

DOCUMENTO Nº3. MEMORIA ORDENACIÓN

ANEXO. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL




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

ANEXO. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	3
2.- ANÁLISIS Y PROPUESTA INDIVIDUALIZADA POR ASENTAMIENTO	4
2.1.- AR-1. LOMO ESPINO I	4
2.2.- AR-2. LOMO ESPINO II	5
2.3.- AR-3. LAS CASAS.....	9
2.4.- AR-4. HOYA BRAVO	9
2.5.- AR-5. VUELTA DEL HORNO	10
2.6.- AR-6 GRAN PARADA	11
2.7.- AR-7. GARGUJO	12
2.8.- AR-8. LAS CASILLAS.....	15
2.9.- AR-9. VUELTA DEL PINO I.....	17
2.10.- AR-10. VUELTA DEL PINO II.....	20
2.11.- AR-11. LOS SILOS	21
2.12.- AR-12. EL GAMONAL BAJO I.....	24
2.13.- AR-13. EL GAMONAL BAJO II.....	26
2.14.- AR-14. LAS CADENAS	29
2.15.- AR-15. SAN JOSÉ DE LAS VEGAS.....	31
2.16.- AR-16. LAS ROCHAS	32
2.17.- AR-17. CRUCE DE LA ATALAYA	34
2.18.- AR-18. LOS LAURELES.....	35
2.19.- AR-18. LOS OLIVOS	37
2.20.- AR-19. LLANOS DE MARÍA RIVERA.....	38
2.21.- AR-20. MOLINO DE LOS NARANJOS.....	40
2.22.- AR-22. LOMO CARRIÓN	42
2.23.- AR-21. CRUZ DEL GAMONAL.....	44
2.24.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	44
3.- RESUMEN DE MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS SUELOS RÚSTICOS DE ASENTAMIENTO RURAL.....	47
4.- PLANOS DE ÁREAS DE ASENTAMIENTOS RURALES.....	48

1.- OBJETO

Como resultado del proceso de información pública del Plan así como del trámite de consultas interadministrativas, se recogen en relación a los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural diversas consideraciones que deben ser analizadas en conjunto para su óptima resolución.

Se presenta, a continuación, un breve resumen de cada uno de los Asentamientos establecidos por el PGOS, seguido de las aportaciones recibidas en relación al mismo, un análisis al respecto y, en su caso, una propuesta de modificación de la ordenación recogida en el Documento de Aprobación Inicial derivada de las diversas reuniones de seguimiento mantenidas entre los equipos técnicos de la Consejería, Cabildo y equipo redactor.

2.- ANÁLISIS Y PROPUESTA INDIVIDUALIZADA POR ASENTAMIENTO

2.1.- AR-1. LOMO ESPINO I

2.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL AR

El Asentamiento Rural Lomo Espino I (AR-1) proviene de las Normas Subsidiarias, limitándose el PGOS a un ajuste de la delimitación de acuerdo con las determinaciones establecidas por el PIOGC. Según este, la superficie asciende a 0,77 hectáreas, lo que supone un aumento de 0,02 hectáreas respecto a la delimitación del Planeamiento Vigente.

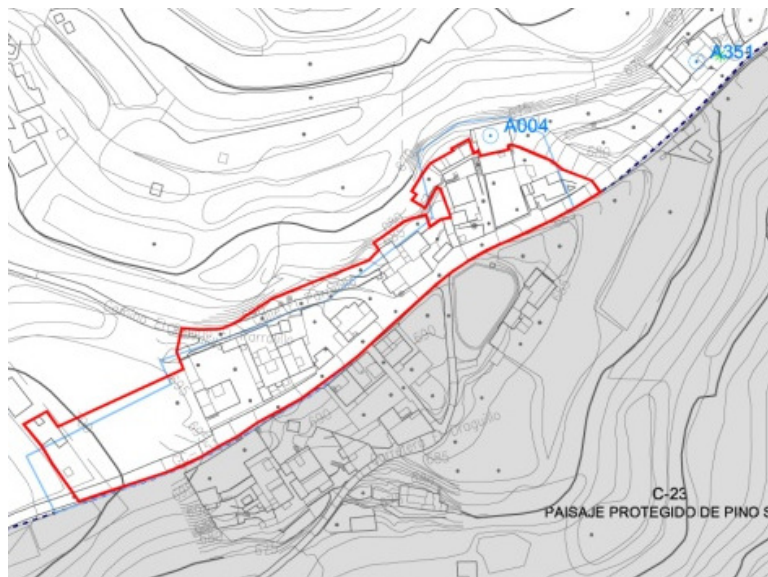
Se contabilizan un total de 12 viviendas, y una capacidad de crecimiento de 6 parcelas vacantes, con lo que la densidad se sitúa en 23.22 viv/Ha. La distribución de dichas viviendas le otorga una estructura lineal, con la vía GC-151 como viario estructurante y el camino de El Parralillo, vía de segundo orden.

2.1.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

No se recogen consideraciones sobre este Asentamiento en ninguno de los informes recibidos.

En cuanto a las alegaciones recibidas:

- A004. Solicita la inclusión de edificación en el AR.
- A351. Solicita inclusión en AR.



Localización de alegaciones relativas al AR-1 Lomo Espino I.

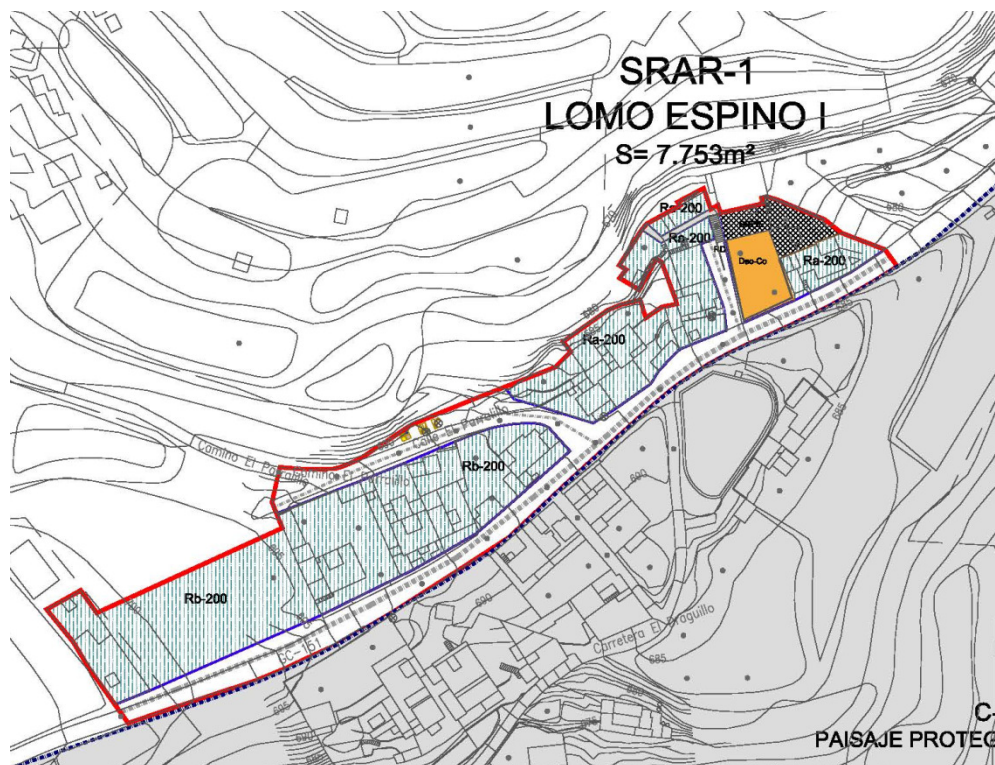
2.1.3.- ANÁLISIS

Se desestima la alegación A004, al tratarse de una edificación complementaria a la infraestructura hidráulica existente, recogida como SRPIE.

Con respecto a la alegación A351, se trata de una vivienda situada a una cierta distancia del

asentamiento, que no permite su inclusión en el mismo, por lo que no es posible su estimación de acuerdo con los criterios para la delimitación de los AR.

2.1.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN



Propuesta de delimitación y ordenación de AR-01 Lomo Espino I.

2.2.- AR-2. LOMO ESPINO II

2.2.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural con origen en las Normas Subsidiarias de Ordenación del municipio. La superficie decrece 0,72 hectáreas con respecto a la delimitación del Planeamiento Vigente situándose en 4,02 hectáreas.

Se localizan un total de 55 viviendas lo que supone un valor de densidad de 14.89 viv/Ha. contabilizadas las 8 parcelas vacantes. La distribución de estas viviendas y parcelas le otorga una estructura lineal.

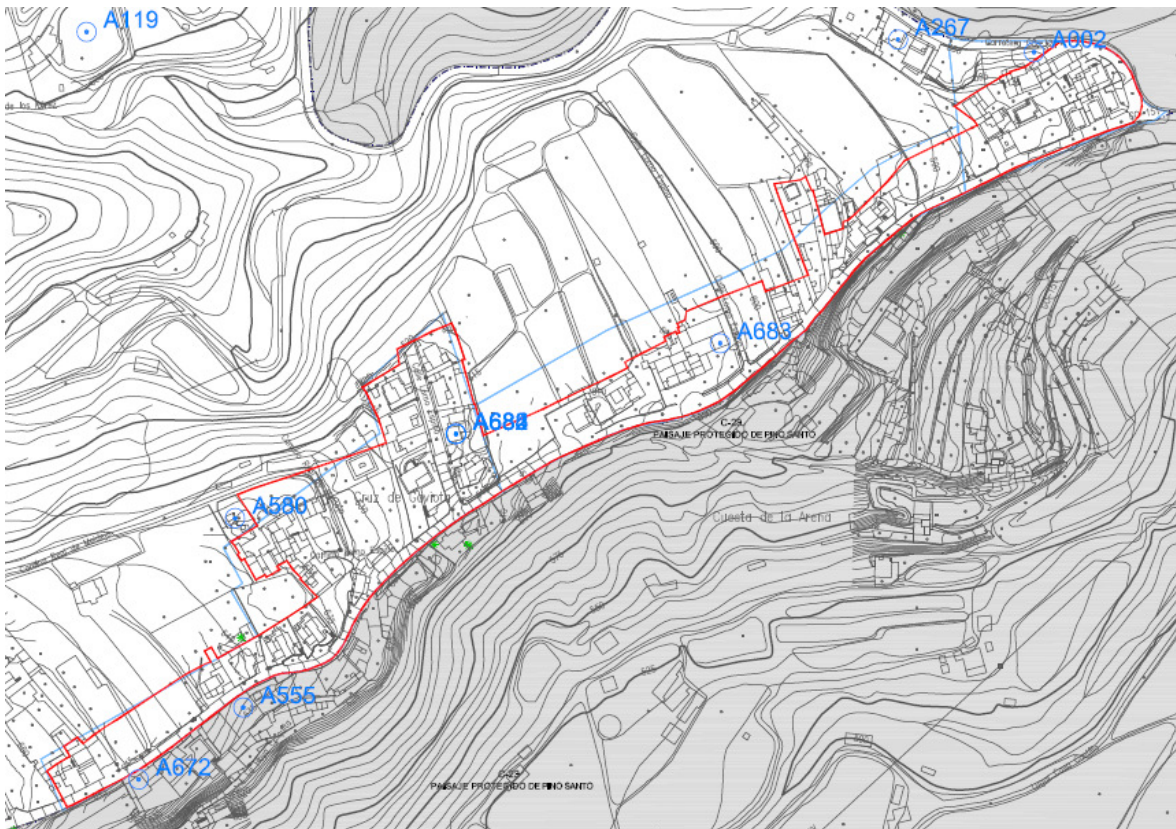
En cuanto al viario estructurante, se trata de la carretera GC-151, también llamada Camino Lomo Espino.

2.2.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

No se recogen consideraciones respecto a este AR en los informes de administraciones recibidos.

En cuanto a las alegaciones recibidas, se resumen en:

- A002: solicitan inclusión en el AR, ya que disponen de licencia de obra para edificar.
- A267: Piden inclusión en el AR.
- A555 y A672: solicitan inclusión en el AR.
- A580: solicita inclusión de su parcela en el AR.
- A682, A684 y A685 solicitan modificación del límite trasero del AR de acuerdo con la propiedad.
- A683: pide modificación del límite y facilidad para la actividad industrial.



Localización de alegaciones relativas al AR-2 Lomo Espino II.

2.2.3.- ANÁLISIS

Se propone la desestimación de las siguientes alegaciones:

- A555 y A672: se encuentran en el ámbito del Paisaje Protegido de Pino Santo, no incluido en el ámbito del presente Plan, por lo que no pueden estimarse.
- A580: el perímetro debe ajustarse a las edificaciones existentes y no se trata de una vivienda sino de un senador en jardín.
- A682, A683, A684 y A685: Se desestiman por incumplimiento de la Directriz 63.

Se propone la estimación de las siguientes alegaciones:

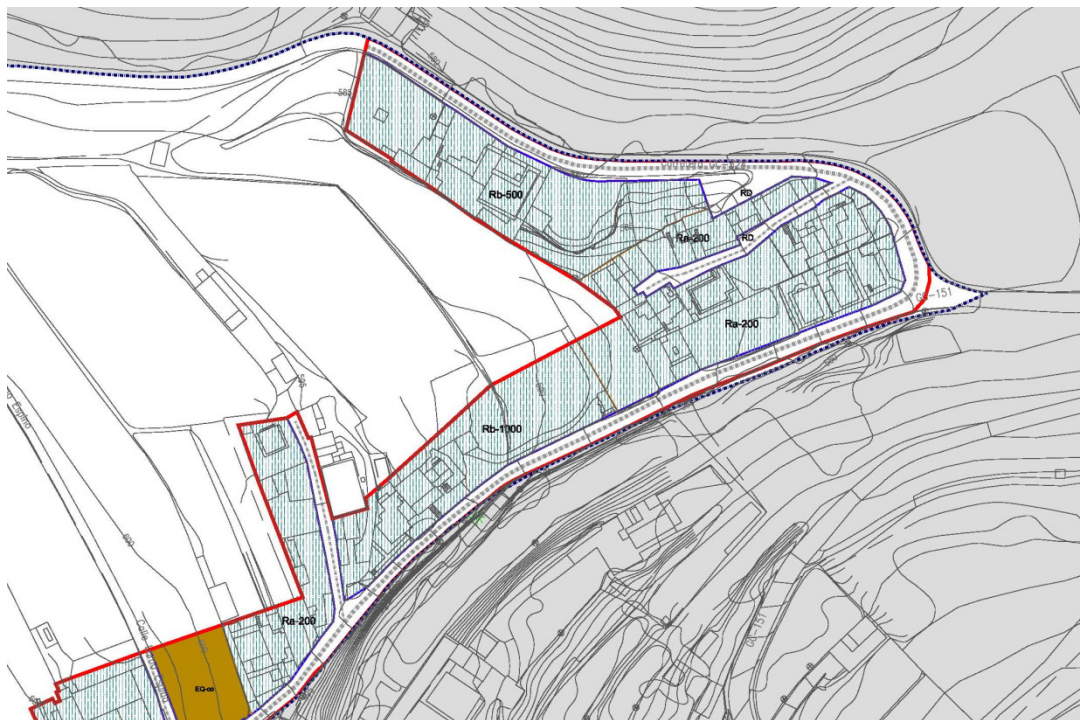
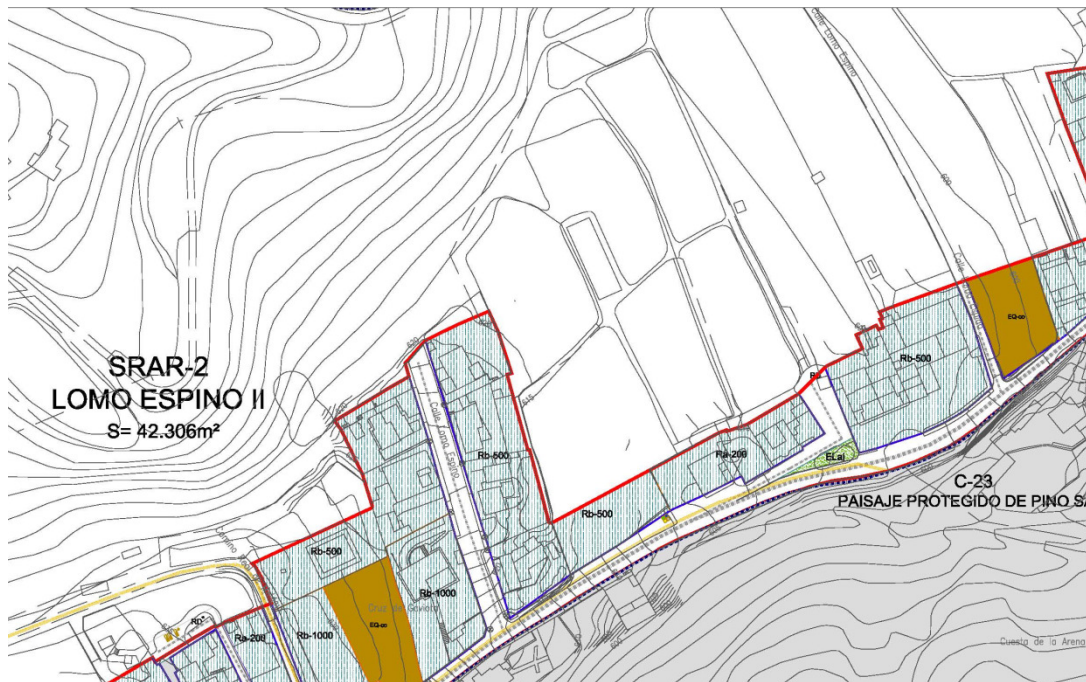
- A002: incluir la parcela indicada en el AR.
- A267: incluir la parcela indicada en el AR.

