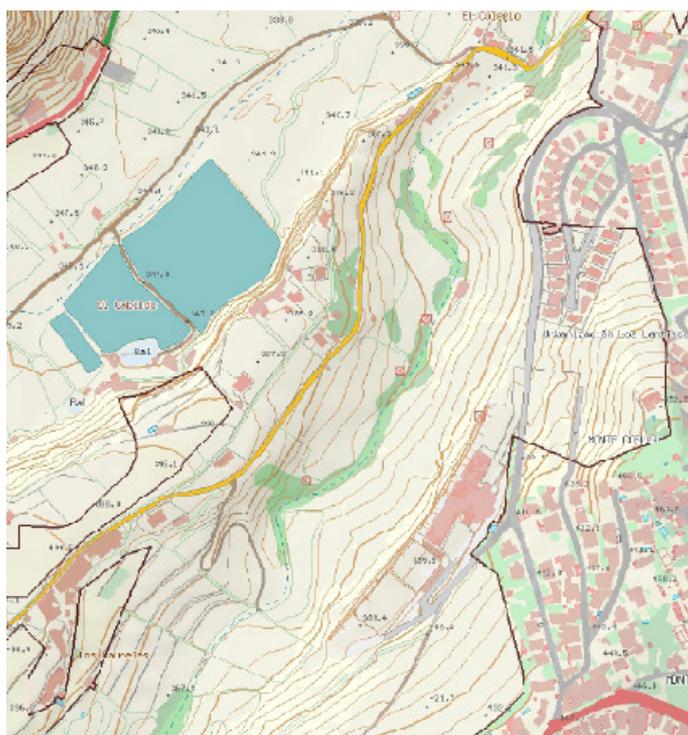
Desciende desde la cota +470 a la +370 m.s.n.m. a partir del Palmeral de Santa Brígida hasta La Calzada, planteando su forma de asentamiento importantes conflictos para la funcionalidad de la carretera. **Asentamiento de población de generación abierta.**

NÚCLEO	HABS. VARONES	HABS. HEMBRAS	TOTAL HABS.	Nº VIVIENDAS
Los Olivos	352	369	721	90
TOTALES			721	90

4. LOS LENTISCOS

Conjunto de asentamientos intersticiales que vienen a configurar el borde del cantil sur del Barranco Guinguada y corresponde a un límite de la Urbanización de Monte Coello (Los Lentiscos), el entorno del Colegio Garoé (Colegio), y el límite de Los Olivos hacia el barranco que se denomina El Bebedero, ligadas por la carretera general, es una circunscripción de mínima extensión superficial y tipologías heterogéneas.

El Bebedero y el Colegio son Asentamientos de población de generación abierta, mientras **que** Los Lentiscos es Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo, de completamiento del vecino núcleo del Monte.



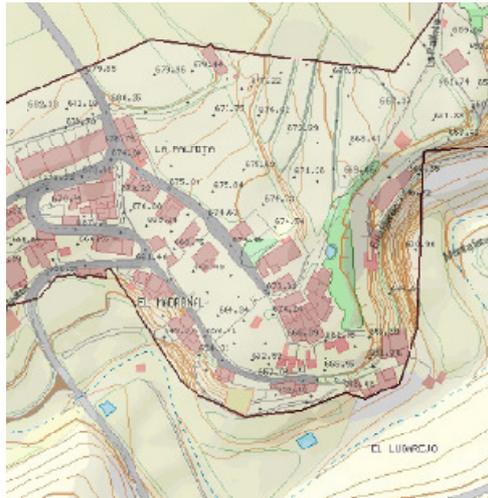
NÚCLEO	HABS. VARONES	HABS. HEMBRAS	TOTAL HABS.	Nº VIVIENDAS
Los Lentiscos	468	463	931	311
El Bebedero	15	13	28	10
El Colegio	22	31	53	18
TOTALES			1.012	339

5. **GRAN PARADA.-** Conjunto de entidades de población que ocupan la medianía alta del municipio, de carácter heterogéneo, tienen como elemento común su dependencia de la CG-15, la mayor parte como acceso directo y un resto mediante caminos secundarios que, partiendo de aquella, son su único acceso. Su posición relativa en el territorio hace que sus procesos de crecimiento y transformación sean más lentos en el tiempo que las circunscripciones más bajas del municipio, por el contrario es en estos espacios donde se localiza el mayor número de viviendas irregulares del municipio.

NÚCLEO	HABS. VARONES	HABS. HEMBRAS	TOTAL HABS.	Nº VIVIENDAS
El Lugarejo	57	46	103	34
Los Silos	154	141	295	98
Portada Verde	167	159	326	109
El Paraíso	45	50	95	32
El Madroñal	250	260	510	170
Hoya Bravo	47	43	90	30
Gran Parada	77	73	150	50
Gargujo	69	57	126	42
Las Casillas	151	159	310	103
Las Casas	12	8	20	10
TOTALES			2.025	678

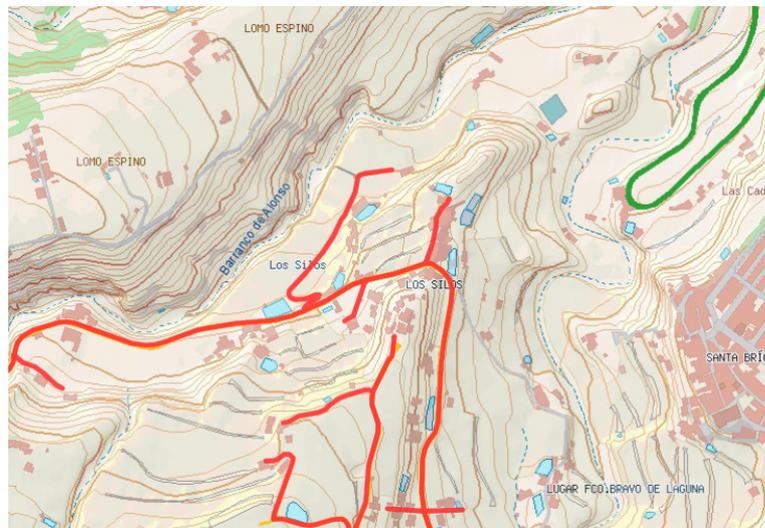
5.1. El Lugarejo.- Asentamiento de población de generación abierta.

Pequeño conjunto de viviendas al que se accede desde la GC-15 en la desviación hacia el sur del Madroñal, cuenta con dos partes bien diferenciadas, la más antigua, ligada al viejo Camino del Gamonal, de viviendas de origen agrario, con dos plantas de altura y programa reducido, frente a la parte más cercana al Madroñal que son dos conjuntos de viviendas unifamiliares, unas adosadas de promoción inmobiliaria unitaria, la más al norte, y un segundo grupo mixto de unifamiliares adosadas y aisladas que ocupan el centro del asentamiento.



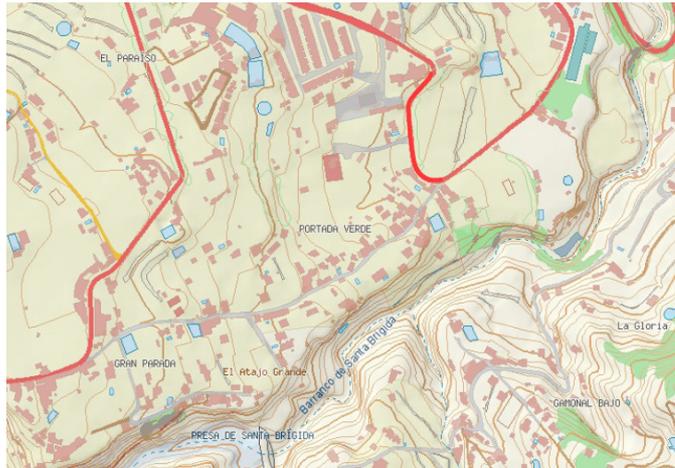
5.2. Los Silos.- Asentamiento de población de generación abierta.

Pequeño asentamiento de viviendas asentadas en el morro que conforman el barranco de Guinguada y el Barranco de Alonso, al norte del casco de Santa Brígida, mezcla de casonas de arquitectura civil de importante valor cultural con viviendas entre medianeras de dos plantas, formando un núcleo cuyo aislamiento ha condicionado sus posibilidades de crecimiento. Se accede al mismo por la carretera de Santa Brígida a Las Meleguinas.



5.3. Portada Verde.- Asentamiento de población de generación abierta.

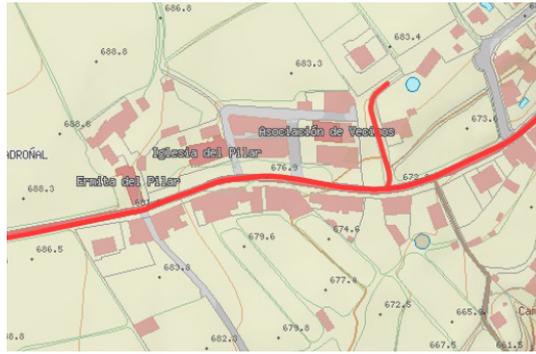
Generado sobre una desviación de la GC-15, el atajo de Portada Verde, que corta una curva de adaptación de la citada carretera general, razón que impone pendientes a este atajo superiores al quince por ciento. A cada margen del mismo se enfrentan viviendas suburbanas, que se mezclan con usos agrarios y residenciales ligados a la agricultura, en el caso de las viviendas suburbanas son edificaciones adosadas de escala media, entre 160 y 250 metros cuadrados de superficie construida, con una tendencia importante a desarrollarse hacia las fincas agrícolas del sur del asentamiento.



- 5.4. El Paraíso,- Asentamiento de población unitario y cerrado en sí mismo.** Urbanización de viviendas unifamiliares aisladas sobre una parcela tipo de 500 m², con dos plantas de altura, situada en una desviación de la GC-15 que es su único acceso y salida en otro punto de contacto con la misma vía. Asentada sobre una topografía adversa, con pendientes transversales que superan el veinte por ciento, provoca unas infraestructuras de acceso que se adecúan a las mínimas pendientes y dan como resultado formal una apariencia de escalonamiento y una fractura importante del paisaje.



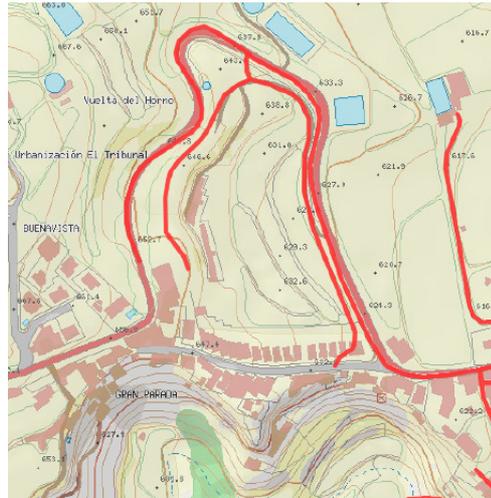
- 5.5. El Madroñal.- Asentamiento de población de generación abierta.** Es de los pocos núcleos secundarios de Santa Brígida que se ha mantenido al margen de las colonizaciones por urbanización, sobre la tipología de vivienda suburbana en dos plantas, está bien equipado y tiene grandes posibilidades de transformación desde el punto de vista de ser un germen de núcleo de mayores posibilidades. Esta situado en una plataforma llana de la GC-15, en la cota +680,00 msnm. Y una organización social consolidada.



- 5.6. Asentamiento disperso sin calificación de núcleo.** No se trata propiamente de un núcleo, sino de una serie de organizaciones residenciales de pequeña escala, ligadas en todos los casos a caminos agrícolas de derivación de la carretera GC-15 y a la Vega agrícola aneja a la ladera del Guiniguada, que toma su nombre genérico de los propietarios de las fincas colindantes. En este conjunto coexisten grandes casonas de arquitectura civil enclavadas en parcelas agrarias, con edificaciones de vivienda entre medianeras con acceso directo desde la propia carretera.



- 5.7. Gran Parada.- Asentamiento de población de generación abierta.** Generado sobre una desviación de la GC-15, el atajo de Gran Parada, que corta una curva de adaptación de la citada carretera general, razón que impone pendientes a este atajo superiores al quince por ciento. A cada margen del mismo se enfrentan viviendas suburbanas, que se mezclan con usos agrarios y residenciales ligados a la agricultura, en el caso de las viviendas suburbanas son edificaciones adosadas de escala media, entre 160 y 250 metros cuadrados de superficie construida, con una tendencia importante a desarrollarse hacia las fincas agrícolas del sur del asentamiento.



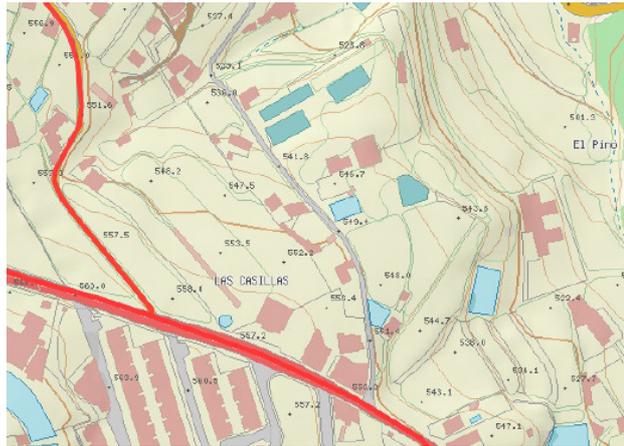
5.8. Garguajo.- Asentamiento de población de generación abierta.

Pequeño asentamiento de origen agrario que se desarrolla a partir de un camino agrícola de desviación a la derecha subiendo de la GC-15, a la altura de la Urbanización El Paraíso, vía que conforma el único acceso y urbanización con que cuenta el asentamiento. Se trata de un disperso de viviendas unifamiliares, derivación del tipo suburbano, de escalas distintas, fruto de la separación en el tiempo de su generación.



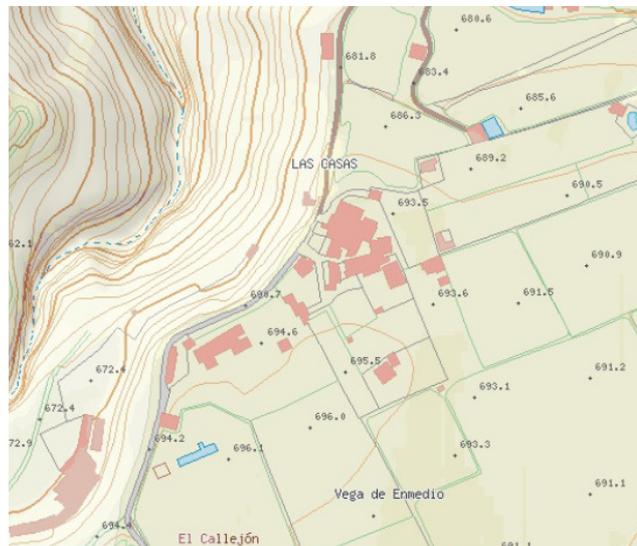
5.9. Las Casillas.- Asentamiento de población de generación abierta.

Pequeño asentamiento de origen agrario que se desarrolla a partir de un camino agrícola de desviación a la derecha subiendo de la GC-15, a la altura de la Urbanización El Paraíso, vía que conforma el único acceso y urbanización con que cuenta el asentamiento. Se trata de un disperso de viviendas unifamiliares de escalas distintas, fruto de la separación en el tiempo de su generación.



5.10. Las Casas.- Asentamiento de población de generación abierta.

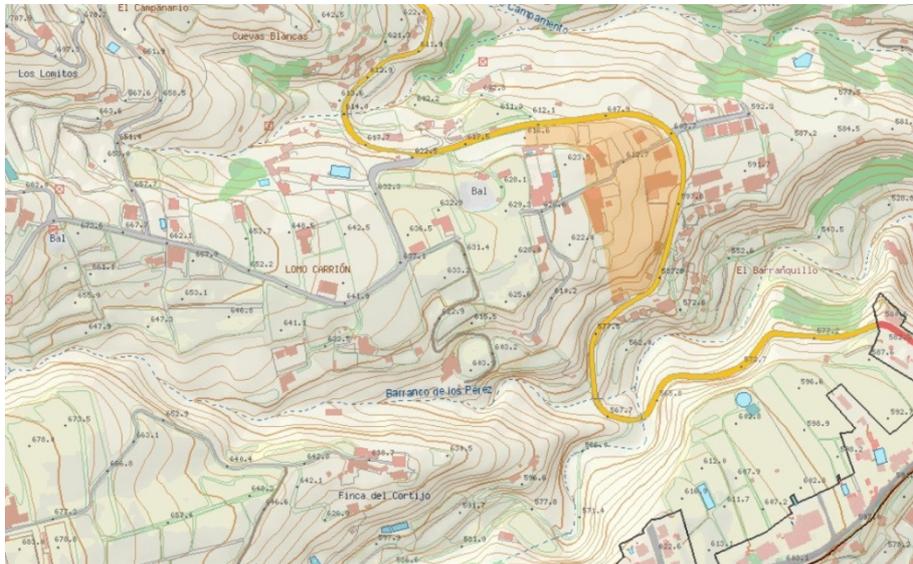
Pequeño asentamiento de origen agrario que podría ser el modelo a conseguir para los asentamientos aislados en el territorio, conjunto pintoresco cuyo único acceso es a través de sendero secundario de borde del cantil del barranco, de viviendas unifamiliares insertadas en una red peatonal, de una planta en su inicio y que posteriores crecimientos en altura para dos plantas están deteriorando su carácter inicial. En su inicio parecen estar ligadas, como viviendas de servicio a la gran casona noble El Callejón, que ocupa la finca situada al sur del asentamiento.



6. PINO SANTO

El núcleo de población de Pino Santo situado al oeste del municipio está formado por cinco barrios: Las Haciendas, Pino Santo Bajo, Lomo Carrión, Pino Santo Alto y Lomo Espino. Tanto Las Haciendas como Pino Santo Bajo se encuentran en el Suelo Rústico de Protección Natural de Pino Santo.

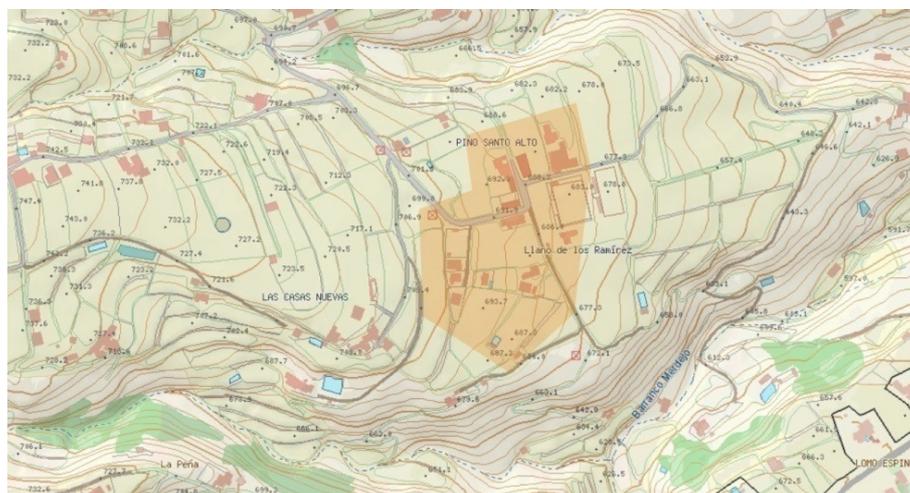
6.1. Lomo Carrión: Barrio situado al norte de Pino Santo al borde del Paisaje Natural Protegido de Pino Santo.



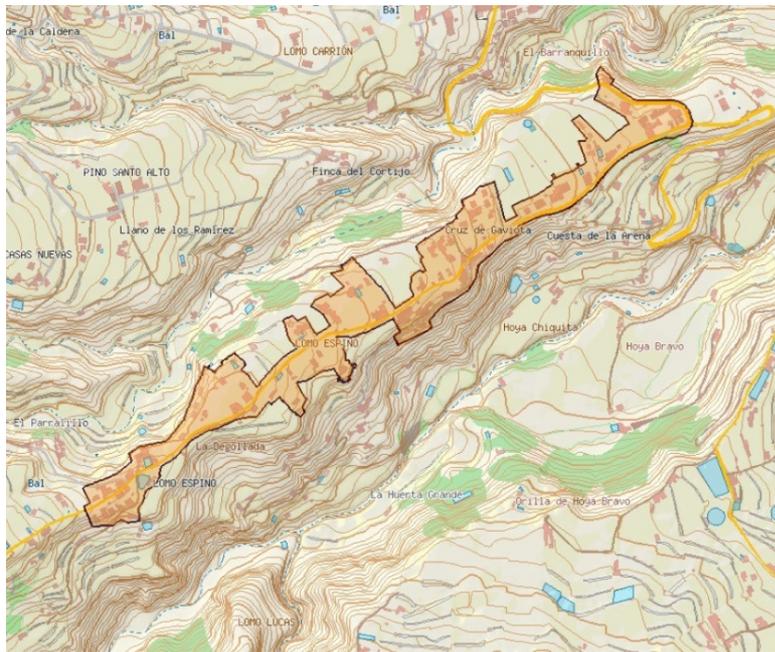
Se desarrolla en torno a una vía principal (GC-324), que separa el Barrio del Paisaje Natural Protegido de Pino Santo, en la cual coexiste un radio reducido y una fuerte pendiente.

Es un barrio de pocas edificaciones en el que se distinguen varias agrupaciones, entre medianeras, y de dos alturas. Existe gran superficie de espacio libre entre las agrupaciones mencionadas, y una vía que las unifica perpendicular a la GC-324 de fuerte pendiente.

6.2. Pino Santo Alto: Barrio situado en el ámbito central del núcleo, se desarrolla a lo largo de varias vías que confluyen en un punto estructurante, donde se encuentran algunos equipamientos: deportivo(campo de fútbol), educativo(guardería) y religioso(iglesia). La edificación es entre medianeras de dos alturas, y encontramos mucho espacio libre entre diferentes agrupaciones.