2.2.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

De la estimación de alegaciones se derivan las siguientes modificaciones:

- Ajuste del límite del asentamiento en su extremo norte, para incorporar las parcelas con licencia de edificación y edificadas en continuidad con el AR, derivado de la estimación de alegaciones.
-
- Definición del uso Industrial IND en Asentamiento Rural y establecer condiciones de uso en la Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada. Las Parcelas serán residenciales con uso compatible en planta baja, solo para los existentes.



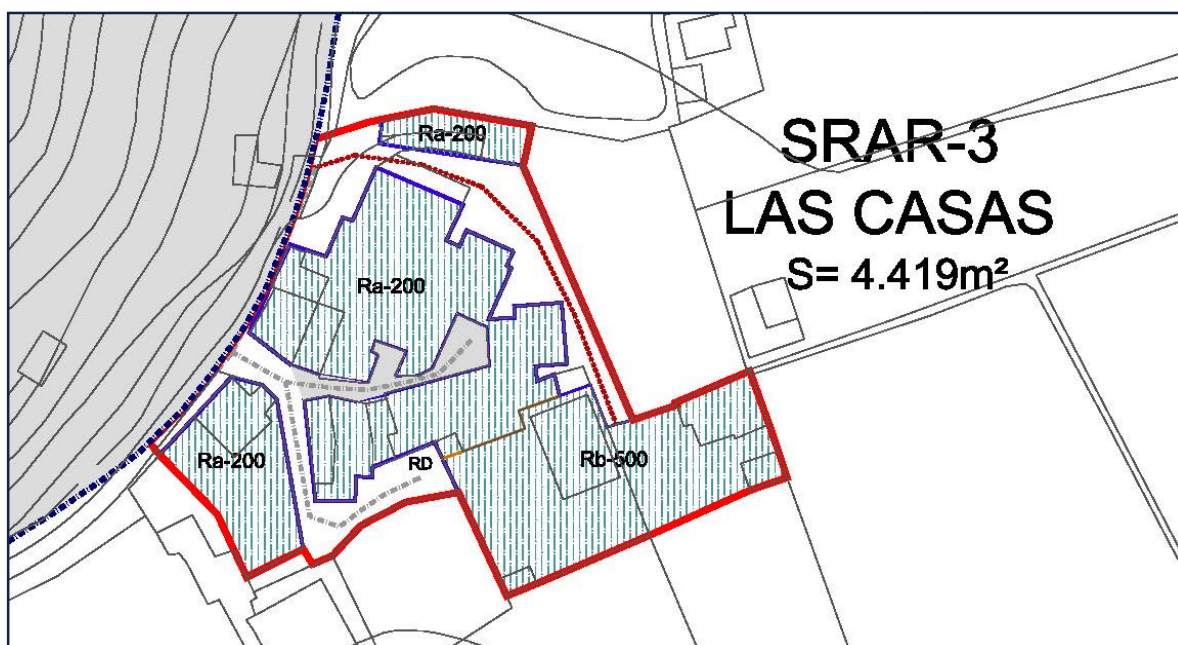


2.3.- AR-3. LAS CASAS

Asentamiento que cuenta con una superficie de 0.44 hectáreas. Se localizan un total de 11 viviendas lo que supone un valor de densidad de 24.85 viv/Ha. sin parcelas vacantes. La distribución de estas viviendas le otorga una estructura agrupada en torno a un viario interior rodonal.

Respecto al AR-3 Las Casas no hay consideraciones por parte de ninguno de los informes recibidos así como tampoco se presentaron alegaciones de particulares o público interesado.

Por tanto, no se propone modificación alguna en este AR con respecto a la delimitación y ordenación ya recogida en el Documento de Aprobación Inicial del Plan.



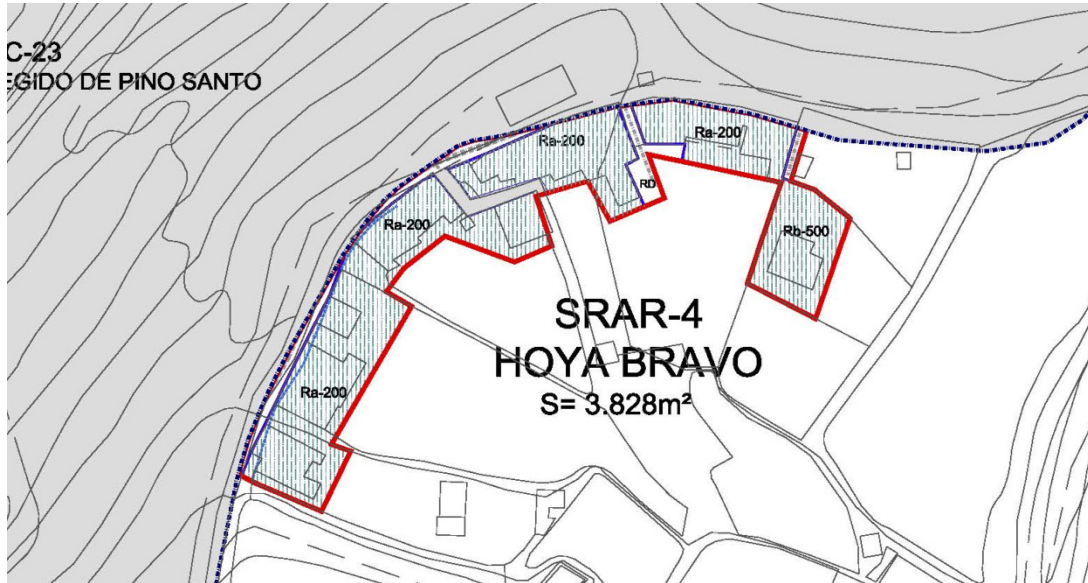
Plano Ordenación pormenorizada AR-3 Las Casas.

2.4.- AR-4. HOYA BRAVO

Asentamiento que cuenta con una superficie de 0.38 hectáreas. Se localizan un total de 10 viviendas, lo que supone un valor de densidad de 26.12 viv/Ha. sin parcelas vacantes. La distribución de estas viviendas le otorga una estructura lineal en relación con el viario de acceso.

Respecto al AR-4 Hoya Bravo no hay consideraciones por parte de ninguno de los informes recibidos así como tampoco se presentaron alegaciones de particulares o público interesado.

Por tanto, no se propone modificación alguna en este AR con respecto a la delimitación y ordenación ya recogida en el Documento de Aprobación Inicial del Plan.



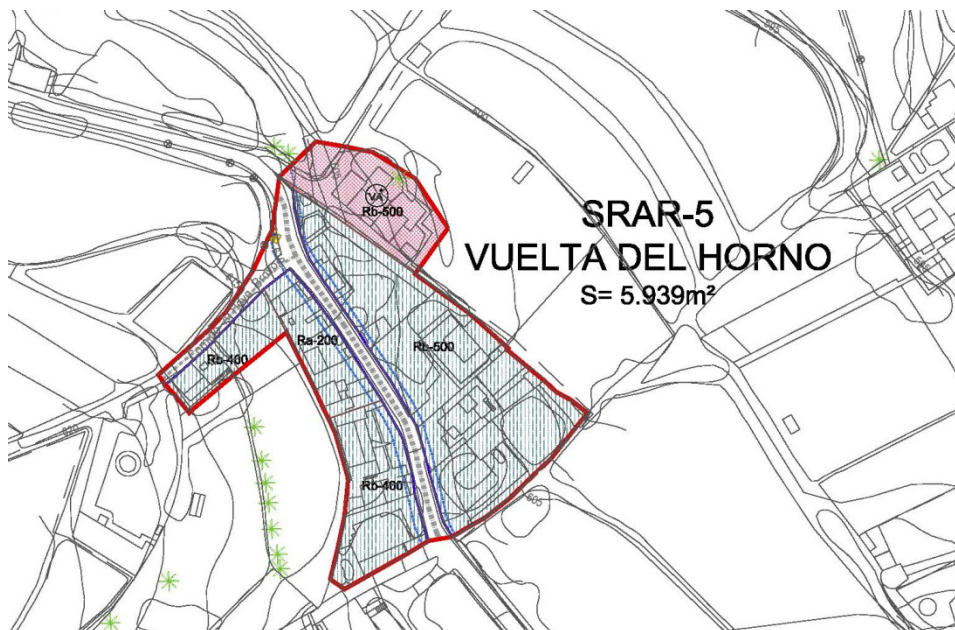
Plano Ordenación pormenorizada AR-4 Hoya Bravo.

2.5.- AR-5. VUELTA DEL HORNO

Asentamiento que cuenta con una superficie de 0.59 hectáreas. Se localizan un total de 10 viviendas, lo que supone un valor de densidad de 16.84 viv/Ha. sin parcelas vacantes. La distribución de estas viviendas le otorga una estructura lineal en relación con el viario de acceso.

Respecto al AR-5 Vuelta del Horno no hay consideraciones por parte de ninguno de los informes recibidos así como tampoco se presentaron alegaciones de particulares o público interesado.

Por tanto, no se propone modificación alguna en este AR con respecto a la delimitación y ordenación ya recogida en el Documento de Aprobación Inicial del Plan.



Plano Ordenación pormenorizada AR-5 Vuelta del Horno. AR-6.

2.6.- AR-6 GRAN PARADA

2.6.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural con origen en las Normas Subsidiarias de Ordenación del municipio. La superficie decrece 0,85 hectáreas con respecto a la del asentamiento original siendo la superficie actual 0,66 hectáreas.

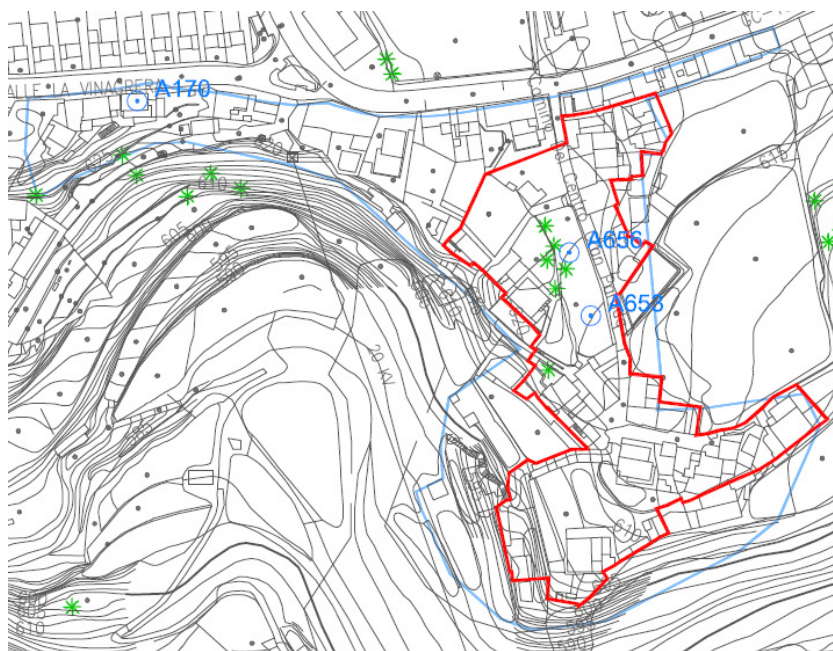
Se localizan 24 viviendas, que repartidas en el área antes mencionada suponen 36.14 viv/Ha. Sin parcelas vacantes. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo ramificada. En cuanto al viario estructurante, está conformado por la Carretera a Gran Parada.

2.6.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

No se recogen consideraciones respecto a este AR en los informes recibidos.

Con respecto a las alegaciones recibidas:

- A170: no relacionada con el AR.
- A653 y A656: manifiestan disconformidad con el EL asignado a sus parcelas, solicitando la modificación por Ra-200 o que se les compense económicamente.



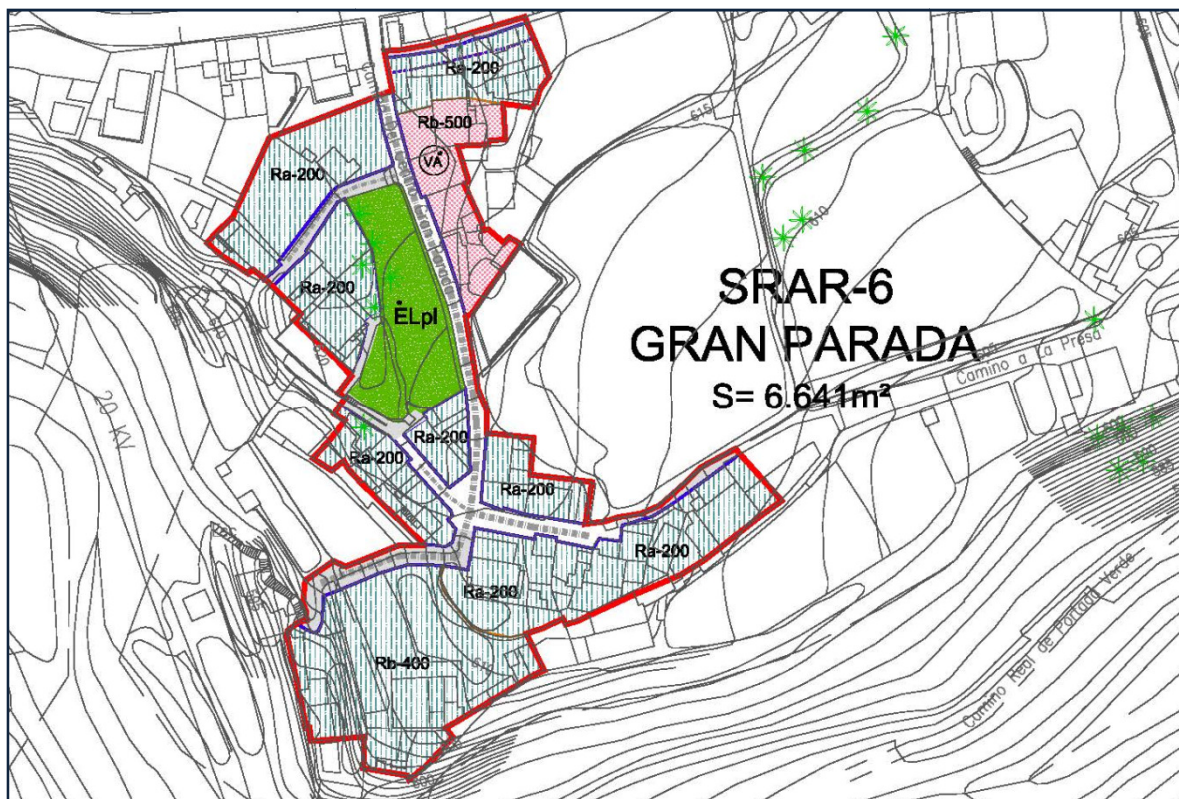
Localización de alegaciones relativas al AR-6 Gran Parada.