6.3. Lomo Espino: Barrio más importante de Pino Santo que se desarrolla a lo largo del camino de Lomo Espino (GC-151). Esta vía limita al sur, en todo su paso por Pino Santo, con el Paisaje Natural Protegido del ámbito, y sus edificaciones se desarrollan paralelas a ella y en las vías perpendiculares a ésta. Muchas de las edificaciones quedan en Paisaje Natural Protegido, son en su mayoría viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas, y algunas lindan sin retranqueo a la vía principal, la cual está asfaltada y carente de aceras. Todas dan al Barranco de Alonso que limita con la Vía principal. Existe mucha superficie de terreno libre.



7. MONTE LENTISCAL

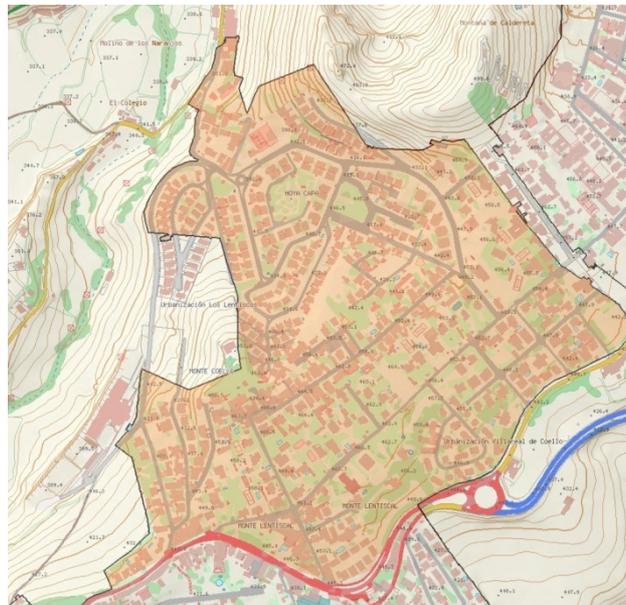
El núcleo de población de Monte Lentiscal es uno de los núcleos más importantes del municipio, con más de tres mil residentes cuenta con aproximadamente 1134 viviendas, es el barrio de mayor poder adquisitivo y con las viviendas de mayor superficie por habitante, situado al Noreste del Municipio, el acceso se realiza a través de la GC-4, la cual finaliza su recorrido en la glorieta de Bandama, donde también confluyen la GC-15, GC-111 y la GC-802, está forma por 7 barrios: Monte Lentiscal, El Mocanal, Los Alvarados, Cuesta del Reventón, Los Berros, Los Toscanes y El Vinco.

La estructura viaria de todo el núcleo del Monte Lentiscal, es de trazado sinuoso no adaptándose a tramas malladas, ante lo cual resultan fodos de saco en el final de los viarios que discurren longitudinales a las laderas; este hecho provoca que muchas de las calles transversales presenten fuertes pendientes.

El Barrio del Mocanal y parte de Los Toscanes son Barrios que se encuentran en suelo Rústico de Protección Natural.

7.1. Monte Lentiscal: Es el primer barrio que te encuentras al introducirte en el municipio, la vía GC-111 era el eje principal del barrio, pues suponía el acceso desde el municipio de Las Palmas, en la actualidad supone una comunicación interior con Tafira Alta, Tafira Baja, La Calzada y el cruce de Marzagán.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar aislada de dos alturas en su mayoría. Es un barrio de baja densidad, lo cual significa que predomina el espacio libre sobre el construido y adquiere una ordenanza de ciudad –jardín. Encontramos dentro del barrio distintas dotaciones y equipamientos que abastecen a la población del municipio: el colegio Garoé (dotación educativa), Hotel-escuela Santa Brígida (equipamiento educativo-turístico), espacios libres, un equipamiento deportivo y varias dotaciones sociales y religiosas.

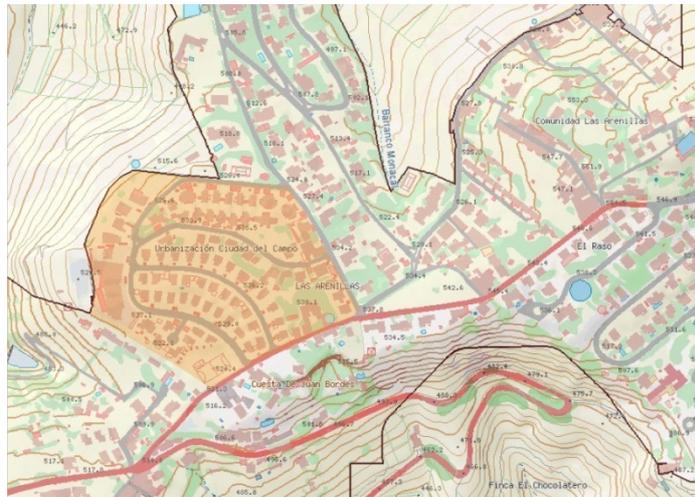


7.2. Los Alvarados: Barrio a continuación del Monte Lentiscal, al que se accede a través de la rotonda de Bandama, en la que nace la GC-802. La tipología edificatoria y el trazado viario es similar a la del Monte Lentiscal. También encontramos varios equipamientos en la zona: uno deportivo (El Maveric), social y algunos espacios libres.

7.5. El Vinco: El barrio de El Vinco es un sector poblacional que tiene una estructura viaria radial a la GC-802 (margen izquierdo). La calle Las Arenillas representa la principal arteria del barrio a partir de la cual se derivan el resto de calles que forman la trama urbana; este desarrollo se produce mayoritariamente hacia el margen Sur de la calle Las Arenillas.

Existen hasta 3 conexiones con la GC-802, concretamente a través de las calles Las Arenillas, Adelfo y Concejal Jorge Peñate.

Igual tipología edificatoria que el resto del Monte, existe más homogeneidad edificatoria pues se trata de una urbanización construida en una misma promoción.



8. EL GAMONAL

Nos situamos en uno de los núcleos poblacionales más al sur del Municipio. La comunicación se realiza a través de la vía principal GC-15 que se bifurca al pasar el núcleo poblacional de Santa Brígida.

El Gamonal se encuentra dividido en dos barrios en función de su localización geográfica; el Gamonal Alto y el Gamonal Bajo. Entre ambos barrios se sitúa el pequeño diseminado de la Cruz del Gamonal.

8.1. El Gamonal Bajo: El barrio de Gamonal Bajo se emplaza en el margen derecho (sentido aguas abajo) del Barranco de Santa Brígida.

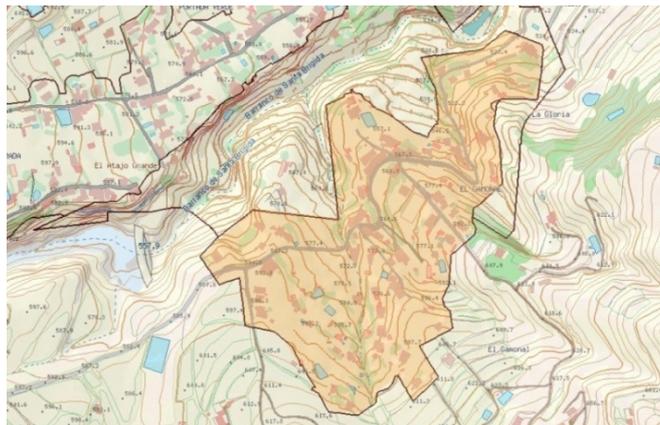
Los accesos por carretera al barrio de Gamonal Bajo se centran en el acceso por el Camino Palma Romero que conecta con la GC-15. El barrio se desarrolla a ambos márgenes del Camino del Gamonal a través del cual parten hasta cinco calles transversales, cuatro al margen derecho y una en el izquierdo.

La tipología edificatoria es variada, existen varias agrupaciones de viviendas adosadas unifamiliares y plurifamiliares de dos alturas, y algunas aisladas. En general la edificación se concentra en torno a la vía principal del Gamonal, sin retranqueo a la vía, y según el tramo con o sin aceras. El Barrio se encuentra en un entorno natural y poco degradado.

8.2. El Gamonal Alto: El Gamonal alto se ubica al Sur de Gran Parada y en la fachada Este de la frontera con el municipio de San Mateo.

El barrio tiene un marcado carácter rural, contando con tres accesos a través de viario local. El primero de ellos conecta el Gamonal Alto con el Bajo a través del Camino del Gamonal; en segundo orden, se sitúa la vía de conexión entre la Cruz del Gamonal y el barrio analizado y finalmente se encuentra el Camino de Montañeta del Gamonal que alcanza la GC-15 antes de su entrada en el municipio de San Mateo.

La tipología edificatoria, situada en torno a la vía es vivienda entre medianeras de dos alturas, al igual que el Gamonal Bajo, se encuentra sin retranqueo a la vía y carente de aceras.



9. LA ATALAYA

La Atalaya es el segundo núcleo con mayor peso en lo que refiere al núcleo de viviendas del municipio satauteño. Este hecho supone que los desplazamientos que se provocan desde este barrio son representativos en el global municipal, así la carretera GC-80 es el nexo comunicativo para los movimientos municipales a pequeña escala y los tránsitos desde Santa Brígida hacia la zona alta del municipio de Telde.

Este núcleo de población será subdividido en siete barrios de diversa índole en lo que a volumen poblacional se refiere: El Arco, La Atalaya, La Concepción, El Estanco y El Raso.

9.1. El Arco: El barrio es una pequeña urbanización situada en el margen izquierdo de la GC-15. El vial que parte de la GC-15 es el principal de la urbanización, presentando una pendiente del orden del 6%. A partir de esta calle parten cuatro calles en sentido sureste.

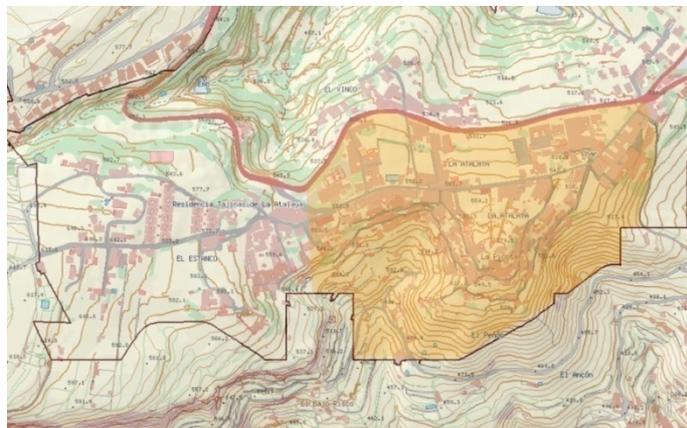
Se da una tipología variada, en su mayoría unifamiliar aislada y pareada de dos alturas, pero existen varios bloques de viviendas de construcción más antigua plurifamiliar y de tres alturas.