2.6.3.- ANÁLISIS

Se propone la estimación de las alegaciones A653 y A656 en el sentido de mantener la ordenación pormenorizada recogida en el Documento de Aprobación Inicial e incluir en el Estudio Económico Financiero la previsión presupuestaria para la expropiación de las parcelas indicadas.

2.6.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La estimación de las alegaciones indicadas no conlleva modificación de la ordenación ya recogida en el Plan. Se incorpora al Estudio Económico financiero la correspondiente previsión de gasto indicada por expropiación, correspondiente a una superficie de 666 m² de E.L.



2.7.- AR-7. GARGUJO

2.7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Este Asentamiento Rural proviene de las Normas Subsidiarias, al que de acuerdo con los criterios de delimitación de los AR, se ha aplicado un fuerte ajuste, pasando de 6,63 hectáreas a 1,34 en el PGOS. Se localizan 19 viviendas que suponen una densidad de 14.92 viv/Ha. Se localiza además una parcela vacante. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo lineal en ele.

En lo que al viario estructurante se refiere, la vía que se corresponde con el Camino de Gargujo y la perpendicular de acceso al interior del asentamiento se trata de dos vías de segundo orden.

2.7.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

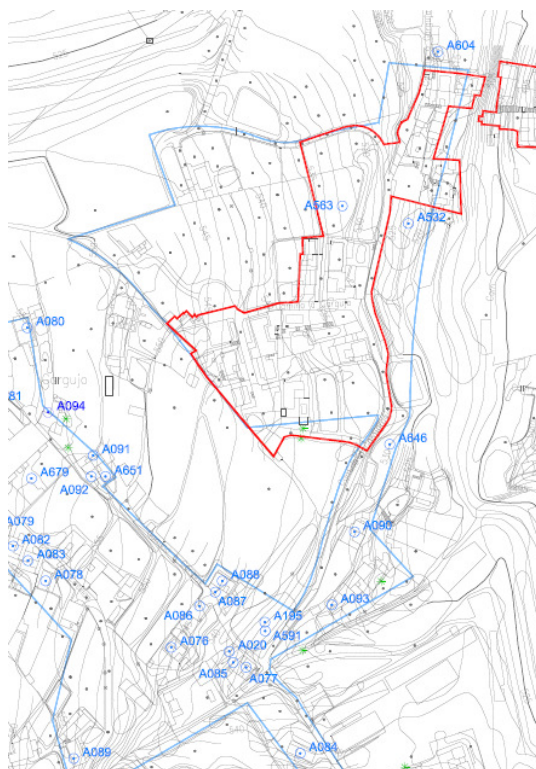
Por parte del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, se recoge en su informe lo siguiente:

“(…) en el asentamiento rural AR-7 se reconocen dos agrupaciones de viviendas independientes entre sí, separadas por un gran vacío carente de edificación, que el PGO utiliza como espacio libre articulador de ambos grupo, y diferenciadas por su estructura. De otra parte, la agrupación situada al sur incluye viviendas vinculadas a fincas agrícolas.

(…) la compatibilidad del AR-7 Gargujo con el PIOGC pasa por incluir cada uno de los dos conjuntos identificatorios en una agrupación diferenciada, delimitándolos conforme al criterio deimetración establecido en el citado artículo 244.4 del PIOGC, justificando para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 243 y 244 del PIOGC y eliminando la categoría de asentamiento rural para aquellos conjuntos edificatorios que no superen las diez viviendas. Cabe indicar asimismo, que la localización de los espacios libres y equipamientos debe realizarse preferentemente en los espacios libres interiores del asentamiento rural.”

En cuanto a las alegaciones recibidas por parte de público interesado, destaca un elevado número de las mismas derivado del fuerte ajuste del límite del AR, y en las cuales se solicita la inclusión de su propiedad en el mismo.

- A563: manifiesta disconformidad porque su parcela solo queda parcialmente dentro del AR y esta parte se asigna un Espacio libre.



Localización de alegaciones sobre plano con comparativa de delimitación entre planeamiento vigente y propuesta PGOS

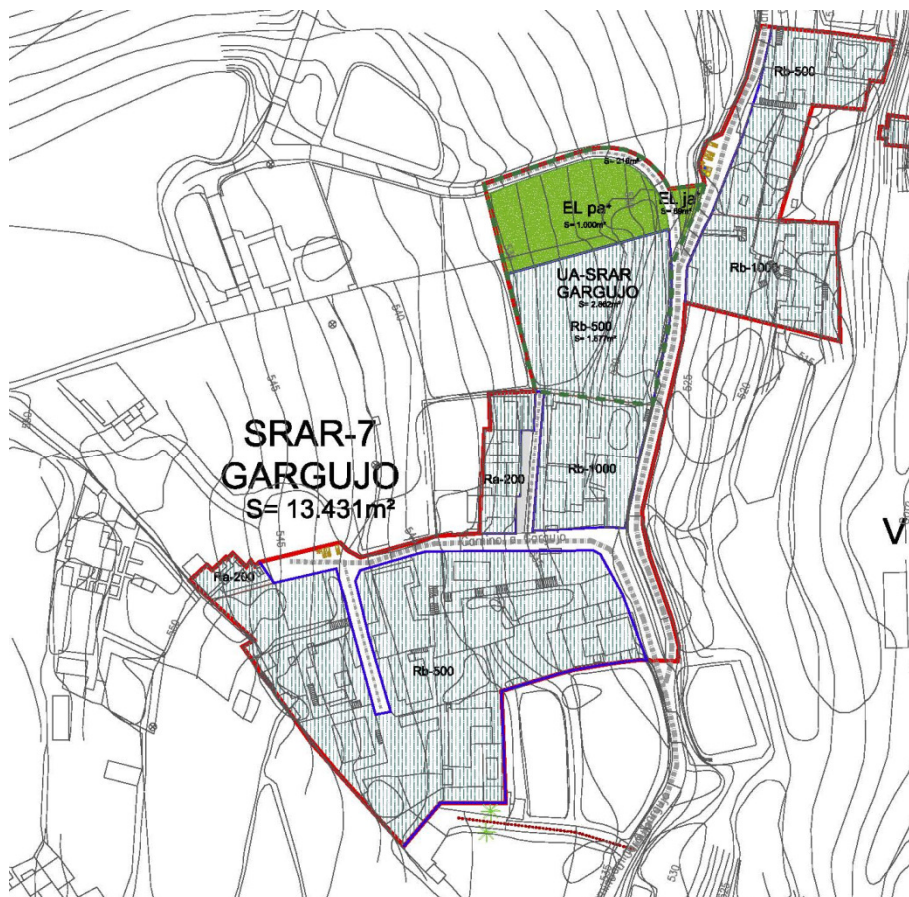
2.7.3.- ANÁLISIS

Respecto a este AR, no se comparte lo recogido en el informe del Servicio de planeamiento del Cabildo de Gran Canaria puesto que se trata de una única agrupación de edificaciones que funcionan de forma conjunta, a la vez que el gran vacío al que se hace referencia se trata solo de una separación de apenas 30 metros entre las viviendas más próximas. Por lo tanto, se propone mantener el AR como un único asentamiento, articulados por un Espacio Libre.

En cuanto a las alegaciones, se propone la desestimación de aquellas que solicitan la inclusión en el asentamiento, por no cumplir con los requisitos para ello. Sí se propone la estimación de la alegación A563, de forma que se permita a los propietarios de la parcela la materialización de una vivienda a cambio de la cesión de la parte restante para el Espacio Libre.

2.7.4.- PROPUESTA

Ajuste de la ordenación pormenorizada incorporando, en detrimento del espacio libre, una parcela edificable con norma Rb-1000, con el fin de facilitar su obtención por acuerdo con la propiedad. Se modifica la delimitación del AR.



Propuesta de ordenación modificada para AR-7 Garguajo.

2.8.- AR-8. LAS CASILLAS

2.8.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural proveniente de la división del asentamiento rural Gargujo. Ocupa una superficie de 0,61 hectáreas. Se localizan 8 viviendas que suponen una densidad de 13.07 viv/Ha. No se localizan parcelas vacantes. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo lineal, con apoyo sobre el Camino a Gargujo (5 viviendas) y GC-15 (3 viviendas).

2.8.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

Por parte del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, se recoge en su informe lo siguiente:

“(…) la compatibilidad con del AR-8 Las Casillas con el PIOGC requiere, de conformidad con el artículo 243.1 apartados c) y d) del PIOGC, la previsión de medidas para minimizar el uso de la red principal por tráfico de agitación local de los residentes del asentamiento, evitando los accesos directos desde la misma.”

Con respecto a las alegaciones de particulares, además de las ya mencionadas en el AR-7 y derivadas del ajuste realizado en el AR de las Normas Subsidiarias – que ahora se divide en el AR-7 y AR-8, solo se recoge una alegación relacionada directamente con el AR-8:

- A084: solicita la modificación del límite del AR para la inclusión de su propiedad.

Localización de alegaciones sobre comparativa de límite del AR en Planeamiento Vigente y en el PGOS.



2.8.3.- ANÁLISIS

Respecto al informe del Servicio de planeamiento del Cabildo, las viviendas – tres - que componen el AR tienen su acceso desde la vía denominada Camino a Gargujo, frente a cinco de ellas que se apoyan directamente sobre la GC-15. Destacar además que no se incluyen en el AR parcelas vacantes que pudieran dar lugar a nuevas viviendas. Adicionalmente se propondrán medidas para minimizar el tráfico de agitación sobre la GC-15 y regular los accesos directos a dicha vía.

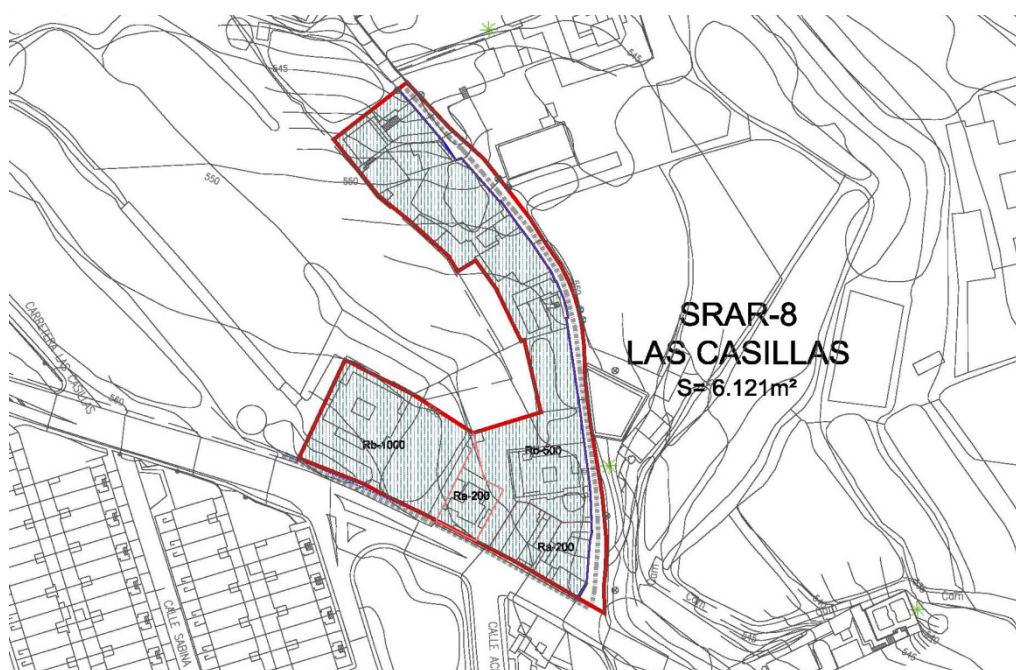
Por otro lado, no cabe la estimación de la A084 puesto que no cumple los requisitos impuestos a los AR por parte del PIOGC.

2.8.4.- PROPUESTA

De acuerdo con lo recogido en los apartados anteriores, se propone mantener el AR sin modificación de su delimitación y ordenación.

Asimismo, se proponen las siguientes medidas para la minimización del tráfico de afección a la GC-15:

- No se recogen parcelas edificables que puedan dar lugar a nuevas edificaciones y, por tanto, a nuevas necesidades de acceso, limitándose la ordenación a reflejar una realidad preexistente.
- Para las edificaciones existentes, solo se permitirá la creación de nuevos accesos a la vía tras la justificación de imposibilidad de soluciones alternativas que lo eviten, debiendo cumplir los mismos, en cualquier caso, los requisitos establecidos para los mismos en la legislación y normativa sectorial de aplicación.



2.9.- AR-9. VUELTA DEL PINO I

2.9.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural proveniente del asentamiento denominado “Vuelta del Pino”. La superficie decrece 1,99 hectáreas respecto a la del asentamiento anteriormente contemplado. La superficie actual es de 0,82 hectáreas. Se localizan un total de 36 viviendas lo que supone 43.45 viv/ha de densidad. La distribución de éstas le otorga una estructura de tipo lineal. No se localizan parcelas vacantes.

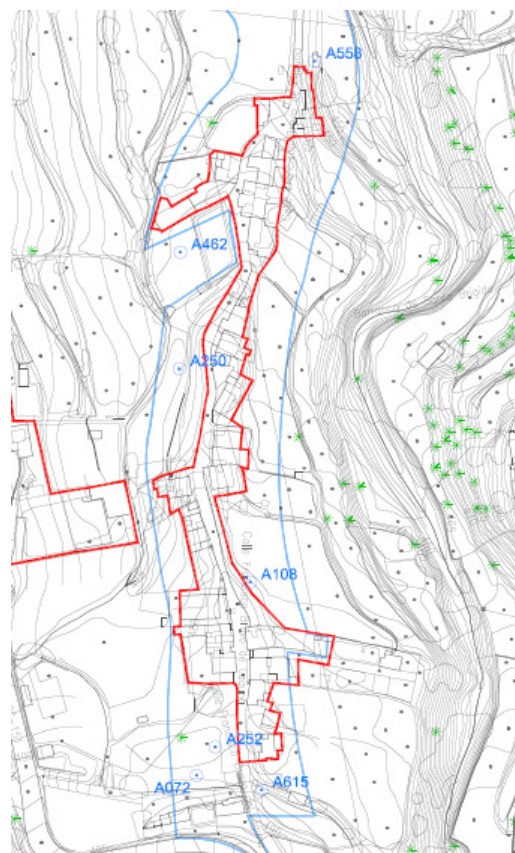
En cuanto al viario estructurante, la vía de primer orden se corresponde con el Camino Francisco Bravo de Laguna.

2.9.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

No se recogen consideraciones relativas a este asentamiento en el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria.

Las alegaciones de particulares y público interesado son:

- A558: solicita la inclusión de una vivienda antigua existente.
- A462: solicitan la inclusión en AR de parcela.
- A250: solicitan la inclusión en AR de parcela.
- A108: propone cesión de EL a cambio de inclusión parcial de su parcela para edificación.
- A252: solicitan la inclusión en AR de parcela.
- A072: solicitan la inclusión en AR de parcela.
- A615: solicitan la inclusión en AR de parcela.