9.2. La Atalaya:

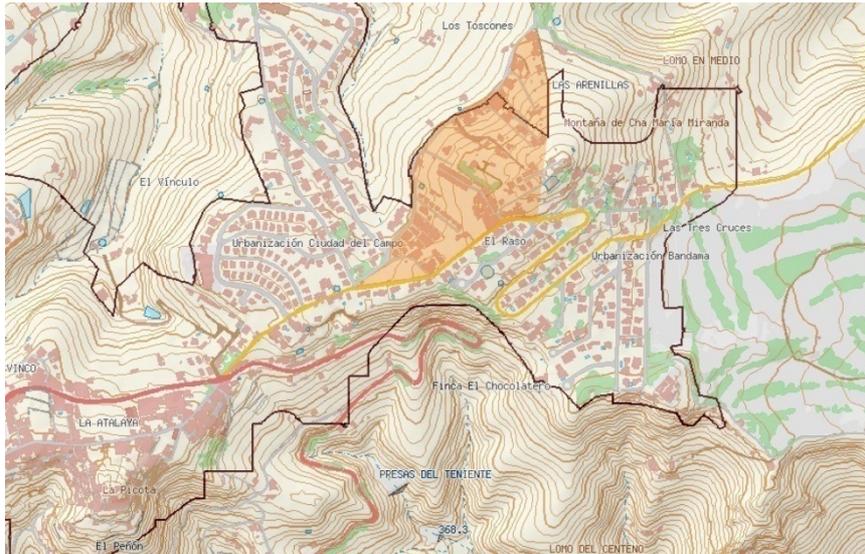
Este es el principal barrio del núcleo poblacional analizado. Se desarrolla en la ladera de la Montaña de El Palmital a los márgenes de la GC-80, si bien es más representativo el desarrollo que se produce ladera arriba. Existen hasta dos importantes accesos al barrio; el que mayor envergadura supone en el viario urbano es la Calle El Ramal mientras que la Calle Cura Navarro ocupa un segundo orden jerárquico. Se dan algunos otros accesos transversales al barrio desde la GC-80 los cuales presentan un menor tráfico de vehículos.

En la fachada noroeste del barrio finaliza su recorrido la GC-802, la cual llega desde el Monte Lentiscal hasta La Atalaya. En cuanto a la tipología edificatoria existe una anarquía generalizada. Las viviendas son de una y dos alturas entre medianeras en las zonas de edificación más concentrada. Viviendas unifamiliares aisladas y algún bloque de viviendas de hasta tres alturas. Encontramos en el barrio equipamientos deportivo y educativo, además de social.



- 9.5. El Raso:** El acceso al barrio del Raso se realiza a través de la GC-802 y la citada Cuesta del Reventón, de la que nace el camino de Las Arenillas. El Barrio se estructura en vías perpendiculares a ésta. La tipología edificatoria es de vivienda entre medianeras de dos alturas en las zonas de más concentración, y de vivienda unifamiliar aislada.

Una buena parte del Raso pasa a formar parte del Paisaje Natural Protegido de Tafira.

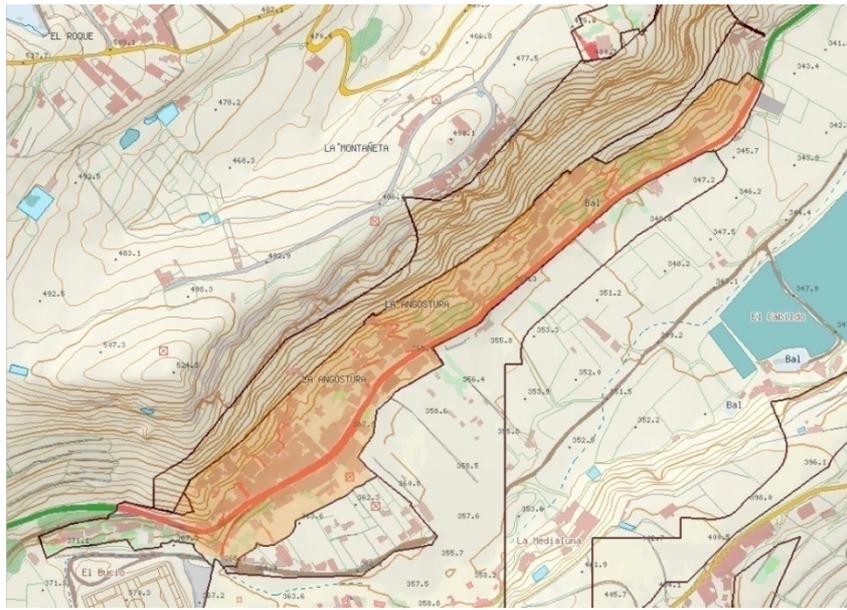


10. GUINIGUADA

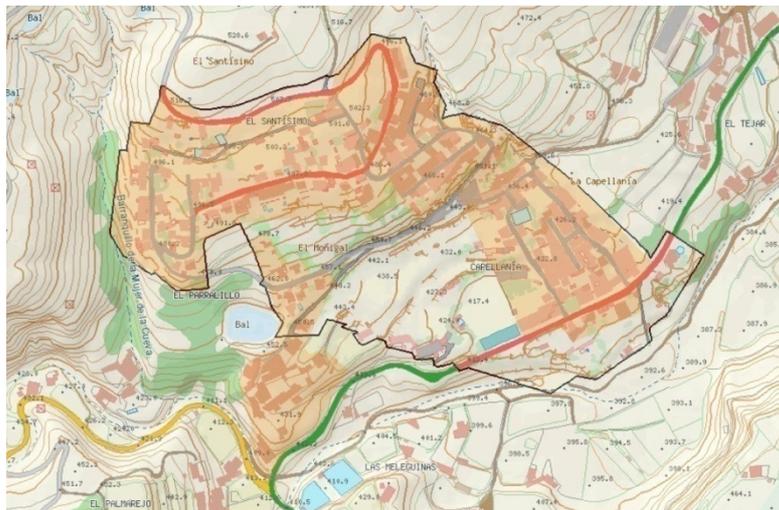
El núcleo poblacional del Guinguada se encuentra en el ámbito norte del municipio de Santa Brígida. Se compone de ocho Barrios: Palmorejo, La Angostura, Cuevas del Guanche, Lomo los Ajos, Las Meleguinas, El Santísimo, El Tejar y La Capellanía, que se desarrollan en la ladera hacia el cauce del barranco del Guinguada, con una pendiente muy acentuada y un entorno vegetal con altos valores paisajísticos.

Cueva del Guanche, Lomo los Ajos, El Santísimo y el Tejar son barrios que forman parte del Paisaje de Protección Natural de Tafira.

10.1 La Angostura: Barrio más representativo junto a Las Meleguina y La Capellanía del núcleo poblacional del Guinguada, cuenta con más de quinientos habitantes y con dotaciones deportiva, y social. La comunicación se realiza a través de la GC-320, a lo largo de la cual se desarrolla toda la edificación. Es una estructura lineal con alguna vía perpendicular de mucha pendiente. La tipología edificatoria es de vivienda entre medianeras de dos y tres alturas conformando una vía principal de actividad y usos terciarios.



10.2. Las Meleguinas y La Capellanía: Barrio de igual carácter que el anterior, con una población de ochocientos habitantes y equipamientos deportivo, educativo y espacio libre. Se desarrolla en un entorno natural con altos valores paisajísticos y lindante en tres de sus perímetros con el Paisaje Protegido de Tafira. El acceso se realiza a través de la GC-320 (carretera de Las Meleguinas), la cual comunica con la zona superior del barrio a través de dos vías perpendiculares de notable pendiente. El camino del Tejar, de trazado sinuoso, se adapta a la orografía del terreno estructurando el barrio. La tipología de edificación es de vivienda entre medianera de dos y tres alturas, sin retranqueo a la vía y estética heterogénea.



3 COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Con la descripción anterior y con las determinaciones de ordenación urbanística que provienen de la propuesta contenida en la Ordenación Estructural, y su relación con los informes sectoriales emitidos para el Avance, especialmente el de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, se puede establecer las condiciones de ordenación que se recogen a continuación:

SANTA BRÍGIDA CASCO.

La condición de centro administrativo y cultural del conjunto formado por el Casco de Santa Brígida, BIC ordenado por el PEPRÍ correspondiente, así como la concentración de sistemas generales que operan sobre el antiguo SAU-2 y el Plan Parcial de Los Olivos, todos ellos conformando el ensanche del citado Casco, hace que en este punto se concentre la gran bolsa de crecimientos que se propone desde la ordenación. En este sentido, el presente Plan General Supletorio aporta la ordenación pormenorizada y completa del conjunto así formado, que tendrá su descripción en la planimetría y la normativa correspondiente a esta fase del procedimiento, dentro del Suelo Urbano Consolidado, y algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Unidades de Actuación.

SAN JOSÉ DE LAS VEGAS.

En este conjunto de núcleos se mezclan antiguos crecimientos lineales de borde de carretera con nuevas urbanizaciones, que tienen su fundamento en Planes Parciales y Especiales, ejecutados y en su mayor parte ya edificados. En este sentido el Plan General propone el reconocimiento de la realidad existente y el completamiento de los vacíos que las edificaciones dejan vacantes. No se proponen nuevos crecimientos ni áreas de transformación en el exterior del citado tejido, solamente la consolidación interior de dichos tejidos.

La propuesta del Plan General pasa por aprovechar los vacíos y espacios libres cedidos por los planes parciales y especiales para conseguir el continuo espacial edificado que funda la Cuesta de la Grama, La Grama y La Concepción, lo que llevará consigo la posibilidad de apertura del camino real existente y un importante bolsa de espacio libre periurbano al servicio del municipio.

LOS OLIVOS

La propuesta que hace referencia a los núcleos que cuelgan de la carretera de Los Olivos viene contenida en la ordenación propuesta para el Casco y su ensanche, además del reconocimiento de la banda Sur de la vía que pasa por la incorporación del gran parque de Los Olivos, que servirá de entrada al núcleo en esta orientación y la delimitación de los núcleos existentes en esta banda según condiciones de colmatación sin nuevos crecimientos.

LOS LENTISCOS

En este conjunto de núcleos se mezclan antiguos crecimientos lineales de borde de carretera con nuevas urbanizaciones, que tienen su fundamento en Planes Parciales y Especiales, ejecutados y en su mayor parte ya edificados. En este sentido el Plan General propone el reconocimiento de la realidad existente y el completamiento de los vacíos que las edificaciones dejan vacantes. No se proponen nuevos crecimientos ni áreas de transformación en el exterior del citado tejido, solamente la consolidación interior de dichos tejidos.

Se prestará especial atención a la recuperación de las franjas verdes y de espacios libres que conforman la intersección de los distintos sectores de suelo urbanizado, para conseguir un continuo armónico entre las distintas morfologías que confluyen en estas líneas.

GRAN PARADA

Conjunto de asentamientos de medianía alta ligados la carretera general y que se han ido produciendo por intervenciones individuales sobre grandes parcelas que se superponen a pequeñas intervenciones de Plan Especial en conjuntos de reducido número de viviendas, El Paraíso, El Retiro y otras. En este sentido la operación que parece de mayor interés desde el punto de vista de la ordenación es la introducción en una parcela de propiedad pública (Brimate) como equipamiento estructurante en el cual centralizar las opciones de implantación de intereses municipales (depósitos, punto limpio, etc.), que sirve de nexo entre las viviendas de Gran Parada que dan al Atajo Real y la urbanización de El Paraíso, operación que permite romper la discontinuidad existente actualmente y que es común a la forma de crecimiento anterior.

PINO SANTO

En este conjunto de asentamiento se da la singular circunstancia que sobre el entorno de Pino Santo Alto se concentran la totalidad de equipamientos básicos y dotaciones correspondientes al grupo, de tal forma que Pino Santo Alto tiene los equipamientos y, sin embargo, posee una reducida cantidad de tejido residencial y de población.

El reconocimiento de este ámbito como suelo urbano consolidado y no consolidado no vulnera el artículo 34.a) del TRLOTENC'00 por cuanto no se reclasifican terrenos objeto de reparcelaciones irregulares o incendios forestales.

Con respecto al cumplimiento del artículo 50 el núcleo clasificado como Suelo Urbano cuenta con los servicios básicos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y red de energía eléctrica, tal como prescribe el citado artículo.

En lo que respecta al artículo 51 se ha delimitado la parte de mayor consolidación del núcleo, en la cual se concentran iglesia, plaza, colegio, local social y espacio deportivo, los cuales parecen evidenciar que para su funcionamiento precisan de red de alcantarillado, encintado de aceras, red de telefonía, alumbrado público y

abastecimiento de agua a parcelas, con lo que se da cumplimiento al artículo citado, quedando como suelo urbano no consolidado la parte sur del ámbito, que es la que presenta un grado de urbanización menor, que precisa de completamiento.

Al mismo tiempo, por razones de adquisición de suelo, el Ayuntamiento es el propietario mayoritario de las grandes parcelas que rodean el núcleo, fundamentalmente hacia el sur del mismo.

Discutida la posición de la ordenación urbanística de esta circunstancia, parece que sería conveniente reforzar la condición de centralidad de Pino Santo Alto, proponiendo como Suelo Urbano Consolidado el continuo espacial que conforman los equipamientos y edificaciones residenciales existentes y, complementarlo con una pequeña bolsa de Suelo Urbano No Consolidado (Unidad de Actuación) para conseguir un conjunto consistente que dé virtualidad y forma a la centralidad previa.

La condición de Patrimonio Público de Suelo de gran parte de la unidad de actuación permite establecer una reserva para la localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección, cercana o igual al 50% de la edificabilidad propuesta, más allá del umbral del 30% que exige la ley.

MONTE LENTISCAL

Al igual que el conjunto de Los Lentiscos, en este conjunto de núcleos se mezclan antiguos crecimientos lineales de borde de carretera con nuevas urbanizaciones, que tienen su fundamento en Planes Parciales y Especiales, ejecutados y en su mayor parte ya edificados. En este sentido el Plan General propone el reconocimiento de la realidad existente y el completamiento de los vacíos que las edificaciones dejan vacantes. No se proponen nuevos crecimientos ni áreas de transformación en el exterior del citado tejido, solamente la consolidación interior de dichos tejidos.

Se prestará especial atención a la recuperación de las franjas verdes y de espacios libres que conforman la intersección de los distintos sectores de suelo urbanizado, para conseguir un continuo armónico entre las distintas morfologías que confluyen en estas líneas.

EL GAMONAL

Este conjunto de núcleos conformado por la Cruz del Gamonal, Lugarejos y El Gamonal Bajo presenta una tipología de funcionamiento equivalente a la definida para Pino Santo Alto, de tal forma que es sobre la Cruz del Gamonal donde se concentran los equipamientos básicos, plaza, local social y colegio, que dan servicio al conjunto. A partir del camino de la Cruz del Gamonal hacia Lugarejos se desarrolla un núcleo lineal, ligado a la carretera, que podría ser por sus características morfológicas un Asentamiento Rural pero, dado que sobre el mismo se concentra una gran bolsa de Patrimonio Público de Suelo, parte de la cual ya ha sido utilizada en el frente de la vía para promociones de vivienda pública, parece conveniente su categorización como Suelo Urbano Consolidado a los efectos de completar la condición urbanística del

núcleo, sin proponer crecimientos nuevos más allá de los espacios intersticiales vacantes. El resto de los núcleos que componen el conjunto pasan a ser Asentamientos Rurales.

LA ATALAYA

El conjunto de sectores sometido a Plan Parcial y Especial que conforman La Atalaya se encuentran prácticamente consolidados en la actualidad excepto el borde de Las Arenillas, lindando con el Raso y con el Paisaje Protegido de Tafira, para lo cual y dentro de una bolsa que fue Suelo Urbano No Consolidado de las Normas Subsidiarias, se establece una delimitación de tres unidades de actuación que hagan viable la gestión de este espacio para el completamiento del equipamiento urbano y de la propia trama viaria que le sirve.

De otro lado, queda vacante el margen oeste del Reventón, que se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado dada la existencia de acceso desde la vía, una precaria red viaria de acceso a parcelas y las infraestructuras básicas para las viviendas existentes, con el objeto de procurar la continuidad espacial de todo este ámbito.

GUINIGUADA

Los asentamientos que se engloban en esta denominación, Meleguinas, Angostura, Llanos de María Rivera, presentan condiciones morfológicas diferentes entre sí. Así los dos primeros presentan parámetros de consolidación en unas condiciones de morfología territorial muy adversas, con pendientes que superan el 50% en su totalidad, lo que convierte en particularmente difícil dotar de acceso rodado a las viviendas y parcelas situadas en segunda línea, a las cuales en la actualidad se accede por callejones y escaleras. En este sentido la propuesta de ordenación urbanística es reconocer derechos ejercidos a la edificación por los particulares, restringiendo los crecimientos en laderas por introducción, en seguimiento de la Directriz 110, de Áreas Libres de Edificación para las cuales se da un régimen de uso equivalente al del Suelo Rústico de su entorno.

Por otra parte, en Los Llanos de María Rivera, y en seguimiento del informe de la Consejería al Avance, se proponía su conversión en Asentamiento Rural, con incorporación de una Unidad de Actuación para el rescate básicamente de espacios libres como complemento del equipamiento social, docente y deportivo actualmente existente, no obstante del estudio posterior y previo acuerdo con la Consejería, se determinó la viabilidad de considerarlo suelo urbano con la misma unidad de actuación y sometiendo el completamiento del consolidado a las actuaciones asistemáticas en suelo urbano que garanticen su grado de urbanización.

3.1 Convenios Urbanísticos

Según lo acordado con la Consejería en la elaboración del presente documento y en la condición de Plan General Supletorio, los convenios urbanísticos deberían venir contenidos en el propio cuerpo documental del Plan. Como quiera que al día de la fecha no ha existido acuerdo entre los particulares y la Administración para suscribir ninguno de ellos, no se incluye documento alguno relativo a este aspecto.

4 JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS.

La presente entrega del Plan General para su Aprobación Definitiva incorpora como Anexo la totalidad de los equipamientos, dotaciones y Sistemas Generales existentes en el municipio con todas sus características y condiciones.

Los equipamientos propuestos que, en línea con el objetivo de limitar las condiciones de adquisición de suelo que comprometa las condiciones financieras de la corporación, se limitan a aquellos nuevos equipamientos que están vinculados a Unidades de Actuación o al sector de Suelo Urbanizable y, por tanto, vienen recogidos en los planos de ordenación o, en su caso, en las fichas correspondientes a la ordenación pormenorizada, y aquellos otros que se localizan sobre suelos del patrimonio municipal.

5 SUELOS INDUSTRIALES

El único suelo Industrial que propone el presente Plan General, más allá de la compatibilidad de uso en los bajos de edificaciones residenciales de algunas de las normativas propuestas, se concentra en el equipamiento estructurante del área de Brimate, donde ya radica una industria de gran tamaño para la escala de este municipio, y que, de resultas del desarrollo del citado equipamiento estructurante, el Ayuntamiento podría proponer alguna implantación de tipo industrial. En ningún caso dicho uso industrial singular tiene encaje en el artículo 7 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes.

6 RESERVA DE INDEMNIZACIONES

El Plan General se plantea como una propuesta de ordenación equilibrada dentro de la cual no se prevé la aparición de demandas desde la iniciativa privada que pudiera dar origen a indemnizaciones por quebranto de derechos adquiridos en virtud de ordenaciones anteriores.

No obstante lo anterior, dado que el Plan General no puede prejuzgar el resultado de teóricas reclamaciones a su clasificación o categorización de suelo. La totalidad de los suelos urbanos y de las dotaciones previstas son reconocidos como tales en el presente documento, las escasas decisiones de desclasificación se toman por imperativo de la ley, en aquellos suelos que no dispongan de las condiciones impuestas por el TRLOTENC'00 o bien aquellos suelos que palmariamente hayan incumplido el ejercicio de los deberes que corresponden a los propietarios en cada clase de suelo.

7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 34.A)

El Plan General no propone reclasificación de suelos que hayan sido objeto de incendio forestal o de procesos de reparcelación irregular, dentro del plazo contenido en el artículo 34.a)

Con ello se da cumplimiento al artículo 34.a) del TRLOTENC'00 que prescribe:

“Artículo 34. Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación.

Los Planes Generales no podrán:

a) *Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante Ley”.*

8 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES ESTABLECIDOS PARA LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Dado que la ordenación pormenorizada del presente Plan General no alcanza a la totalidad de los suelos urbanos no consolidados y al único sector de suelo urbanizable propuesto, los coeficientes establecidos para la obtención del aprovechamiento medio se aportan como método de cálculo, que el desarrollo de los mismos deberá concretar y aplicar a cada uno de los ámbitos y sectores y establecer el correspondiente equilibrio del 15% a que obliga la Ley.

Como principio fundamental se entiende que el municipio de Santa Brígida puede ser dividido en tres áreas geográficas homogéneas de acuerdo con lo establecido en la Ley. Una primera área estaría constituida por el conjunto conformado por el Casco central de Santa Brígida, incluyendo el propio Casco, el sector del Palmeral y el correspondiente al suelo urbanizable sectorizado ordenado de Los Olivos que, por razones de centralidad e intensidad de uso será aquél que concentre la mayor

intensidad de crecimiento y aprovechamiento del municipio. Una segunda área sería la conformada por la primera periferia de este casco, que alcanzaría hacia el inicio de Portada Verde por el Oeste, hasta el final de Los Olivos por el Este, el ámbito de San José de las Vegas, incluidas la Grama y la Concepción por el Sur y el cantil denominado Las Cordilleras por el Norte. La tercera área homogénea sería la totalidad de la periferia exterior del municipio comprendiendo todos los núcleos y asentamientos localizados en la misma.

8.1 Justificación de los coeficientes utilizados para el cálculo del coeficiente de homogenización.

De acuerdo con el art. 60.2 del TR-LOTENC'00, el Plan General de Ordenación deberá establecer un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector, en función de su situación dentro de la estructura territorial. Asimismo, el apartado 4 de este artículo establece que la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

A continuación se expone los motivos que llevaron a la elección de los diferentes coeficientes.

a) Coeficiente de uso y tipología.

Para el cálculo de los coeficientes de uso se realizó un estudio de mercado del municipio para poder establecer aquellos usos que proporcionan una mayor rentabilidad y por consiguiente un mayor aprovechamiento.

El **uso terciario**, que engloba el comercial de grandes superficies, establecimientos de ocio, restauración...etc., es la actividad que tiene el coeficiente mayor por ser el uso de mayor rentabilidad de los que se van a desarrollar en el municipio.