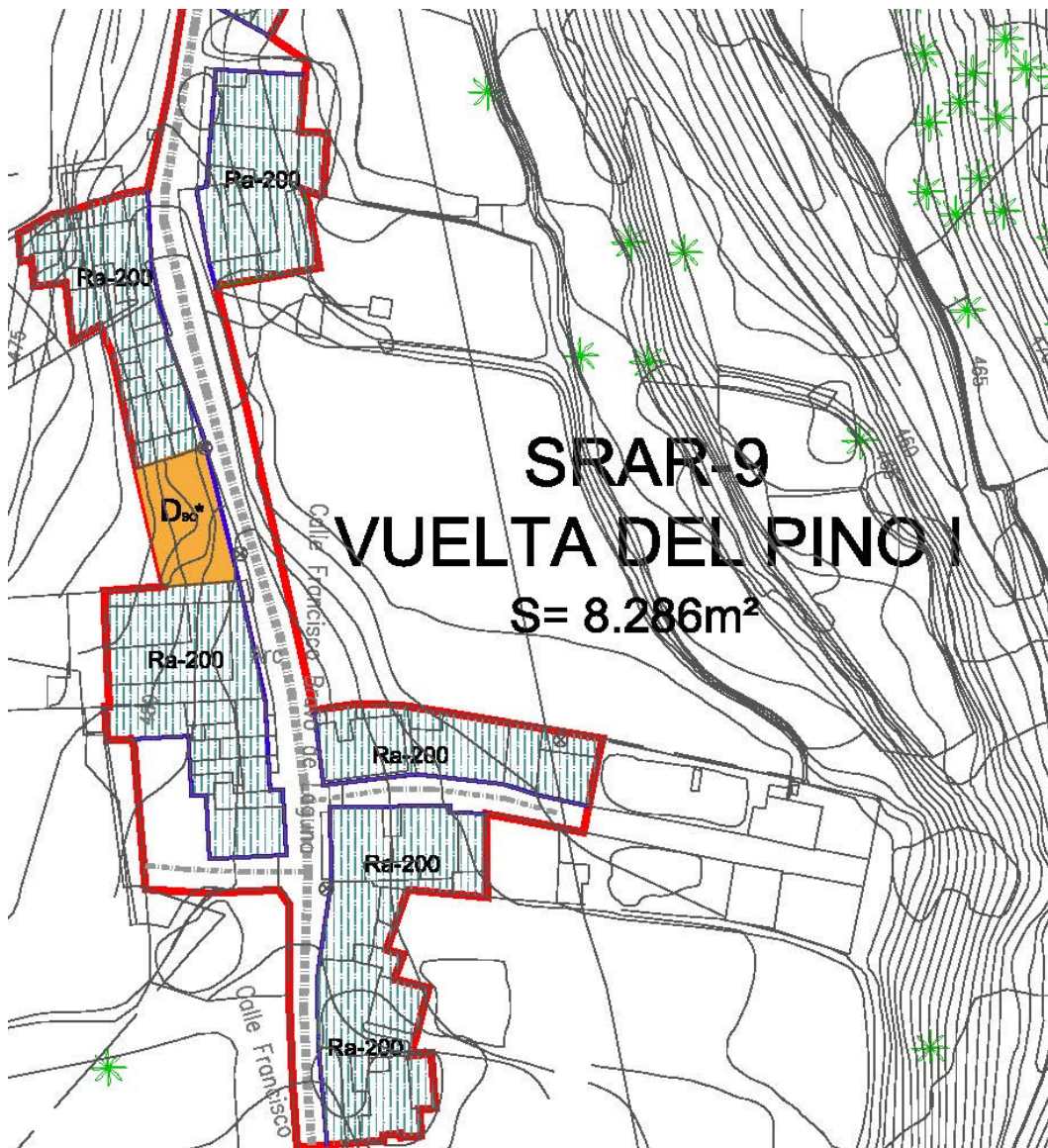


2.9.3.- ANÁLISIS

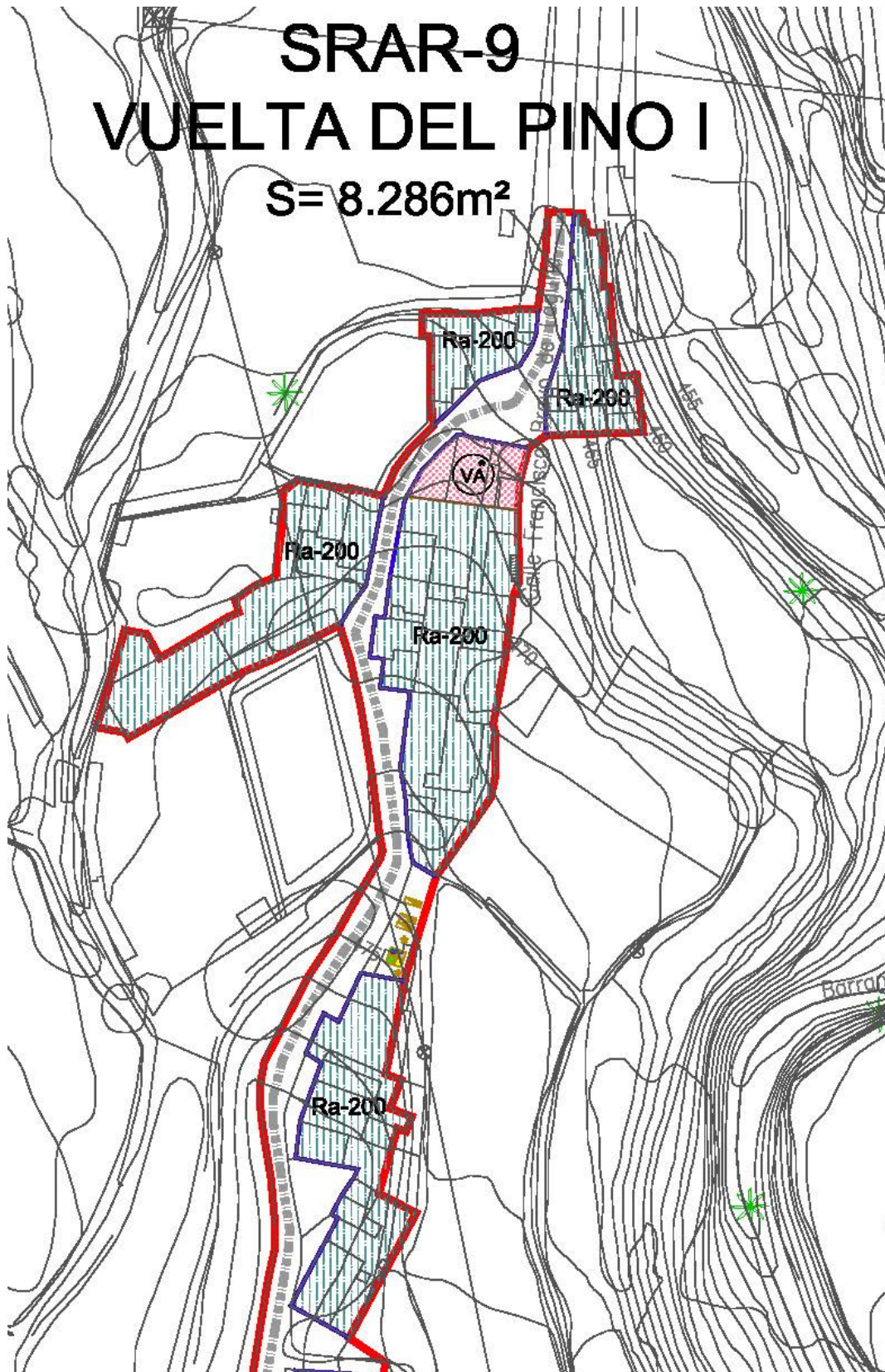
Se propone la desestimación de todas las alegaciones. En la A558 se comprueba que no existe la edificación aunque aparezca en la base cartográfica. La A108, que se había estudiado en relación con la cesión del E.L. se desestima también y se suprime el E.L. de la propuesta de ordenación. No procede la estimación del resto de alegaciones al no cumplir con los requisitos establecidos para ello, tanto en el PIOGC y las Directrices de Ordenación General, tal como se desprende de los informes del Cabildo.

2.9.4.- PROPUESTA

Modificar la delimitación del asentamiento con el fin de ajustarlo a los requisitos derivados de los informes técnicos y se suprime el E.L. que supone una carga económica y no resulta funcional en el ámbito del que se trata



Propuesta de ordenación para el AR-09 Vuelta del Pino II



Propuesta de ordenación para el AR-09 Vuelta del Pino II

2.10.- AR-10. VUELTA DEL PINO II

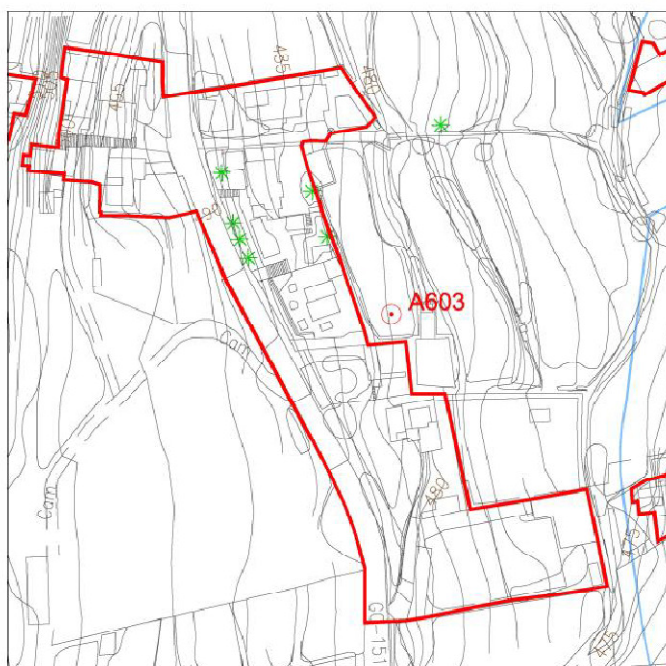
Asentamiento que cuenta con una superficie de 0.77 hectáreas. Se localizan un total de 12 viviendas, lo que supone un valor de densidad de 23.22 viv/Ha. Con 6 parcelas vacantes. La distribución de estas viviendas le otorga una estructura lineal en relación con el viario de acceso Camino Francisco Bravo de Laguna.

2.10.1.- APORTACIONES RECIBIDAS

Respecto al AR-10 Vuelta del Pino II no hay consideraciones por parte de ninguno de los informes recibidos así como tampoco se presentaron alegaciones de particulares o público interesado.

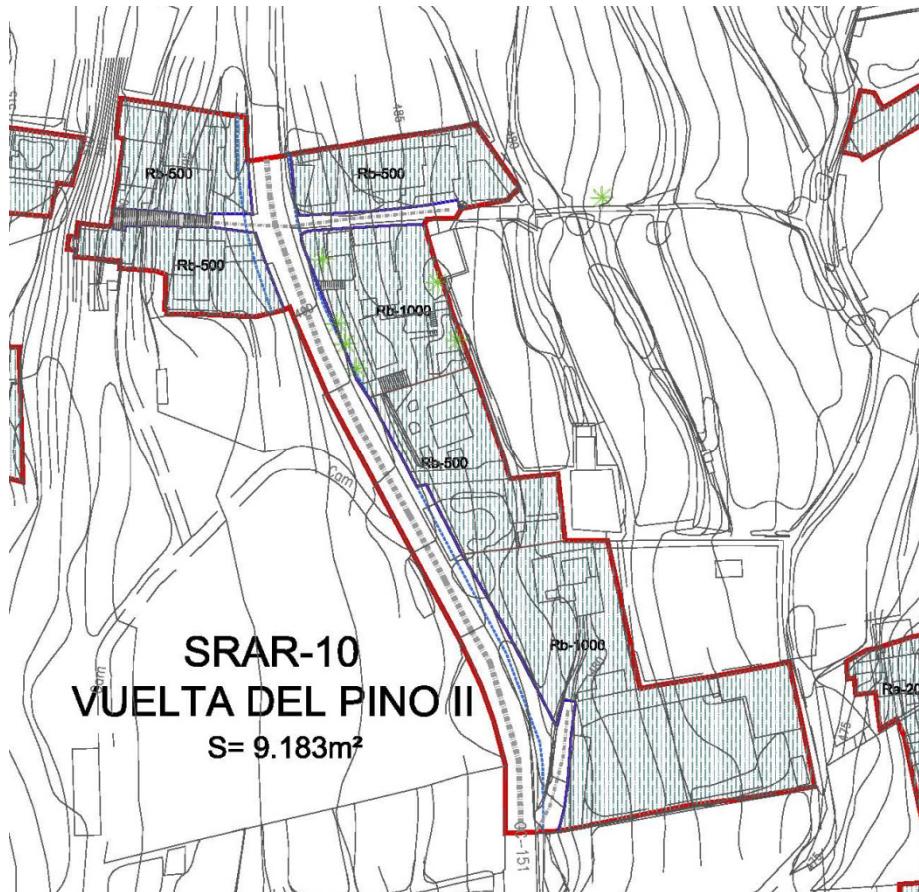
Por tanto, no se propone modificación alguna en este AR con respecto a la delimitación y ordenación ya recogida en el Documento de Aprobación Inicial del Plan.

Se presenta una alegación A603, que se desestima por no cumplir con los requisitos necesarios para su inclusión en el AR, ya que no existe edificación alguna en la finca.



2.10.2.- PROPUESTA

Modificar la delimitación del asentamiento con el fin de ajustarlo a los requisitos derivados de los informes técnicos y se suprime el E.L. que supone una carga económica y no resulta funcional en el ámbito del que se trata



Propuesta de ordenación para el AR-09 Vuelta del Pino II

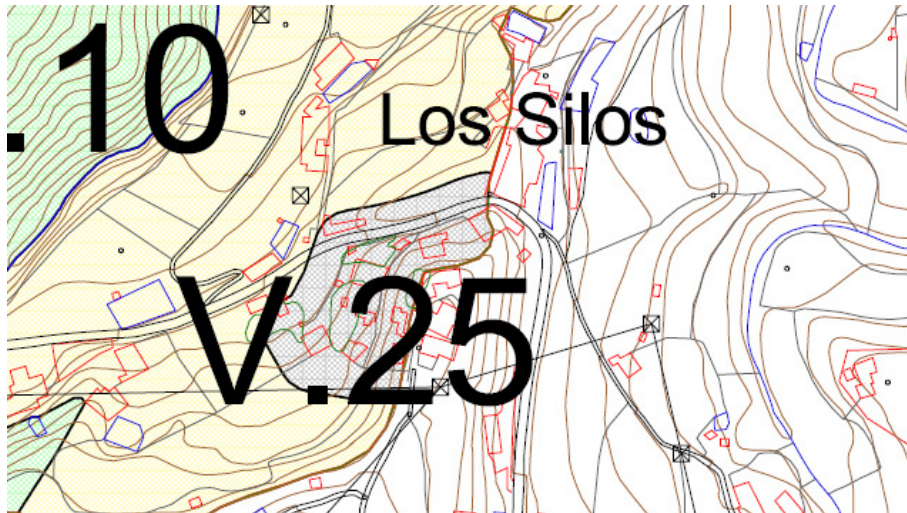
2.11.- AR-11. LOS SILOS

2.11.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural proveniente del asentamiento denominado “Los Silos”. La superficie decrece 0,44 hectáreas respecto a la delimitación del planeamiento vigente situándose en 0,29 hectáreas. Se localizan 17 viviendas lo que supone 61.08 viv/Ha. Se localiza además una parcela vacante. La distribución de las viviendas le otorga una estructura tipo lineal.

En lo que al viario estructurante se refiere, se distinguen, una vía de primer y un vial de acceso interior al asentamiento, correspondiéndose la primera con la GC -151, Carretera a los Silos.

Asimismo, hay que tener en consideración que este asentamiento es colindante con el Paisaje Protegido de Pino Santo, que clasifica el suelo colindante ocupado por edificaciones como Suelo Urbano.



. Extracto del Plano de zonificación Z9 –GC16C del Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo.