Dentro de los usos terciarios se ha distinguido dos tipos dependiendo de la tipo clase de comercio que se va a desarrollar. Así se ha diferenciado entre:

Terciario A: Centros comerciales de grandes dimensiones los cuales son relevantes para el desarrollo económico insular. **(1,12)**

Terciario B: Centros comerciales de menores dimensiones, que se combinan con otro tipo de actividades de ocio, hospedaje etc., cuya instalación es relevante para el desarrollo económico del municipio. **(1,10)**

El **uso residencial** ha experimentado un importante auge en los últimos años motivado por la situación estratégica del municipio en el territorio insular; equidistante entre la capital y el sur, los dos grandes polos económicos de la isla.

Para la obtención de los diferentes coeficientes establecidos para los usos residenciales se ha tenido en cuenta al mismo tiempo las tipologías por estar directamente relacionados. Para su cálculo se relacionó la diferencia del valor de repercusión del suelo de cada tipología de acuerdo al precio medio de venta en el municipio.

Residencial unifamiliar: Se le dio la unidad como coeficiente por ser la de mayor valor de todas las tipologías. **(1,00)**

Residencial colectivo: Tipo manzana cerrada de dos o tres plantas, cuyo valor en el mercado es inferior a la unifamiliar. **(0,90)**

b) Coeficiente de localización.

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el valor de la localización de un sector y el valor de la localización del sector que, en función de criterios de mercado, se considere que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Por ello se ha tenido especialmente en cuenta la relación o cercanía con los grandes Sistemas Generales de red viaria.

Para establecer estos coeficientes se ha dividido el territorio en diferentes zonas según el valor en el mercado de cada una de ellas.

- A los suelos **próximos a la carretera general** se les ha dado el valor de la unidad por ser aquellos suelos de mejor accesibilidad y conexión con otros municipios. **(1,00)**.
- Después se ha tenido en cuenta aquellos **suelos de fácil accesibilidad** gracias a otros sistemas viarios del municipio. **(0,87)**
- Por último se valora el **resto del territorio** con el coeficiente más bajo. **(0,80)**

c) Coeficiente de características topográficas.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación entre la dificultad que puedan presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean más favorables.

En general, el municipio presenta una topografía con una pendiente considerable, siendo la zona baja donde se encuentran los terrenos con pendiente más favorable. Por ello hemos diferenciado estos coeficientes dependiendo de que tuvieran una **mala topografía (0,87)**, aquellos de **topografía media**, que por ser la general se le otorgó el valor de la unidad **(1,00)** y sectores con **buena topografía (1,10)**.

9 ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS A CADA UNO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El TRLOTENC´00 no determina en su artículo 32 la precisión de acotar las diferencias de aprovechamiento entre los ámbitos de Suelo Urbano No consolidado, tal como realiza con la diferencia del 15% de aprovechamiento entre sectores de Suelo Urbanizable, ello deja a criterio del planificador establecer la lógica urbanística que justifica una determinada elección de usos y tipologías de acuerdo con la posición relativa de las Unidades de Actuación en los núcleos urbanos, máxime cuando, por las propias condiciones del sistema de Unidades de Actuación, estas generalmente no tienen dimensión para soportar la carga de los sistemas generales, excepción hecha de los viarios parciales que les afectan, por tanto, no se puede acudir a la asignación de Sistemas Generales para equilibrar las diferencias de aprovechamiento entre unas y otras; será pues la aplicación de coeficientes relativos a las condiciones específicas que la ordenación pormenorizada otorga a las UA´s, motivados y justificados desde el plan, la que verifique la justeza de las decisiones de ordenación.

No obstante lo anterior, parece importante que los argumentos lógicos y de racionalidad urbanística que son utilizados por el Plan General para la propuesta se hagan explícitos en el documento con objeto de motivar y justificar las decisiones y para evitar situaciones de prevalencia entre Unidades de Actuación en situaciones homogéneas que pudieran conllevar agravios entre los derechos de los particulares afectados por la acción del planeamiento.

En este sentido se debe hacer una primera precisión respecto de los coeficientes que ponderan las edificabilidades de los Suelos Urbanos No Consolidados, en tanto en cuanto, más allá de los correspondientes al uso y topografía que son de aplicación para los Suelos Urbanizables, que hacen referencia a la escala grande, al contenido estructural de la propuesta del Plan, los que serán de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados pretenden establecer las condiciones que ponderan a las Unidades de Actuación, y que hacen referencia a la micro escala, a los ambientes urbanos que el Plan propone consolidar, en los cuales lo importante es la integración en el tejido, el tamaño de la pieza o la complejidad de las condiciones, para lo cual habrá que acudir a la definición y justificación de las características de ponderación de dichas condiciones mediante nuevos coeficientes, cuyo producto da como resultado el coeficiente de homogeneización que va a ponderar las unidades de actuación.

Respecto de las **áreas homogéneas** para la aplicación de condiciones de comparación, parece posible aplicar las ya establecidas para los Suelos Urbanizables en su integridad, tanto por razones de asentamiento, como por tipologías o de formas de utilización de las viviendas, razón por la cual el Plan propone que, a los efectos de ponderación de los ámbitos, se adopten las Áreas homogéneas ya definidas.

9.1 COEFICIENTES PARA EL CÁLCULO

Coefficiente de uso específico residencial (C_u) existe una operación previa que cualifica la edificabilidad del uso residencial, pretendiendo establecer los valores diferenciales entre la vivienda libre respecto de la vivienda protegida, con carácter general, y respecto de los distintos tipos de vivienda protegida que es posible implantar en el territorio.

Se emplea en el cálculo del aprovechamiento de las Unidades de Actuación tres coeficientes que diferencian dentro de los usos residenciales, el aprovechamiento del uso residencial para viviendas de renta libre, de las viviendas sometidas a régimen de protección y de las viviendas de promoción pública, que se consideran en algunas unidades como aprovechamiento dotacional y que permiten el cumplimiento del estándar en ámbitos en los que de otra forma no se cumpliría con el mismo.

Se asigna a estos tres usos diferenciados los siguientes coeficientes:

Las VRL que son la referencia para el establecimiento del resto de los coeficientes por diferencia de valor de la RVP respecto de aquellas, se establece en 1.00.

Para la RVP se establece un coeficiente diferencial que significa un 10% de diferencia de valor en el mercado por venir sujeta a las limitaciones propias de superficie y precio máximo de venta que impone el régimen de protección. Se establece el coeficiente de uso en 0.90.

El Patrimonio Público de Suelo viene sujeto además a limitaciones derivadas de la titularidad y promoción pública, así como a los usos establecidos para dichos suelos por el marco legal, estimándose en un 15% menor del valor de VRL. Por ello se establece un coeficiente de uso para PPS en 0.85.

Coeficientes de uso residencial		
USO	Denom.	Coef. Uso
Viviendas de renta libre	VRL	1.00
Viviendas en régimen de protección	RVP	0.90
Viviendas de promoción pública	PPS	0.85

Este primer coeficiente nos aporta una primera cualificación del aprovechamiento entendido únicamente en función del uso básico a que se destinan las Unidades de Actuación, y su cálculo es previo a la aplicación de los coeficientes que se recogen a continuación.

Coefficiente de uso específico comercial (C_{u2}) existe una operación previa que cualifica la edificabilidad del uso comercial integrado en la trama residencial, pretendiendo establecer los valores diferenciales entre la vivienda libre respecto del comercio.

Coefficiente de uso comercial= 1,20

Se calcula de este modo la superficie edificable máxima del sector (S_E), producto de la superficie del mismo (S), por el coeficiente de edificabilidad (E) y la superficie edificable corregida en función del uso mediante las fórmulas que siguen:

Superficie construida de la Unidad $S_E = S \times E$
Edificabilidad corregida en función del uso $E_c = S \times E \times C_u$

Coefficiente de homogeneización (C_H) que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre ámbitos en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, diferencias en la dimensión de las ua's que modifiquen las cargas relativas, tal como reconoce el Artículo 72.2 del TRLOTENC'00 en el último párrafo redactado por la Ley 19/2003, de 14 de Abril o, incluso, el interés municipal que se le otorga a las UA's destinadas a la Renovación Urbana, según el Artículo 51.2 del TRLOTENC'00.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_d) \times (F_u) \times (F_i) \times (F_l),$$

Estos factores que ponderan el coeficiente se refieren a los siguientes aspectos:

1. **Coefficiente de accesibilidad (F_A)**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0'95, siendo el **1,10** asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, **1,00** para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y **0'95** las peor comunicadas.

2. **Coefficiente topográfico (F_T)**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0'95, asignando el valor **1,10** a las condiciones topográficas más favorables, **1,00** a los sectores con cierta dificultad y **0,95** a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3. Coeficiente de valoración de la dimensión de la unidad (F_d), Hace referencia a la influencia que la dimensión de las UA's presentan respecto de la operaciones de rescate de plusvalías que su gestión produce, así mientras que una unidad de pequeña dimensión únicamente permite el completamiento mediante operaciones fragmentarias y de escasa incidencia económica, las mayores introducen la posibilidad de promociones con márgenes importantes que justifican las cargas impuestas por la ordenación.

Parámetros: **1,10**, **1,00** y **0'95**; valorándose con grado **1,10** las UA's mayores de 10.000 m² en las cuales pueden operar las condiciones de cesión y redistribución sin dificultad, **1,00** para las pequeñas, entre 5.000 y 10.000 m² cuya capacidad de gestión va a depender de otros factores, y **0'95** para las UA's de escasa dimensión las cuales, en ausencia de reglamentación de planeamiento, debemos considerar que deben ser mejoradas respecto de las mayores.

4. Coeficiente de valoración de la carga de urbanización (F_u), Hace referencia a la proporción diversa de cargas de urbanización que afecta a las UA's y que opera como una merma o incremento del resultado financiero de la gestión de las mismas, de tal forma que la proporción entre edificabilidad de la unidad y costes de urbanización de la misma condiciona el resultado final de la gestión.

Parámetros: 1,00, 0,95 y 0'90; valorándose con grado **1,00** las UA's cuya carga urbanizadora sea mínima, bien sea por la previa existencia de parte de la urbanización, bien sea porque la localización obliga a pequeños completamientos de la misma, **0,95** para las que cuentan con una proporción de urbanización normal, y **0'90** para las UA's de especiales complejidades de infraestructuras que requieren de un mayor esfuerzo urbanizador.

Coeficiente de valoración de la localización específica (F_l), Hace referencia a como la centralidad es un valor intrínseco que afecta a la recuperación de plusvalías derivadas de la gestión de las UA's, a estos efectos únicamente tendremos en cuenta la posición de alta centralidad en contraposición con las localizaciones periféricas, extremos en los cuales se puede garantizar un factor diferencial en beneficios de la unidad correspondiente.

Parámetros: 1 y 0'9; valorándose con grado **0.90** las UA's centrales a los núcleos urbanos que han quedado como residuos internos en el núcleo de los suelos urbanos y **1.00** para las UA's de localización de borde de dichos núcleos, que se incorporan para la formalización de la frontera de los recintos considerados como urbanos.

Coeficiente de valoración del interés y la complejidad urbana (F_i), Además de las condiciones particulares antes descritas, que hacen referencia a las características físicas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, existe una serie de condiciones que tienen que ver con aspectos de interés o complejidad de las UA's respecto de las estrategias del Plan que motivan su consideración como ámbitos de gestión. Así un

área de edificaciones obsoletas en el centro del Casco, o edificaciones que ocupan el trazado de vías importantes, o la necesidad de potenciar la recuperación de un equipamiento en localizaciones estratégicas, estos factores van a motivar que, desde el Plan General se potencie dicho interés por mejora de las condiciones que ponderan el aprovechamiento de estas unidades.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0,95; valorándose con grado **0.95** las UA's estratégicas desde el punto de vista de la operatividad del Plan General, **1,00** para aquellas que presentan un interés normal a los mismos efectos y **1.10** para las UA's cuyo desarrollo no es prioritario para la estructura del Plan, aunque ello no pone en cuestión el interés privado de la actuación.

b. Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico medio de la Unidad de Actuación se obtiene de la siguiente manera:

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al ámbito, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación (C_p).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del ámbito**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización (C_H), resultado de la aplicación de los coeficientes antes explicados.

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado} = \Sigma \text{Aprov.} \times C_H$$

Según determinan los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado, siempre con las condiciones señaladas en la ley para este caso.

Por último, el **aprovechamiento medio de la UA** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico de la misma por la superficie total comprendida en su delimitación desde el Plan General. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Superficie del ámbito}}$$

10 APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS PARA EL SUELO URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO

El presente Plan General realiza una propuesta de ordenación que parte de la limitación estricta de los crecimientos previsibles a los ya contenidos en el vigente documento de ordenación, las Normas Subsidiarias, que tienen un recorrido temporal de más de veinte años, sin que se haya consolidado el modelo propuesta en las mismas. De este modo sólo se plantea un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado sobre un Plan Parcial ya aprobado definitivamente y, respecto de las unidades de actuación se ha procurado reflejar idéntico procedimiento de reconocimiento de los suelos ya clasificados, incluso desclasificando parte de los suelos urbanos o urbanizables de las NNSS, con lo cual, teniendo en cuenta que el municipio tiene un crecimiento lento pero constante, viene a justificar la moderada propuesta aquí contenida.

11 ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO

EL RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana incorpora en su artículo 7, referido a las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, las denominadas Actuaciones de Dotación que resultan una novación dentro del cuerpo jurídico de las leyes urbanísticas, por cuanto hacen referencia a intervenciones en tejidos consolidados, bien para su renovación o rehabilitación, bien para incrementar el nivel de dotaciones públicas en estos suelos.

Artículo 7.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- *a) ...*
- *b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

En el caso de Santa Brígida, el entorno de la Iglesia del Monte presenta unas condiciones geográficas y de distribución de la propiedad que hacen complejo el desarrollo del ámbito, por cuanto en el mismo confluyen la propiedad de la iglesia, el centro de salud municipal, una parcela destinada a espacios libres por las NNSS y que ha sido adquirida por la corporación a iniciativa de la propiedad por imperativo de ley, y un resto de propiedad de Suelo Urbano que completa el ámbito.

Así definido, en la Aprobación Inicial se propuso la apertura de un vial que separase el centro de salud de la parcela expropiada, para acceder a las parcelas restantes de

propiedad privada. Es interés del Ayuntamiento el conseguir una pieza de suelo única respecto de su propiedad, para lo cual se debe sustituir aquella propuesta viaria por la ampliación del camino existente en el lateral de nacimiento de la iglesia, que será el que de acceso a las parcelas edificables privadas.

Para conseguir este objetivo se incorpora la propiedad privada como Actuación de Dotación, incrementándose la norma de aplicación A-400 a la A-300, con coeficiente de edificabilidad de 0.66 y 0.75 respectivamente, mientras que la propiedad municipal queda como Equipamiento Estructurante a los efectos de que la corporación localice la ampliación del Centro de Salud y otorgue a la parcela expropiada los usos más adecuados complementarios del de Espacios Libres que será el principal.

Ello produce un incremento de edificabilidad de 412 m² construidos, para los cuales se debe efectuar una cesión, al margen de las cesiones de suelo señaladas en la planimetría de 41 m² construidos o 55 m² de suelo, que se pueden ceder o bien monetarizar dada la escasa entidad de esta superficie. Se propone la celebración de Convenio Urbanístico con la propiedad para la ejecución de esta determinación.

12 EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDAS PROTEGIDAS

El desarrollo del presente Plan General Supletorio que incorpore la totalidad de las determinaciones precisas mediante Plan General completo, establecerá las condiciones, intensidades, usos y tipologías que corresponden a cada una de las unidades de actuación propuestas. Ello permitirá el establecimiento de las reservas y condiciones para el cumplimiento de los mínimos legales destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección. En ningún caso el conjunto de suelos y unidades de actuación propuestas podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial global, tal como recoge el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, en su artículo 10.... *(recogido en el artículo 20.1 b) del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), "Artículo 10. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el **30 % de la edificabilidad** residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización"...*

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

ÁREA HOMOGÉNEA	SUSO	SUP TOTAL	SUP S.G.	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total	Aprovec. de uso Residencial	Aprovec. de uso Comercial	Aprovec. de uso Total	Sup VRL	Sup RVP	Sup PPS	Reserva Legal E.L. 20%	Reserva Espacios Libres	Reserva Legal Dotacional 20%	Reserva Dotacional	10% Cesión PPS m² suelo	30% edificab. Residencial	Edificab. Residencial VVPP
Santa Brígida Casco	EL PALMERAL	134747,00	15028,52	35600,00	5500,00	41100,00	35600,00	6600,00	42200,00	30260,00	3560,00	1780,00	7120,00	13474,00	7120,00	6600,00	3560,00	10680,00	12000,00
TOTAL AH-1		134747,00		35600,00	5500,00	41100,00	35600,00			30260,00	3560,00	1780,00	7120,00	13474,00	7120,00	6600,00	3560,00	10680,00	12000,00

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

ÁREA HOMOGÉNEA	UA Nº	UA Denominación	SUP TOTAL	sup residencial	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total	Reserva Legal E.L. 20%	Reserva Espacios Libres	Reserva Legal Dotacional 40%	Reserva Dotacional	10% Cesión PPS m² suelo	30% edificab. Residencial	Edificab. Residencial VVPP
Santa Brígida 1ª Corona	1	LAS MELEGUINAS	17696,00	11400,33	8900,25	1326,00	10226,25	2045,25	3673,00	4090,50	4336,00	1030,00	2670,07	1400,00
	2	MONTE LENTISCAL	5436,00	720,00	540,00	374,00	914,00	434,88	0,00	869,76	0,00	0,00	162,00	540,00
	3	LA MONTAÑETA	6661,00	5299,90	2649,95	0,00	2649,95	529,99	1453,00	1059,98	2065,70	612,70	794,99	781,20
TOTAL AH-2			29793,00	17420,23	12090,20	1700,00	13790,20	3010,12	5126,00	6020,24	6401,70	1642,70	3627,06	2721,20
Santa Brígida Periferia	4	EL ESTANCO 1	SUCO											
	5	EL ESTANCO 2	SUCO											
	6	PORTADA VERDE 1	12268,00	1550,00	9300,00	514,00	9814,00	1962,88	0,00	3925,76	0,00	641,44	2790,00	2790,00
	7	PORTADA VERDE 2	7554,00	0,00	4232,40	300,00	4532,40	906,48	0,00	1812,96	0,00	710,96	1269,72	1269,72
	8	PORTADA VERDE 3	6819,00	1476,56	3691,40	400,00	4091,40	818,28	0,00	1636,56	1041,79	641,79	1107,42	1107,42
	9	PORTADA VERDE 4	10846,00	0,00	5123,00	300,00	5423,00	1084,60	0,00	2169,20	850,67	850,67	1536,90	1536,90
	10	PORTADA VERDE 5	SUCO											
	11	PINO SANTO ALTO	18785,00	10149,00	10408,20	0,00	10408,20	2081,64	3045,00	4163,28	8219,00	5174,00	3122,46	9825,00
12	LLANOS DE Mª RIVERA	12926,00	6462,00	9711,60	0,00	9711,60	1942,32	2756,37	3884,64	3956,37	1200,00	2913,48	2400,00	
13	LOMO CARRIÓN	13282,00	8844,00	6633,00	0,00	6633,00	1326,60	1800,00	2653,20	2684,40	884,40	1989,90	663,30	
TOTAL AH-3			82480,00	28481,56	49099,60	1514,00	50613,60	10122,80	7601,37	20245,60	16752,23	10103,26	14729,88	19592,34
Total AH2 +AH3			112273,00	45901,79	61189,80	3214,00	64403,80	13132,92	12727,37	26265,84	23153,93	11745,96	18356,94	22313,54
Santa Brígida Especiales	14	EL PARAISO	26888,00	19469,08	6568,32	0,00	6568,32	1313,66	4584,00	2627,33	7541,20	995,20	1970,50	0,00
	16	LAS ARENILLAS 1	5775,00	2945,00	5301,00	0,00	5301,00	1060,20	2737,00	2120,40	3083,47	346,47	1590,30	0,00
	17	LAS ARENILLAS 2	10404,00	6910,00	6056,50	0,00	6056,50	1211,30	3494,00	2422,60	4190,47	696,47	1816,95	0,00
	18	LAS ARENILLAS 3	23257,00	13459,32	10129,49	0,00	10129,49	2025,90	3025,00	4051,80	5603,98	1530,98	3038,85	1921,20
	19	LAS ARENILLAS 4	13184,00	8140,00	6321,30	0,00	6321,30	1264,26	1798,00	2528,52	2640,84	842,84	1896,39	0,00
TOTAL ESP			79508,00	50923,40	34376,61	0,00	34376,61	6875,32	15638,00	13750,64	23059,96	4411,96	10312,98	1921,20
PEQUEÑA DIMENSIÓN	20	LA PALMITA	1612,00	988,00	741,00	0,00	741,00	148,20	624,00	296,40	624,00	0,00	0,00	0,00
	21	CRUZ DEL GAMONAL	SUCO											
TOTAL PD			1612,00	988,00	741,00	0,00	741,00	148,20	624,00	296,40	624,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL			193393,00	97813,19	96307,41	3214,00	99521,41	20156,44	28989,37	40312,88	46837,89	16157,92	28669,92	24234,74

ÁREA HOMOGÉNEA	UA Nº	UA Denominación	SUP TOTAL	sup residencial	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total	Reserva Legal E.L. 20%	Reserva Espacios Libres	Reserva Legal Dotacional 40%	Reserva Dotacional	10% Cesión PPS m² suelo	30% edificab. Residencial	Edificab. Residencial VVPP
EN EJECUCIÓN	15	EL RETIRO	26610,00	19507,10	10670,51	0,00	10670,51	2134,10	3009,00	4268,20	3009,00	0,00	0,00	

El total de la edificabilidad residencial, tanto en sectores de suelo urbanizable como en ámbitos de suelo urbano es de **122.341 metros cuadrados construidos**, de los cuales se reservan con destino a viviendas de protección pública en cualquiera de sus modalidades **43.417 metros cuadrados construidos** lo que significa el **35.48 %** de dicha edificabilidad, que cumple con lo estipulado en la Ley,

De estas edificabilidades se ha adoptado el criterio de no establecer reservas en aquellas unidades de pequeña dimensión, inferiores a cinco mil metros o aquellas otras cuya tipología edificatoria sea inadecuada para viviendas protegidas, viviendas unifamiliares aisladas de gran superficie o aquellas unidades de actuación cuya consolidación edificatoria es superior al 20% del total, que pasan a reparcelación económica.