2.11.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

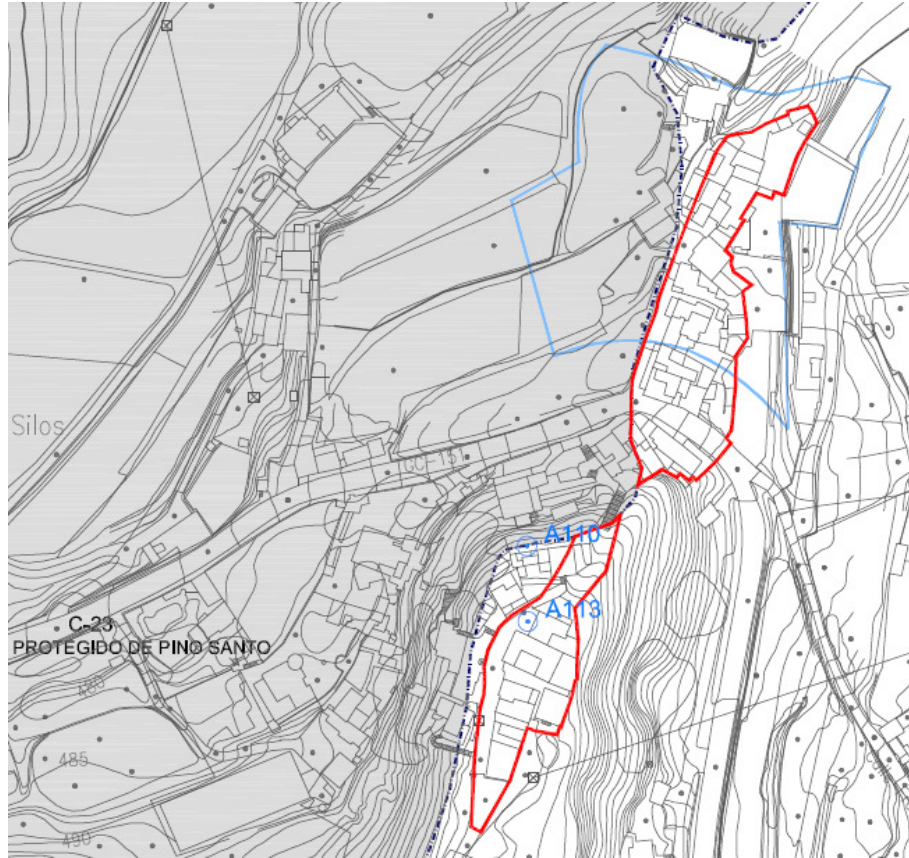
En el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, en relación al AR-11 Los Silos se recoge lo siguiente:

“(...) El AR-11 constituye un asentamiento rural discontinuo, conformado por dos agrupaciones de viviendas independientes, diferenciadas por su estructura, y separadas por la red viaria y por la topografía sobre la que se asientan.

(...) la compatibilidad del AR-11 Los Silos con el PIOGC comporta la redelimitación del mismo, delimitando como asentamiento rural la agrupación de viviendas ubicadas al norte, eliminando la vivienda que se localiza al margen opuesto de la carretera, y justificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículos 243 y 244 del PIOGC. De otra parte, deberá eliminarse la categoría de asentamiento rural para la agrupación de viviendas ubicada al norte en colindancia con el PP de Tafira, al no reunir el mínimo de 10 viviendas establecido en el artículo 244.6 del PIOGC.”

Asimismo se reciben dos alegaciones asociadas a este AR:

- A110: manifiesta disconformidad con el límite del Paisaje Protegido de Pino Santo, con la delimitación del AR y con la ordenación pormenorizada del mismo en la disposición del Espacio Libre. Solicita corrección.
- A113: manifiesta disconformidad con la no consideración como edificable de parte de su parcela, actualmente destinada a estacionamiento.
- A714: Ajuste del límite en coordinación con lo recogido en el Paisaje Protegido de Pino Santo.



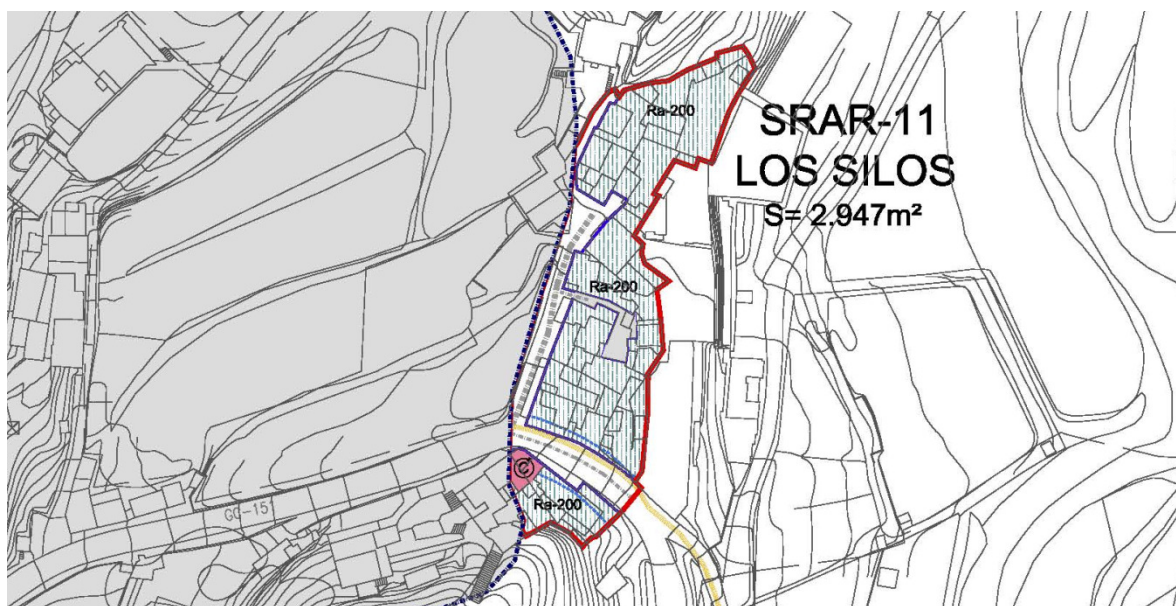
Localización de alegaciones sobre comparativa de delimitación del Planeamiento Vigente y propuesta del PGOS.

2.11.3.- ANÁLISIS

Tras el análisis de las cuestiones planteadas así como de la realidad existente en el ámbito y el planeamiento del ENP colindante, se propone la desestimación de las alegaciones incluida la alegación relativa a modificar el límite del Paisaje Protegido de Pino Santo, que no es competencia de este documento afrontar.

Se procede a la redelimitación del AR, suprimiendo el ámbito situado al sur y a cota más elevada, quedando el asentamiento circunscrito al ámbito norte, en seguimiento de los criterios esgrimidos en el informe técnico del Cabildo.

2.11.4.- PROPUESTA



2.12.- AR-12. EL GAMONAL BAJO I

2.12.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural resultado de la división del asentamiento “Gamonal Bajo”. Ocupa una superficie de 0,64 hectáreas. Se localizan 10 viviendas y una parcela vacante. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo ramificado. La densidad se establece en 17,09 viv/ha. La red de accesibilidad es el Camino del Gamonal.

2.12.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

En el informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, con respecto a este AR, se recoge lo siguiente:

“(…) Se pueden distinguir tres agrupaciones independientes, diferenciadas por la topografía y por su estructura, estructurándose cada uno de los tres en torno a tres viarios independientes.

(…)

Por todo lo anterior, la compatibilidad con el PIOGC del asentamiento rural Gamonal Bajo I requiere de la identificación como asentamiento rural de cada agrupación de manera diferenciada, siempre y cuando cada agrupación reúna de manera independiente el mínimo de 10 viviendas establecido en el artículo 244.6 del PIOGC, justificando para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 243 y 244 del PIOGC. No obstante, ninguno de las tres agrupaciones reúne de manera independiente 10 viviendas. Por todo ello, se informa, que el AR-12 Gamonal Bajo I resulta incompatible con el PIOGC.”



Localización de las alegaciones y propuesta PGOS.

Con respecto a las alegaciones de particulares recibidas, se recogen:

- A601: solicita la inclusión de su parcela en el Asentamiento Rural.
- A619: solicita la inclusión de su parcela en el Asentamiento Rural.
- A711: solicita modificación de la Normativa en relación a la obligación de retranqueo de 3 metros cuando la parcela esté en el límite del AR y que toda la parcela sea computable a efectos de aplicación de edificabilidad.

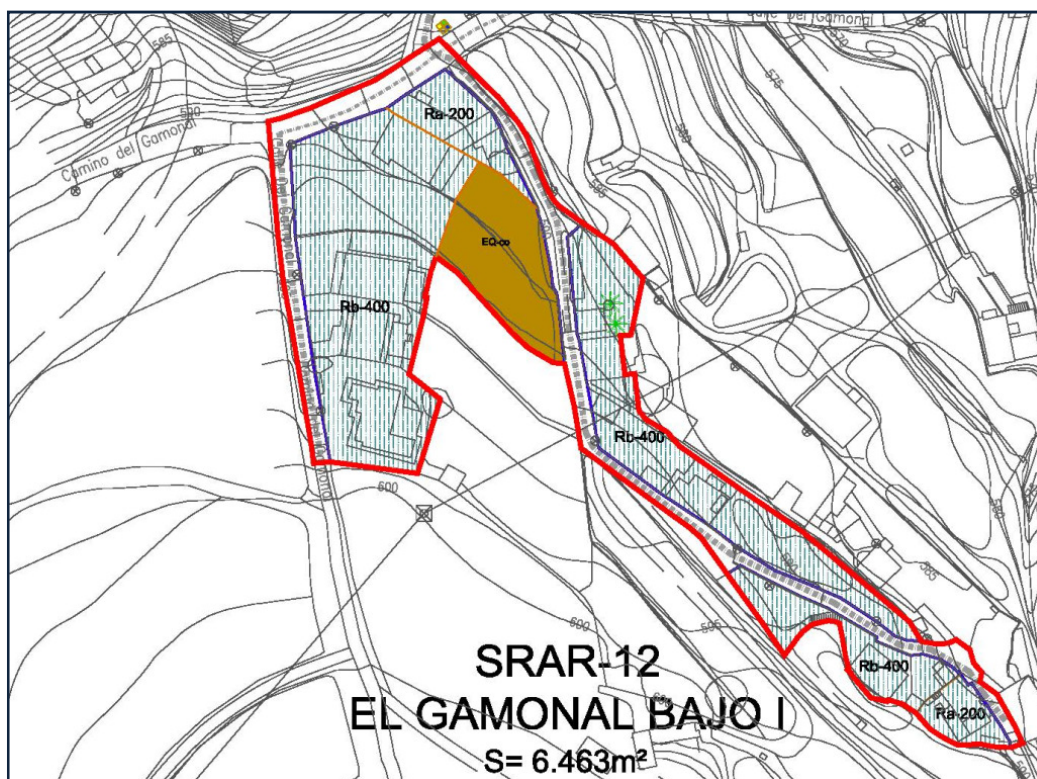
2.12.3.- ANÁLISIS

Las viviendas que componen el AR Gamonal Bajo I, forman parte de un conjunto de edificaciones, de estructura ramificada. En virtud de las directrices derivadas de las reuniones técnicas de seguimiento se redelimita el AR, dejando fuera el conjunto de edificaciones situado al norte del mismo, a fin de que la propuesta de ordenación sea compatible con el PIOGC.

Por otra parte, las alegaciones que solicitan la inclusión de viviendas o parcelas en el asentamiento, no cumplen con los criterios para ello, por lo que no es posible la estimación de las mismas. Se desestima así mismo la A711 ya que alude a una norma en AR del cual ha quedado excluida dicha vivienda.

2.12.4.- PROPUESTA

Se propone la redelimitación del AR-12, y se mantiene el mismo, una vez comprobado y justificado que se trata de un núcleo agrupado que cumple con los requisitos establecidos por el PIOGC para su consideración como tal.



Propuesta de ordenación del SRAR.12 Gamonal Bajo I.

2.13.- AR-13. EL GAMONAL BAJO II

2.13.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento de tipo ramificado, proveniente de las Normas Subsidiarias. En el presente Plan se procede a una importante reducción del mismo, mediante el ajuste de los límites al perímetro edificado. De esta manera, la superficie pasa de 7,08 ha a 2,57 ha. Por su distribución, se trata de un AR de estructura ramificada, con el Camino del Gamonal como viario estructurante. La densidad es de 18.28 Viv/ha.

Se contabilizan en el AR un total de 44 viviendas, así como tres parcelas vacantes.

2.13.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

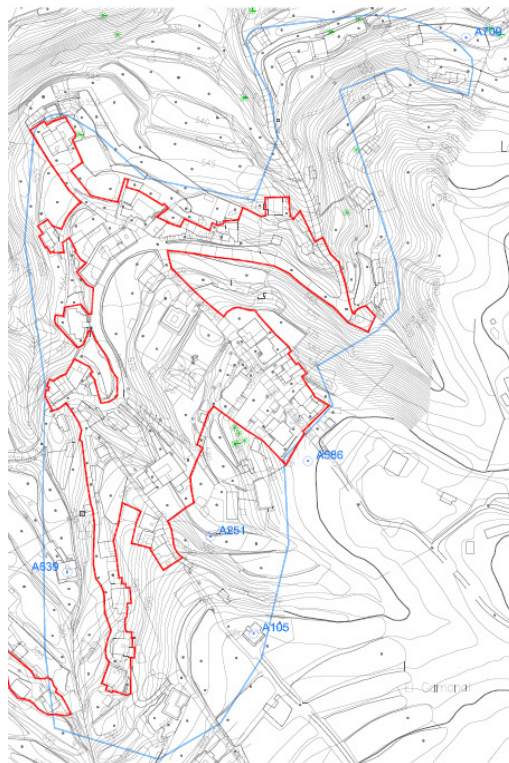
“(...) En el AR-13 Gamonal Bajo II pueden reconocerse tres agrupaciones de viviendas completamente diferenciadas, estructuradas en torno a viarios diferenciados, a las cuales se suma un disperso edificatorio.

Por todo lo anterior, la compatibilidad con el PIOGC del asentamiento rural Gamonal Bajo II requiere de la identificación como asentamiento rural de cada agrupación de manera diferenciada,

y reconocible como conjunto acotado de viviendas, de acuerdo con las características topográficas comunes que le dan soporte; siempre y cuando cada agrupación reúna de manera independiente el mínimo de 10 viviendas establecido en el artículo 244.6 del PLOGC, justificando para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 243 y 244 del PLOGC”.

De particulares, se recibieron las siguientes alegaciones:

- A105: solicitan inclusión de su vivienda en el Asentamiento Rural.
- A251: solicitan inclusión de su parcela en el Asentamiento.
- A586: Solicita inclusión parcial de su parcela en el AR para edificar una vivienda a cambio de cesión para ampliación del camino.
- A639: Solicita inclusión de su vivienda dentro del nuevo límite del AR.
- A709: solicita que se mantenga el límite del AR recogido en las Normas Subsidiarias.



2.13.3.- ANÁLISIS

En este caso, al igual que en otras zonas del municipio, la tipología edificatoria predominante en viviendas aisladas, lleva aparejadas parcelas de mayor tamaño y por tanto, los núcleos de viviendas presentan una compacidad moderada, adquiriendo en ocasiones estructura ramificada por la necesidad de acceso. Este hecho no justifica en absoluto su consideración como grupos aislados de viviendas. Se trata de un AR ya recogido por el Planeamiento vigente en el que se localizan dotaciones (cancha deportiva y parque infantil) en su área central, que dan servicio a todo el conjunto de viviendas.

La mayor parte de las alegaciones que solicitan la inclusión de viviendas o parcelas en el AR se encuentran muy distanciadas del conjunto delimitado, no siendo posible su incorporación al asentamiento y por tanto se han desestimado todas. Se desestima así mismo la alegación A586, que propone la incorporación de una parcela al AR para la obtención mediante cesión de franja de terreno para ampliación del camino colindante, por no justificarse su inclusión al no estar edificada y encontrarse en situación de borde.

2.13.4.- PROPUESTA

Mantener el Asentamiento Rural AR-13 Gamonal Bajo II. Se procede a la redelimitación del mismo a fin de ajustarlo a los criterios derivados de las consideraciones técnicas definidas en las

reuniones de seguimiento.



Propuesta de ordenación derivada de aportaciones para el AR-13 Gamonal Bajo II.

2.14.- AR-14. LAS CADENAS

2.14.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural con origen en las Normas Subsidiarias de Ordenación del municipio. La superficie decrece 0,50 hectáreas respecto al planeamiento vigente situándose en 0,75 hectáreas.

La distribución de las 10 viviendas existentes y tres parcelas vacantes, le otorga una estructura de tipo lineal con una densidad igual a 17.33 viv/ha.

La GC-320 es la vía de primer orden que constituye el viario estructurante de acceso al asentamiento rural.