13 TABLAS RESUMEN DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN

13.1 Suelos Urbanizables

El único suelo urbanizable contenido en la propuesta es el SUSO de Los Olivos que va a materializar las condiciones dimensionales siguientes:

A.- DATOS BÁSICOS

Superficie delimitada incluidos S.S.G.G.	134.747,00 m ²
Sistemas generales a compensar (repartidos entre Sg1 y Sg2)	15.028,52 m ²
Superficie del Sector	119.718,48 m²
Uso Global	Residencial
Ordenanza	A desarrollar por el Plan Parcial
Tipología	Viviendas unifamiliares, aisladas, adosadas o pareadas y en hilera.

B.- ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad total	41.100 m ² tc
Índice de edificabilidad bruta del sector	0,3433 m ² tc/m ² s
Edificabilidad residencial del sector	35,600 m ² tc
Número máximo de viviendas	300
Densidad máxima	300/12,345=24,30 Viv./Ha.

Coeficientes De localización:1,00 De uso :1,05 De topografía : 1,00

Homogenización 1,00

APROVECHAMIENTO TOTAL = COEF. HOMOG x Edif. = 41.100 UA's

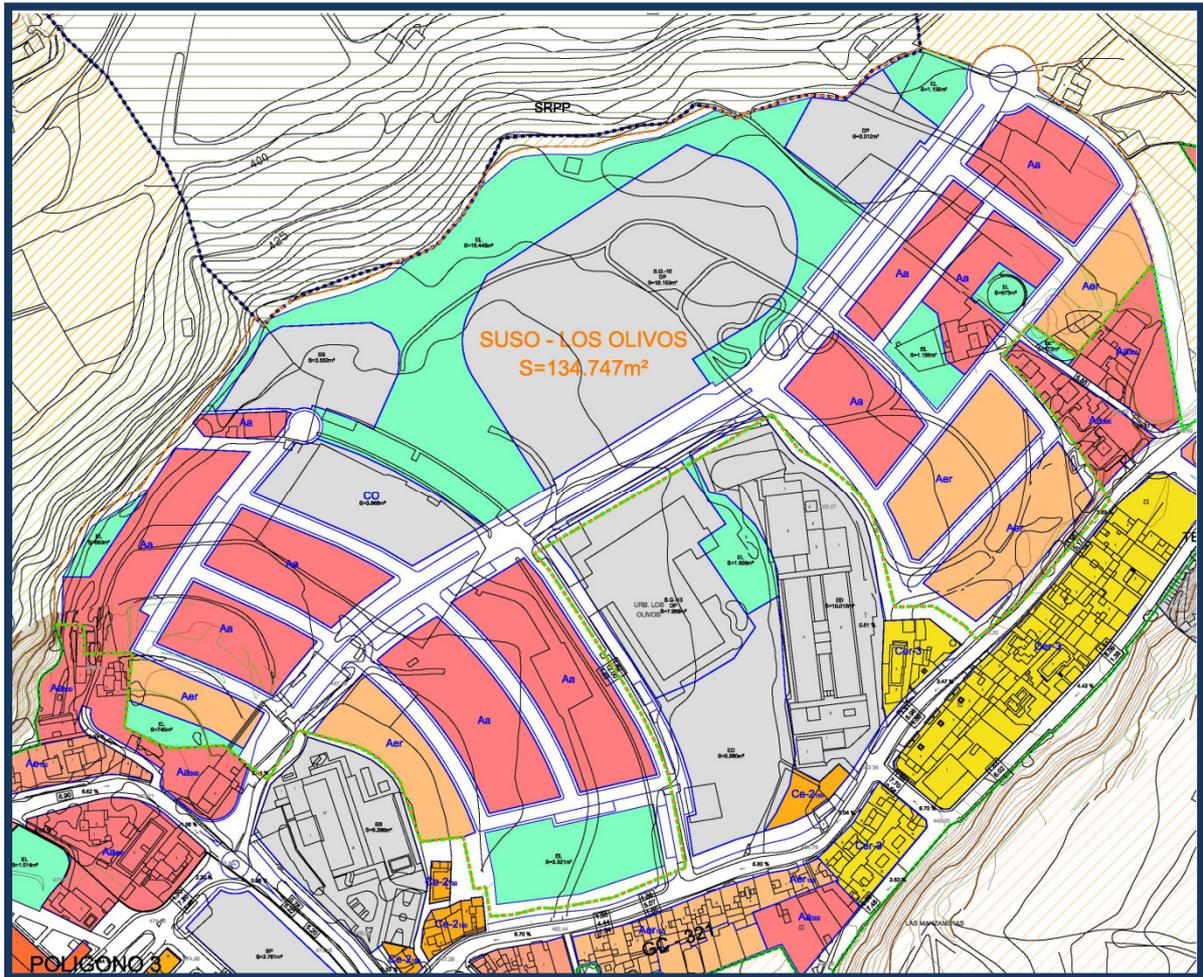
APROVECHAMIENTO MEDIO = 41.100 UAs./119.718,48 m² suelo = 0,3433 UA's/m²

C.- CESIONES

C1.- Sistemas Generales	Equipamientos de carácter municipal; polideportivo y campo de fútbol
C2.- Dotaciones mínimas	Las fijadas en el cuadro de propuesta de modificación.
C3.- Suelo donde se materialice el 10% aprovechamiento medio del sector.	

Cumplimiento del art. 10 reglamento de planeamiento y propuesta

UNIDADES DE VIVIENDAS	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		CENTROS DOCENTES		SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			PLAZAS DE APARCAMIENTO
	Jardines	Áreas juego	Preescolar	E.G.B.	Deportivo	Comercial	Social	1/100 m ² edificación
UNIDAD BÁSICA (300viviendas)	10% sector		2 m ² s/viv	10m ² s/viv	6m ² s/viv	1m ² tc/viv	3m ² tc/viv	
	13.474 m ² s		600+3.000=3.600		1.800 m ²	300 m ² tc.	900 m ² tc.	410 plazas



13.2 Suelo Urbano No Consolidado

Los suelos Urbanos No Consolidados propuestos en el Plan General serán desarrollados por medio de las Unidades de Actuación propuestas en el cuadro Áreas especiales de actuación.

ÁREA HOMOGÉNEA	UA Nº	UA Denominación	SUP TOTAL	sup residencial	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total
Santa Brígida 1ª Corona	1	LAS MELEGUINAS	17696,00	11400,33	8900,25	1326,00	10226,25
	2	MONTE LENTISCAL	5436,00	720,00	540,00	374,00	914,00
	3	LA MONTAÑETA	6661,00	5299,90	2649,95	0,00	2649,95
TOTAL AH-2			29793,00	17420,23	12090,20	1700,00	13790,20
Santa Brígida Periferia	4	EL ESTANCO 1	SUCO				
	5	EL ESTANCO 2	SUCO				
	6	PORTADA VERDE 1	12268,00	1550,00	9300,00	514,00	9814,00
	7	PORTADA VERDE 2	7554,00	0,00	4232,40	300,00	4532,40
	8	PORTADA VERDE 3	6819,00	1476,56	3691,40	400,00	4091,40
	9	PORTADA VERDE 4	10846,00	0,00	5123,00	300,00	5423,00
	10	PORTADA VERDE 5	SUCO				
	11	PINO SANTO ALTO	18785,00	10149,00	10408,20	0,00	10408,20
	12	LLANOS DE Mª RIVERA	12926,00	6462,00	9711,60	0,00	9711,60
13	LOMO CARRIÓN	13282,00	8844,00	6633,00	0,00	6633,00	
TOTAL AH-3			82480,00	28481,56	49099,60	1514,00	50613,60
Total AH2 +AH3			112273,00	45901,79	61189,80	3214,00	64403,80
Santa Brígida Especiales	14	EL PARAISO	26888,00	19469,08	6568,32	0,00	6568,32
	16	LAS ARENILLAS 1	5775,00	2945,00	5301,00	0,00	5301,00
	17	LAS ARENILLAS 2	10404,00	6910,00	6056,50	0,00	6056,50
	18	LAS ARENILLAS 3	23257,00	13459,32	10129,49	0,00	10129,49
	19	LAS ARENILLAS 4	13184,00	8140,00	6321,30	0,00	6321,30
TOTAL ESP			79508,00	50923,40	34376,61	0,00	34376,61
PEQUEÑA DIMENSIÓN	20	LA PALMITA	1612,00	988,00	741,00	0,00	741,00
	21	CRUZ DEL GAMONAL	SUCO				
TOTAL PD			1612,00	988,00	741,00	0,00	741,00
TOTAL			193393,00	97813,19	96307,41	3214,00	99521,41

ÁREA HOMOGÉNEA	UA Nº	UA Denominación	SUP TOTAL	sup residencial	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total
EN EJECUCIÓN	15	EL RETIRO	26610,00	19507,10	10670,51	0,00	10670,51

13.3 Actuaciones Urbanísticas Aisladas

Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

Este tipo de actos de ejecución se han denominado Actuaciones Urbanísticas Aisladas y vienen regulados en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormemorizada, artículo 240, así como las fichas con los datos y parámetros específicos a cada una de las áreas delimitadas al respecto.

El Plan General Supletorio de Santa Brígida plantea las actuaciones urbanísticas aisladas siguientes:

AUA-SU Llanos de María Rivera I
AUA-SU Llanos de María Rivera II
AUA-SU Llanos de María Rivera III
AUA-SU Llanos de María Rivera IV
AUA-SU Pino Santo Alto I
AUA-SU Portada Verde I
AUA-SU Portada Verde II
AUA-SU El Reventón I
AUA-SU El Reventón II
AUA-SU C.C. Tafira

13.4 Sobre las Áreas de Renovación Urbana

En el interior del casco central existen al menos dos grupos de viviendas que, por su antigüedad, por tratarse de viviendas de promoción pública y por el estado de conservación derivado de los materiales empleados en su construcción, precisan de estudios previos respecto de sus condiciones de estabilidad, con el objeto de propiciar las tareas de renovación, afirmado y estabilización precisas para el cumplimiento de la legislación sectorial actual.

El primer grupo se sitúa en el sector comprendido entre las calles Gonzalo Medina y Ramón y Cajal, edificación en bloque denominadas Casas del Patronato.

El área delimitada contiene cuatro bloques lineales, de los cuales el primero consta a su vez de dos bloques con patio de manzana. Todos ellos para un total de ciento treinta viviendas, que son la primera promoción de Viviendas Sociales realizadas en el municipio a mitad de la década de los años cincuenta del siglo pasado. Además, se podría estudiar la inclusión de los viales que existen entre los bloques y en sus extremos, y los pequeños espacios libres al norte del conjunto, en las esquinas de los bloques, para su posible transformación.

El segundo grupo se localiza en ambos márgenes de la calle Gonzalo Medina, separado del anterior por la calle San Juanito.

El área delimitada contiene seis bloques lineales, con cuatro plantas, con un total de 96 viviendas de promoción pública, realizadas en el municipio a mitad de la década de los años cincuenta del siglo pasado.

Los edificios, tras más de sesenta años de uso, presentan un deterioro considerable, tanto en sus condiciones estéticas y de salubridad, como en sus condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