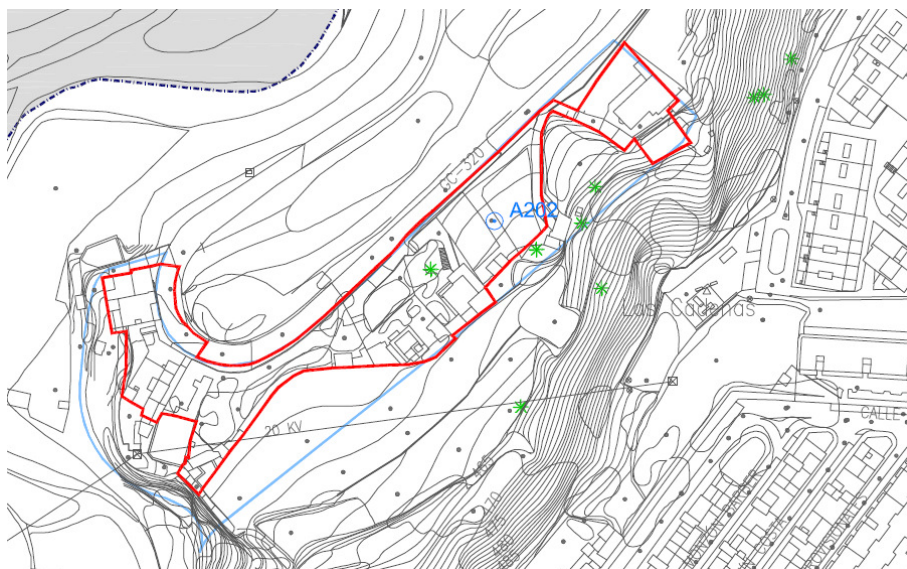
2.14.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

En el informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, en relación al AR-14 Las Cadenas se recoge:

“El asentamiento deriva de las NNSS vigentes, ubicándose principalmente en zona D2 del PIOGC, salvo una pequeña superficie que ocupa zona Bb2. Se estructura en torno a la GC-320, vía que el PIOGC señala como “red viaria estructurante existente” y para la cual plantea la mejora de su sección y trazado.

Por todo lo anterior, se informa que, de conformidad el artículo 243.1 apartados c) y d) del PIOGC, la compatibilidad del AR-14 Las Cadenas con este último requiere de la previsión de medidas para minimizar el uso de la red principal por el tráfico de agitación local de los residentes del asentamiento, evitando los accesos directos desde la misma.”

En cuanto a alegaciones, se ha recibido una sola relativa a este AR, concretamente la A202. En la misma, se informa de que se ha segregado la parcela y solicitan ajuste de la normativa en consecuencia.



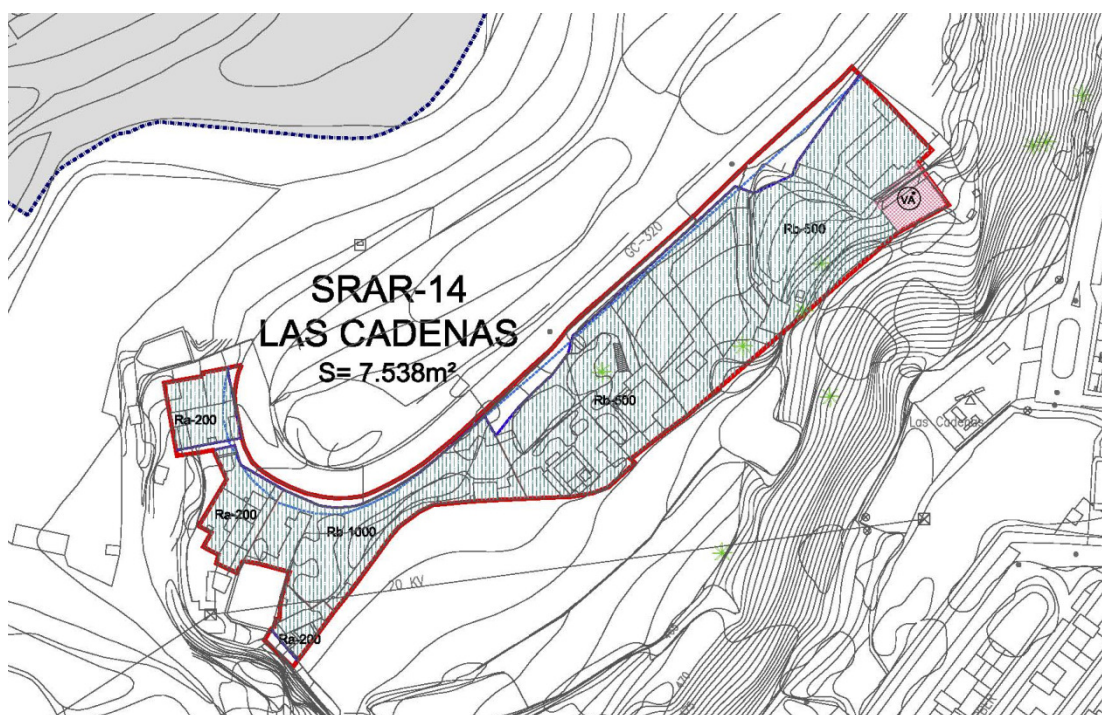
Localización de alegaciones recibidas sobre comparativa del Planeamiento vigente y Propuesta.

2.14.3.- ANÁLISIS

Se estiman las aportaciones recibidas, así como la alegación presentada.

2.14.4.- PROPUESTA

Se modifica la norma zonal de aplicación, Rb-1000 a Rb-500 a fin de facilitar la edificación de una parcela que resulta central en el AR, ya que se incluye en la delimitación una finca que había quedado excluida sin una motivación aparente, ajustando los límites del AR en este sector al norte y en la alineación respecto de la curva de la carretera GC-320



Propuesta de ordenación modificada para el AR-14 Las Cadenas.

Asimismo, se proponen las siguientes medidas para la minimización del tráfico de afección a la GC-320:

- Solo se permitirá la creación de nuevos accesos a la vía tras la justificación de imposibilidad de soluciones alternativas que lo eviten, debiendo cumplir los mismos, en cualquier caso, los requisitos establecidos para los mismos en la legislación y normativa sectorial de aplicación.
- Se tratará, en la medida de lo posible, unificar los accesos requeridos, de forma que se minimicen las conexiones con la vía principal, localizando además los mismos en aquellos tramos donde las características del trazado sean más adecuadas, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones establecidas por la legislación y normativa sectorial de aplicación.

2.15.- AR-15. SAN JOSÉ DE LAS VEGAS

2.15.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural de nueva creación. Ocupa una superficie de 0,64 hectáreas donde se distribuyen 10 viviendas. Esta distribución le otorga una estructura tipo concentrado. Existe además una parcela vacante. La densidad que le corresponde es de 17.46 vivi/Ha. Se trata de un asentamiento de tipo concentrado, en torno al Camino de Las Rochas.

2.15.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

No se recogen consideraciones relativas a este AR en el informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo.

La única alegación relacionada con el AR, la alegación A648, pide la inclusión de la propiedad en el mismo.



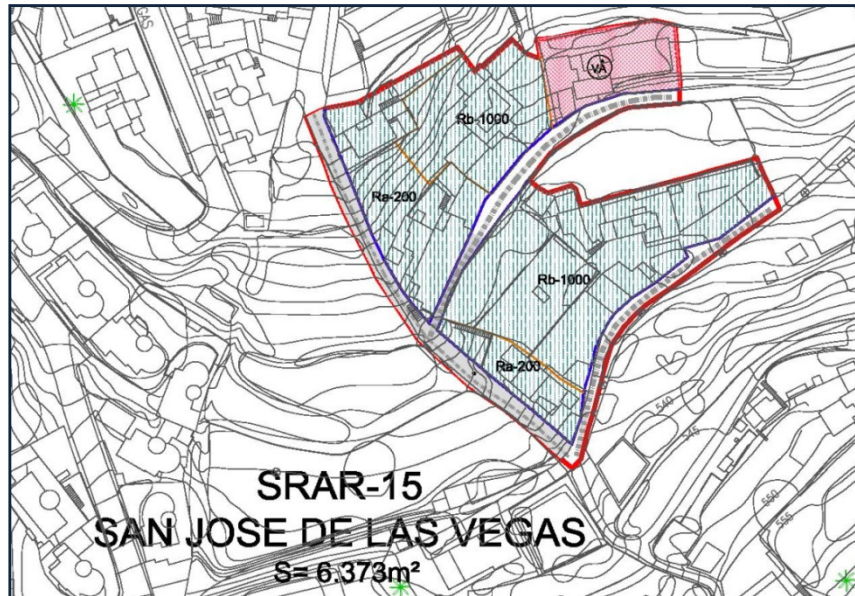
Ilustración 1. Localización de alegaciones recibidas sobre delimitación del AR.

2.15.3.- ANÁLISIS

Las parcelas indicadas no pueden ser incluidas en el AR al no cumplir los requisitos para la delimitación y configuración de los mismos.

2.15.4.- PROPUESTA

No se proponen modificaciones en la delimitación u ordenación del AR-15 San José de Las Vegas.



Propuesta de ordenación modificada para el AR-15 San José de las Vegas.

2.16.- AR-16. LAS ROCHAS

2.16.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural de nueva creación cuya superficie ocupa 0,55 hectáreas. Distribuidas en éste área se encuentran 10 viviendas y una parcela vacante. La densidad de este asentamiento es de 20 viv/Ha. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo lineal.

En cuanto al viario estructurante, se trata de una vía de segundo orden denominada Camino Viejo de San José.

2.16.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

En el informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, en relación al AR-14 Las Cadenas se recoge:

“Se trata de un nuevo asentamiento, el cual se estructura en torno a la vía GC-15, viaria de carácter principal identificado por el PIOGC como “red viaria estructurante existente”, resultando la citada vía el elemento vertebrador del asentamiento, desde el cual se producen los accesos directos a las edificaciones, salvo para una edificación a la que se accede por viario secundario que enlaza con el principal.

Por todo lo anterior, se informa que, de conformidad el artículo 243.1 apartados c) y d) del PIOGC, la compatibilidad del AR-8 Las Casillas¹ con el PIOGC requiere, de conformidad con el artículo 243.1 apartados c y d) del PIOGC, la previsión medidas para minimizar el uso de la red principal por el tráfico de agitación local de los residentes del asentamiento, evitando los accesos directos

¹ Se supone errata en la referencia al AR.

desde la misma.”

Por otro lado, en el Informe de la Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias, se recoge:

“ (...) en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural denominado SRAR-16 Las Rochas, solamente se podrán disponer nuevas edificaciones por detrás de la línea límite de edificación de veinticinco (25) metros, medidos desde la Arista Exterior de la Calzada.

En las edificaciones existentes que se encuentren ubicadas por delante de la línea límite de edificación establecida con carácter general para la carretera GC-15, únicamente podrán autorizarse con respecto a ellas, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 55.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias”

No se recogen alegaciones de particulares o público interesado.

2.16.3.- ANÁLISIS

Tal y como se recoge en el Tomo III de la Memoria de ordenación, este AR tiene como elemento estructurante el vial denominado Camino Viejo de San José. Solo dos de las 10 viviendas ya existentes presentan su acceso por la GC-15, haciéndolo las restantes por el Camino Viejo de San José.

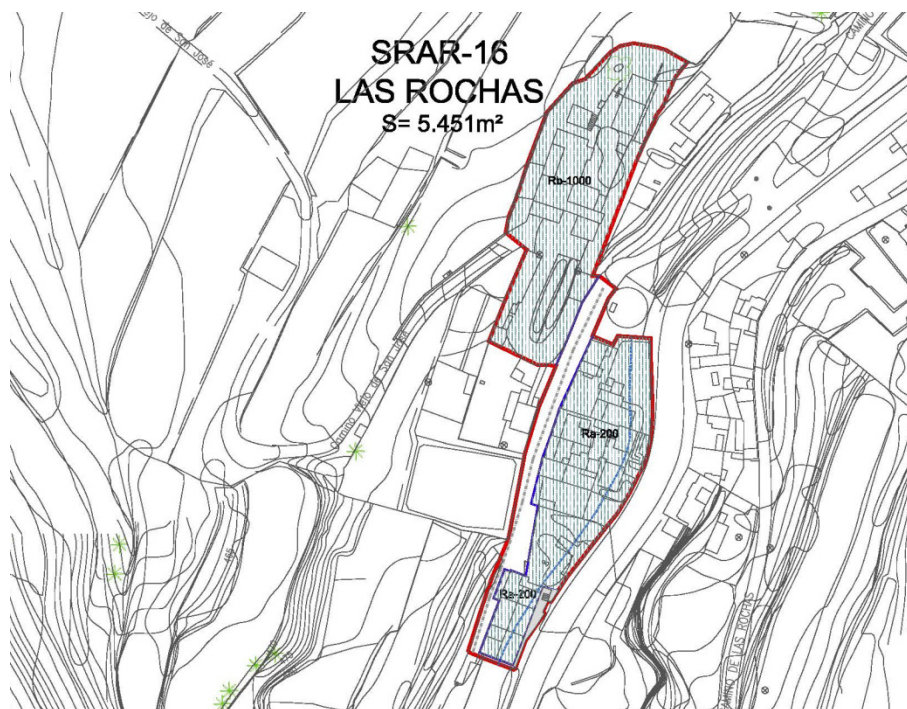
Por otro lado, la única parcela vacante incluida en el AR se encuentra afectada por la línea límite de edificación, al estar situada a menos de 25 metros de la carretera.

2.16.4.- PROPUESTA

Se propone mantener el AR con la delimitación prevista.

Asimismo, se proponen las siguientes medidas para la minimización del tráfico de afección a la GC-15:

- No se recogen parcelas edificables que puedan dar lugar a nuevas edificaciones y, por tanto, a nuevas necesidades de acceso, limitándose la ordenación a reflejar una realidad preexistente.
- Para las edificaciones existentes, solo se permitirá la creación de nuevos accesos a la vía tras la justificación de imposibilidad de soluciones alternativas que lo eviten, debiendo cumplir los mismos, en cualquier caso, los requisitos establecidos para los mismos en la legislación y normativa sectorial de aplicación.
- Se fomentará que los accesos a las parcelas se apoyen en el Camino Viejo de San José.
- Se prestará especial atención a las condiciones de la intersección del Camino Viejo de San José con la GC-15, promoviendo actuaciones en caso necesario que mejoren las condiciones de seguridad del mismo.



Propuesta de ordenación modificada para el AR-16 Las Rochas.

2.17.- AR-17. CRUCE DE LA ATALAYA

2.17.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural de nueva creación cuya superficie ocupa 0,71 hectáreas. Distribuidas en éste área se encuentran 18 viviendas. Ésta distribución le otorga una estructura de tipo ramificado. La densidad es de 25.19 viv/Ha. No se localizan parcelas vacantes. En cuanto al viario estructurante, se trata de una vía de segundo orden denominada Camino Horno de la Teja.

2.17.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

Se indica, por parte del Servicio de Planeamiento del Cabildo en su informe al Plan, lo siguiente:

“(...) la compatibilidad con el PIOGC del asentamiento rural AR-17 Cruce de la Atalaya requiere de la identificación como asentamiento rural exclusivamente del núcleo original, ya que posee características tipológicas y de agrupación comunes;(...)”

No se recogen alegaciones relativas al asentamiento.

2.17.3.- ANÁLISIS

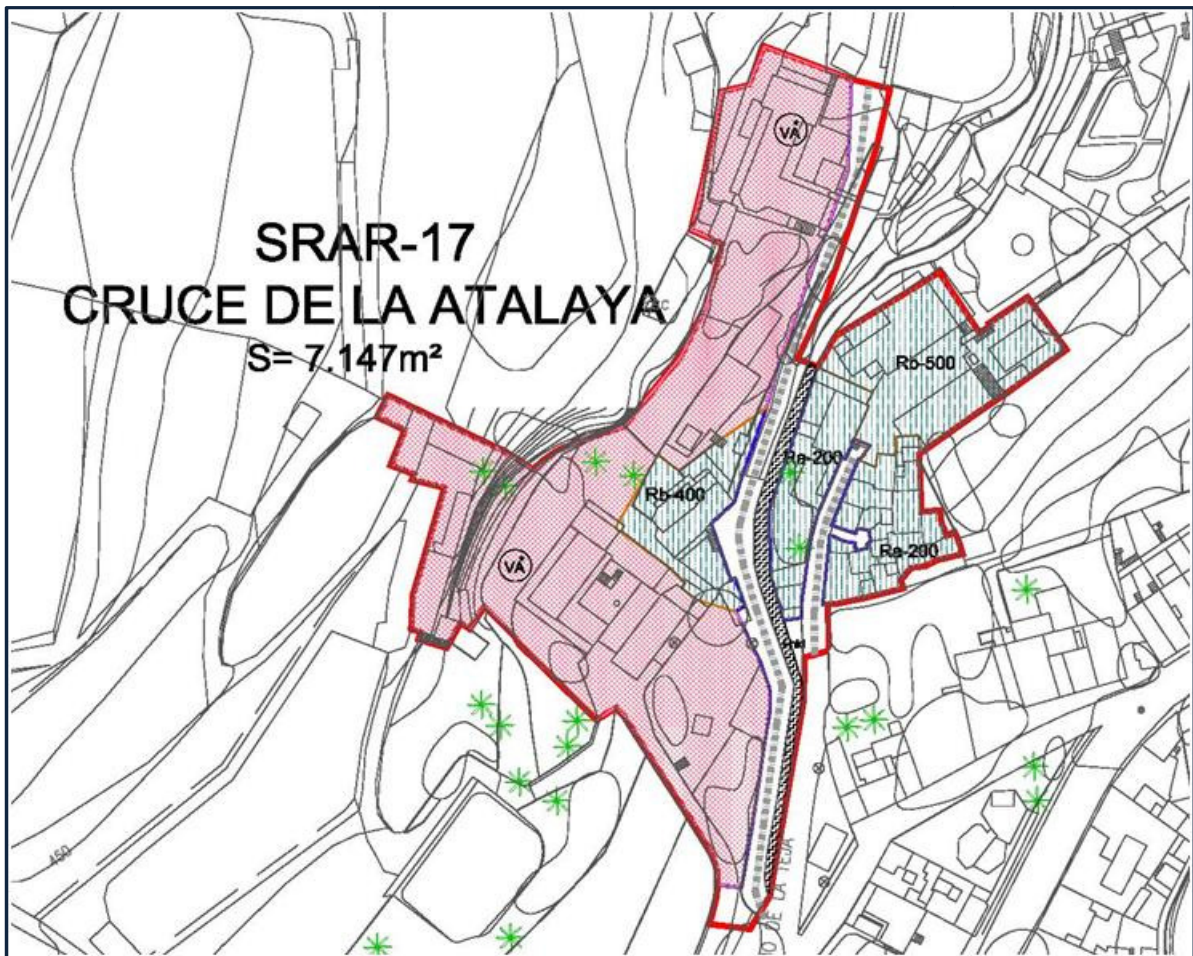
En el municipio de Santa Brígida, históricamente predomina la tipología edificatoria en viviendas aisladas, con pequeñas zonas ajardinadas en el interior de las parcelas. Esto lleva aparejado parcelas de mayor tamaño y por tanto, que los núcleos de viviendas presenten una menor compacidad que en otras zonas de la isla. Aun así, el conjunto de viviendas identificadas en el AR-17, muchas de ellas de gran antigüedad, constituyen una agrupación territorial y funcional,

compartiendo determinados servicios urbanos.

Asimismo, se constata el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 19/2003 de Directrices y por el PIOGC, sobre todo en cuanto a número de viviendas y densidades.

2.17.4.- PROPUESTA

Derivado de las reuniones de seguimiento, se rectifica el criterio sostenido en el informe del Cabildo y se asume la delimitación del AR sin modificaciones en la delimitación u ordenación del mismo, una vez comprobado y justificado que se trata de un núcleo agrupado y que sí se cumple con los requisitos establecidos por la Ley 19/2003 de Directrices y el PIOGC para su consideración como tal.



Propuesta de ordenación modificada para el AR-17 Cruce de la Atalaya

2.18.- AR-18. LOS LAURELES

Se elimina de la categoría de SRAR por incompatibilidad con el PIOGC y DGOT (Informe Cabildo)

2.18.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural de nueva creación. Ocupa una superficie de 1,3 hectáreas entre las que se distribuyen 17 viviendas. Esto se traduce en una densidad de 14,31 viv/Ha. No se localizan parcelas vacantes. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo ramificado.

La vía de primer orden que se corresponde con el viario estructurante es la GC-321.

2.18.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

Por parte del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, se recogen las siguientes consideraciones en su informe al Plan:

“(...) El Asentamiento carece de una estructura de conjunto que lo identifique como tal, consistiendo en 2 grupos edificados con estructuras organizativas completamente diferenciadas, (...)”

En este sentido, la agrupación de la derecha está compuesta por una estructura varia regular en forma de peine que da soporte a parcelas regulares residenciales provenientes de un desarrollo urbano ilegal en suelo rústico. Estas características son más propias de una trama urbana que de una trama viaria rústica, caracterizada por la irregularidad de su trazado, la heterogeneidad de su sección y la irregularidad de las parcelas que dan soporte al uso residencial.

Por todo ello, se informa que el AR-18 Los Laureles resulta incompatible con el PIOGC.”

Asimismo se recogen dos alegaciones relacionadas:

- A503: solicita la consideración de suelo urbano
- A579: manifiesta error en la ordenación pormenorizada al señalar como viario una parte no edificada de su parcela. Solicita se marque como edificable.

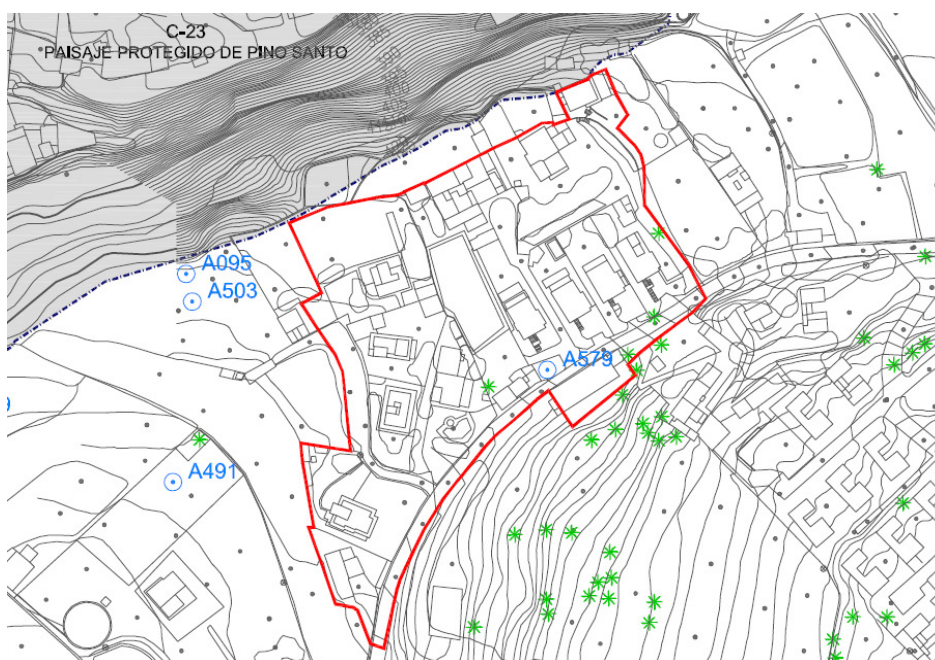


Ilustración 2. Localización de alegaciones sobre delimitación del AR.

2.18.3.- ANÁLISIS

Se comprueba que la agrupación de viviendas no cumple con los requisitos para su consideración como Suelo Rústico de Asentamiento Rural según la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y según el PLOGC, por lo que se elimina el AR.

En consecuencia, no puede estimarse la alegación A579.

Por su parte, no se reúnen las condiciones para su clasificación como suelo urbano, según solicitud en alegación A095, por lo que esta tampoco puede estimarse.

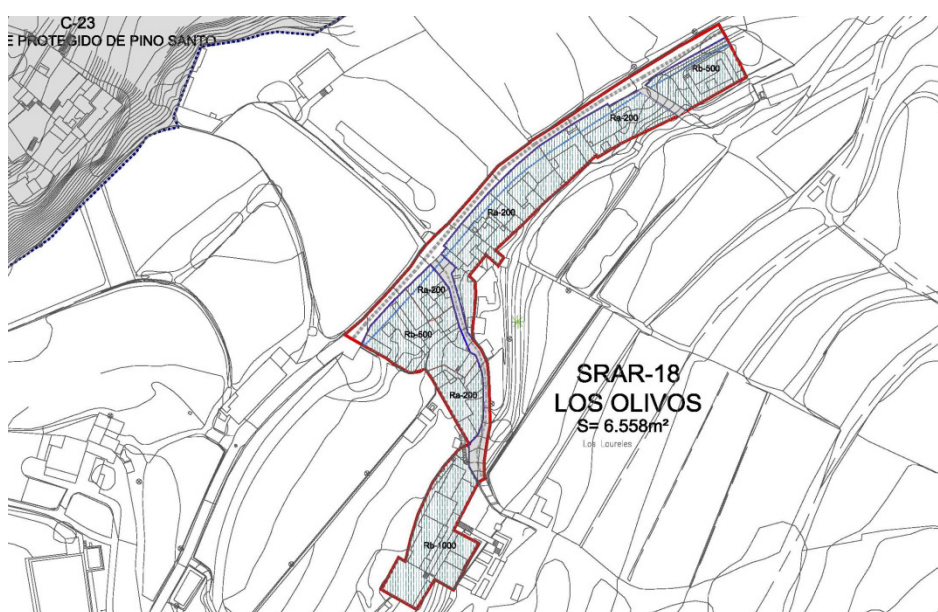
2.18.4.- PROPUESTA

Ya se ha eliminado en el Documento de Aprobación Definitiva el AR-18 Los Laureles, de acuerdo con lo solicitado en el Informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria.

2.19.- AR-18. LOS OLIVOS

Respecto al AR-18 Los Olivos (en el documento anterior AR-19, que se reenumera por la supresión del AR Los Laureles), no hay consideraciones por parte de ninguno de los informes recibidos así como tampoco se presentaron alegaciones de particulares o público interesado.

Derivado de las reuniones de seguimiento con equipos técnicos de la Consejería y Cabildo se propone la modificación de la delimitación del AR con respecto a la supresión del E.L. delimitado en la ordenación anterior, recogida en el Documento de Aprobación Inicial del Plan, así como también se suprime la calificación de uso IND, que afectaba a una edificación, ya que no corresponde con un uso actual, sino pasado.



2.20.- AR-19. LLANOS DE MARÍA RIVERA

En el documento anterior AR-20, que se reenumera como AR-19 por la supresión del AR Los Laureles)

2.20.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

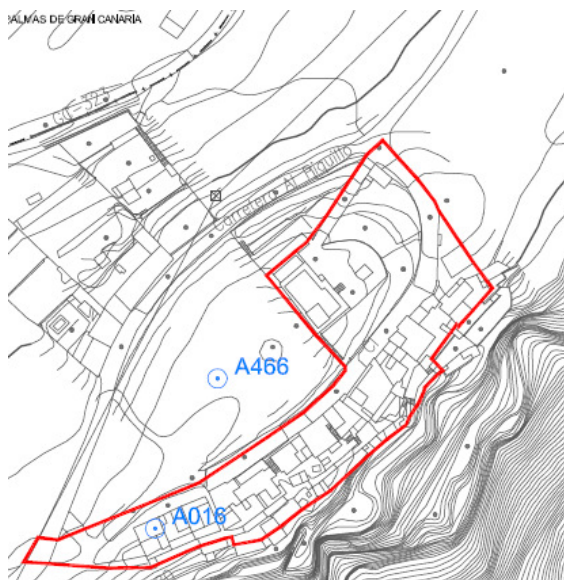
Asentamiento rural de nueva creación que ocupa una superficie de 0,52 hectáreas en las que se distribuyen 11 viviendas. Esa distribución le otorga una estructura de tipo lineal. Se localizan además dos parcelas vacantes. La densidad es de 24.80 viv/ Ha.

La vía de primer orden que se corresponde con el viario estructurante es la Calle Juan Andrés Alemán.

2.20.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

En relación a este AR-19, se recogen en el informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, las siguientes consideraciones:

“(…) la compatibilidad del AR-20 Llanos de María Rivera con el PLOGC requiere, de conformidad con los artículos 244.3 y 244.4, del ajuste de su delimitación de manera que la misma se circunscriba al perímetro de la edificación existentes, evitando holguras, estableciendo el límite del mismo en el viario estructurante del asentamiento y eliminando la categoría de asentamiento rural para la edificación ubicada al margen opuesto del viario que no participa de la estructura organizativa del asentamiento. Asimismo, se recomienda establecer determinaciones para el control unitario de la fachada hacia el barranco.”



Por parte de público interesado, se reciben dos alegaciones relacionadas:

- A016: Pide un ajuste de la delimitación del AR ya que en el límite hacia el barranco se dejan fuera parte de varias edificaciones existentes.
- A466: solicitan la inclusión de su parcela en el Asentamiento Rural.

Localización de alegaciones sobre delimitación del AR.

2.20.3.- ANÁLISIS

-A016: se comprueba la existencia de necesidad de ajuste del límite indicado. En cuanto a la

Norma zonal, los requisitos para los AR incluyen una superficie mínima de parcela edificable de 200 metros cuadrados, por lo que no es posible estimar esta consideración.

-A466: No es posible al no cumplir con los requisitos para su consideración como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

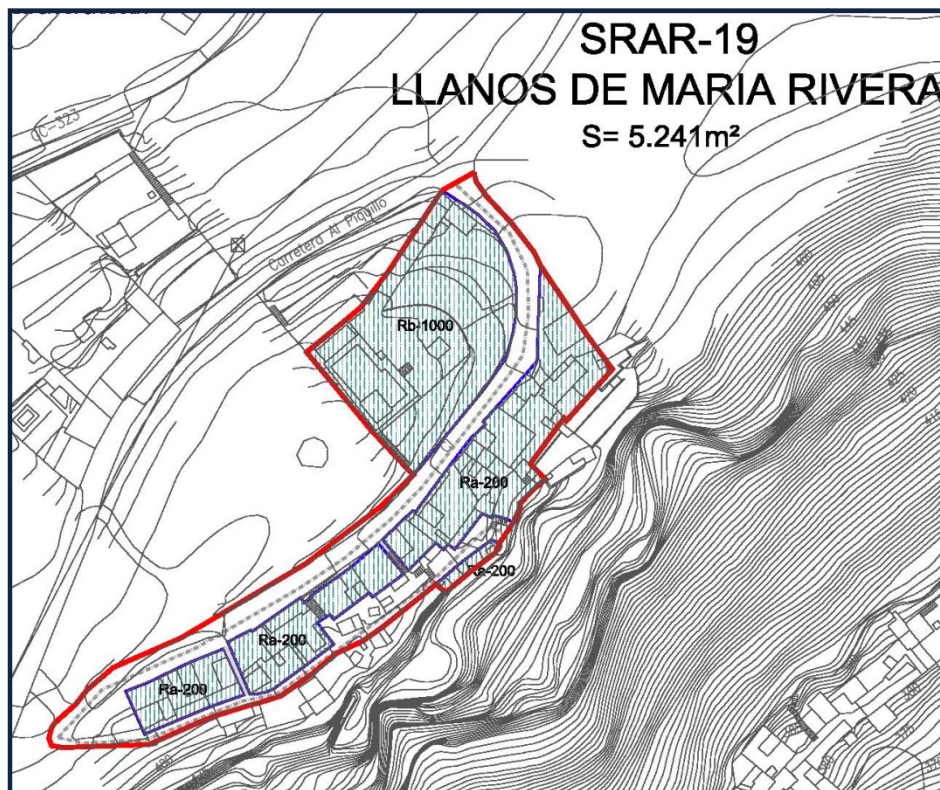
2.20.4.- PROPUESTA

Se proponen las siguientes modificaciones relativas al AR-19 Llanos de María Rivera:

- No incluir en el AR la vivienda situada al Norte, también de acuerdo con el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria.
- Corregir los errores de ajuste del límite al perímetro edificado en la parte del AR que da hacia el barranco.

2.20.5.- MODIFICACIONES

Derivado de las reuniones de seguimiento con equipos técnicos de la Consejería y Cabildo, así como de las consideraciones contenidas en los informes, se reajusta la delimitación del AR, y la supresión del E.L., que en realidad está constituido por un vial peatonal trasero entre las traseras de viviendas y la ladera de elevada pendiente de la solana del Barranco Guinguada al que asoma.



Ordenación propuesta para el AR-19 derivada de las aportaciones recibidas.

2.21.- AR-20. MOLINO DE LOS NARANJOS

En el documento anterior AR-21, que se reenumera AR-20 por la supresión del AR Los Laureles)

2.21.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural de nueva creación que ocupa 0,59 hectáreas entre las que se distribuyen 13 viviendas. La densidad es por tanto de 23.50 viv/ha. La distribución de las viviendas le otorga una estructura tipo ramificado. Se localiza además una parcela vacante.

En cuanto al viario estructurante, se corresponde con la vía de primer orden la GC-320.

2.21.2.- APORTACIONES RECIBIDAS

En relación a este asentamiento, únicamente se recogen aportaciones en el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria:

"(...) Se distinguen tres grupos de viviendas vertebrados por una carretera general y completamente diferenciados, por su estructura interna, por el viario estructurante de cada uno de ellos, y por la cota topográfica.

(...)

Por todo ello, se informa que, la compatibilidad del asentamiento rural AR-21 con el PIOGC requiere de la delimitación del mismo, delimitando como asentamiento rural individualizado el núcleo ubicado en el margen superior de la GC-320, debiendo justificar para el mismo el cumplimiento de los artículos 243 y 244 del PIOGC. El grupo de viviendas ubicado al sur de la GC-320, y el ubicado en la parte izquierda, constituido por un disperso edificatorio, deberán desafectarse de la categoría de asentamiento rural, al no reunir de manera individualizada el número mínimo de viviendas establecido por el artículo 244.6 del PIOGC. Por último, deberán preverse de conformidad con el artículo 241.1 del PIOGC, medidas destinadas a minimizar el uso de la red viaria de primer orden, de manera que se evite el acceso directo a las edificaciones desde la GC-320."



Delimitación del AR sobre Ortofoto IDE Canarias.

No se recogen alegaciones de público interesado.

2.21.3.- ANÁLISIS

La parcelación y la tipología edificatoria predominante en el municipio, lleva aparejado que los núcleos de viviendas no presenten una densidad elevada, con estructura no excesivamente compacta y morfología irregular. Este hecho no justifica en absoluto su consideración como grupos aislados y diferenciados de viviendas, al menos en los casos de edificaciones separadas por la vía principal. En este caso, la relación funcional del conjunto es clara, cumpliendo además los requisitos establecidos por la Ley 19/2003 de Directrices y por el PIOGC. Sí se ha considerado desafectar de la categoría de asentamiento las viviendas situadas en la parte superior de la ladera que efectivamente no constituyen parte del núcleo, al menos desde la óptica de las Directrices.

2.21.4.- PROPUESTA

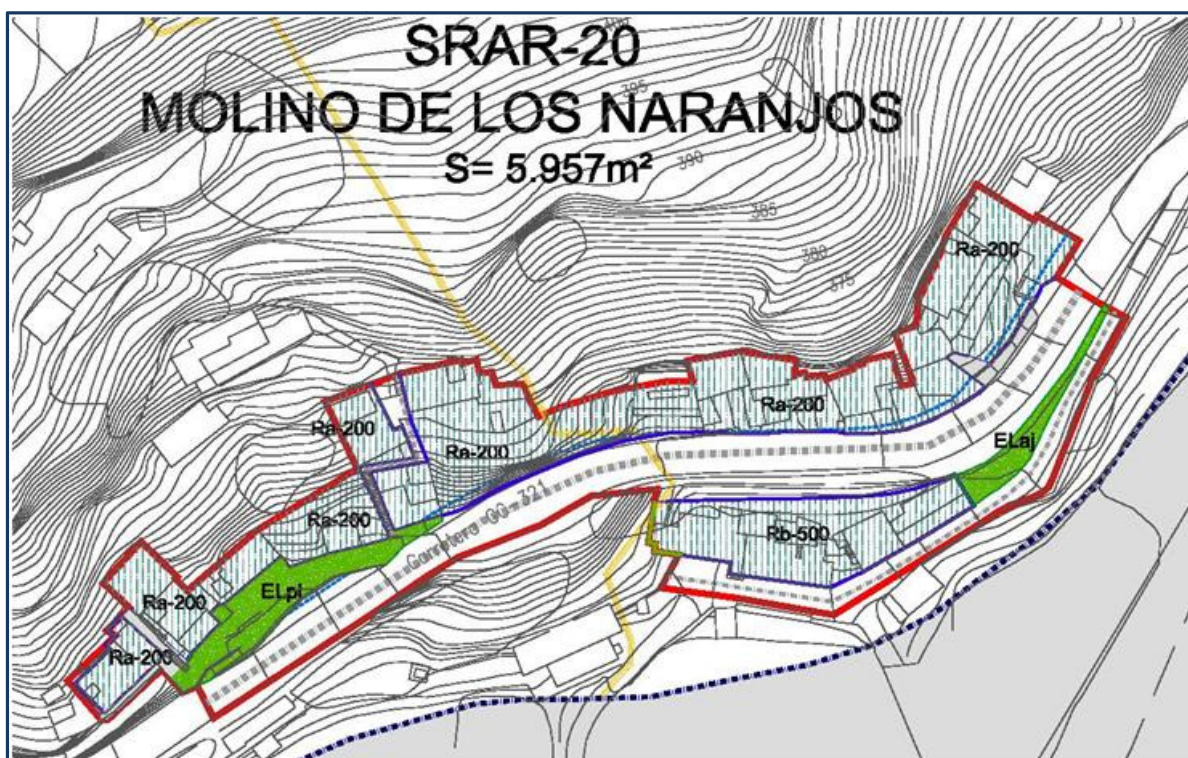
Se propone la redelimitación del Asentamiento AR-21, en seguimiento de los criterios establecidos en el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, una vez comprobado y justificado que se trata de un núcleo agrupado y que sí se cumplen con los requisitos establecidos por la Ley 19/2003 de Directrices y el PIOGC para su consideración como tal.

De acuerdo al informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, se establecen las siguientes medidas de minimización al tráfico de la GC-320:

- Solo se permitirá la creación de nuevos accesos a la vía tras la justificación de imposibilidad de soluciones alternativas que lo eviten, debiendo cumplir los mismos, en cualquier caso, los requisitos establecidos para los mismos en la legislación y normativa sectorial de aplicación.
- Se tratará, en la medida de lo posible, unificar los accesos requeridos, de forma que se minimicen las conexiones con la vía principal, localizando además los mismos en aquellos tramos donde las características del trazado sean más adecuadas, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones establecidas por la legislación y normativa sectorial de aplicación.

2.21.5.- MODIFICACIONES

Derivado de las reuniones de seguimiento con equipos técnicos de la Consejería y Cabildo, así como de las consideraciones contenidas en los informes, se reajusta la delimitación del AR, se suprime el ramal superior del mismo, constituido por las viviendas situadas en la parte alta de la ladera y se delimita una parcela central que sirve como articulación para otorgar continuidad al asentamiento. Así mismo, se adecúa el acceso a la zona del asentamiento en la parte inferior de la carretera y se corrige la alineación en esta pieza, que obviaba la diferencia de cotas entre la vía y la edificación.



2.22.- AR-22. LOMO CARRIÓN

2.22.1.- APORTACIONES RECIBIDAS

En el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo se recoge, en relación a este AR, lo siguiente:

“Se trata de un nuevo asentamiento rural que contiene 13 viviendas en una superficie de 0,19 Ha. En este sentido, cabe indicar que en las fichas de asentamientos rurales incluidas en el Documento III de la Memoria de Ordenación se establece que la densidad actual de este AR-23 es de 49 viv/ha, por lo que se entiende que se ha incurrido en error, dado que la densidad bruta resultante de dividir el número de viviendas entre la superficie en Ha del asentamiento es de 68,42.

Por tanto, el AR-22 tiene una densidad actual de 68,42 Ha. Además se propone un crecimiento de 12 viviendas, por lo que la densidad resultante del Ar-23 es de 131,57 viv/Ha. De conformidad con el artículo 244.7, la densidad bruta territorial de un asentamiento rural oscilará entre 5 viv/ha y 50 viv/Ha.

Por todo lo anterior, se informa que el asentamiento rural AR-22 Lomo Carrión resulta incompatible con el PIOGC, al superar la densidad bruta máxima establecida en el artículo 244.7 del mismo”.

Asimismo, se reciben 5 alegaciones de particulares en relación a este AR:

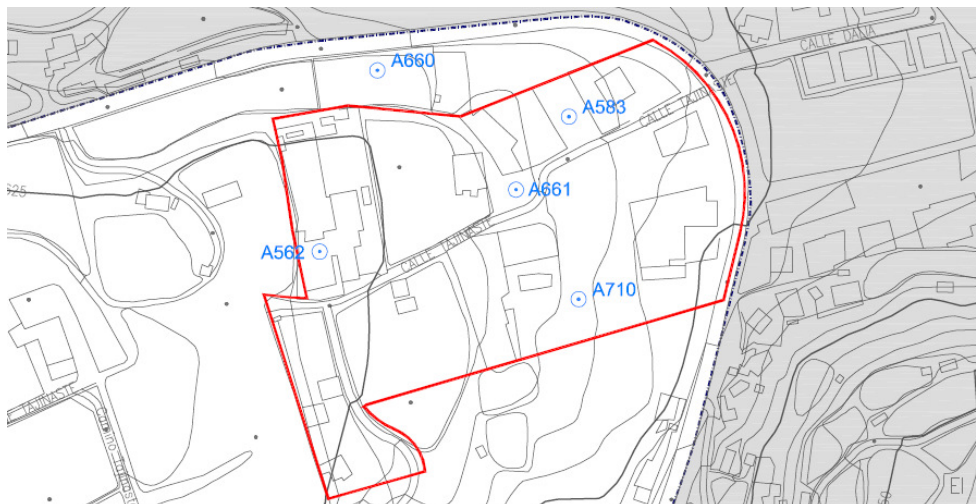


Ilustración 3. Localización de alegaciones sobre delimitación del AR.

- A562: solicita la modificación del límite del AR para incluir toda la parcela de su propiedad
- A583: Solicita ajuste de la ordenanza de aplicación.
- A660: solicita la inclusión de su parcela en el AR
- A661: Manifiesta disconformidad con el viario proyectado y solicita rectificación de acuerdo al parcelario.
- A710: solicita la inclusión de su parcela en el AR, así como una modificación de la ordenación pormenorizada para reducir la parcela mínima, y ofrece cesión de espacio libre.

2.22.2.- ANÁLISIS

Del conjunto de aportaciones recibidas en relación a este AR y a la vista de las necesidades de urbanización del mismo, se reconsidera la clasificación volviendo a Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización. De esta manera, resulta menos complejo la obtención del suelo necesario para dotaciones y la culminación del proceso de urbanización.

De acuerdo con lo anterior, las alegaciones recibidas reciben la siguiente contestación:

- A562: desestimada, la indicada modificación de la clasificación del área implica que para esta parcela se mantenga la categoría de suelo rústico asignada.
- A583: estimada, el cambio de clasificación del suelo de Asentamiento Rural a Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, implica que la ordenación de la Unidad de Actuación correspondiente asignará los parámetros de aprovechamiento adecuados.
- A660: estimada parcialmente, el SUNCU tendrá la delimitación recogida en el planeamiento vigente.
- A661: estimada parcialmente, se ajustará en la medida de lo posible el vial al parcelario.

- A710: estimada parcialmente, al cambiar la clasificación del suelo de Asentamiento Rural a Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, la ordenación de la Unidad de Actuación correspondiente asignará los parámetros de aprovechamiento adecuados.

2.22.3.- PROPUESTA

Se modifica la clasificación del ámbito, para el cual se delimita una pieza de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, UA-13 Lomo Carrión, de acuerdo con el Planeamiento Vigente.

2.22.4.- MODIFICACIONES

Derivado de las reuniones de seguimiento con equipos técnicos de la Consejería y Cabildo, así como de las consideraciones contenidas en los informes, se reclasifica esta pieza a Suelo Urbano No Consolidado, a desarrollar por medio de Unidad de Actuación cuya documentación se incluye en estos ámbitos.

2.23.- AR-21. CRUZ DEL GAMONAL

En el documento anterior AR-23, que se reenumera por la supresión del AR-18 Los Laureles y la reclasificación del AR-22 Lomo Carrión.

2.24.- CONSIDERACIONES GENERALES

Asentamiento rural de nueva creación con una superficie de 1,25 hectáreas en las que se distribuyen 14 viviendas. Esto supone una densidad de 11.21 viv/Ha. Se localizan además 3 parcelas vacantes. La distribución de las viviendas le otorga una estructura de tipo ramificado.

En cuanto al viario estructurante, se corresponde con la Carretera del Gamonal.

2.24.1.- APORTACIONES RECIBIDAS

El **Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria**, recoge en su informe:

“(...) cabe indicar que en las fichas de asentamientos rurales incluidas en el Documento III de la Memoria de Ordenación se establece que la densidad actual de este AR-23 es de 11 viv/Ha, por lo que se entiende que se ha incurrido en error, dado que la densidad bruta resultante de dividir el número de viviendas entre la superficie en Ha del asentamiento es de 84,61.

Por tanto, el AR-23 tiene una densidad actual de 84,61 Ha. Además se propone un crecimiento de 4 viviendas, por lo que la densidad resultante del AR-23 es de 115,38 viv/Ha. De conformidad con el artículo 224.7, la densidad bruta territorial de un asentamiento rural oscilará entre 5 viv/Ha y 50 viv/Ha.

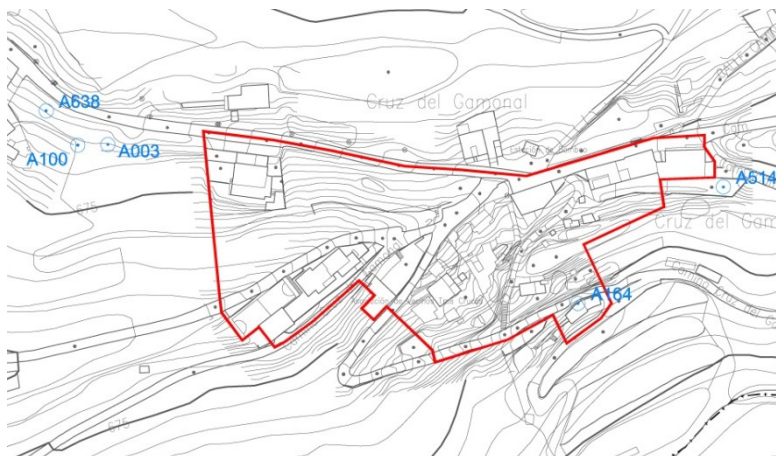
Por todo lo anterior, se informa que el asentamiento rural AR-23 Cruz del Gamonal resulta incompatible con el PLOGC, al superar la densidad bruta máxima establecida en el artículo 244.7 del mismo.”

En cuanto a las **alegaciones recibidas**:

- A003, A100 y A638, solicitan la consideración como suelo urbano.

- A164 no está relacionada con el AR.

-A514 solicita que se incluya en el AR la totalidad de su parcela.



2.24.2.- ANÁLISIS

En cuanto a la incompatibilidad indicada en el Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria, el incumplimiento indicado se debe a una errata en la superficie del AR en la Memoria de Ordenación – Tomo III, donde el valor de la misma se indica es de 0,13 ha (erróneo), en lugar de 1,24 ha (valor correcto).

Por lo tanto, los valores de densidad aludidos en el informe no son correctos, resultando de acuerdo a los valores resultantes de aplicar la superficie real del AR que el **AR-23 Cruz del Gamonal sí es compatible con el PIOGC.**

Respecto a las alegaciones relacionadas, no se propone la estimación de ninguna que suponga modificaciones en la delimitación u ordenación pormenorizada del mismo.

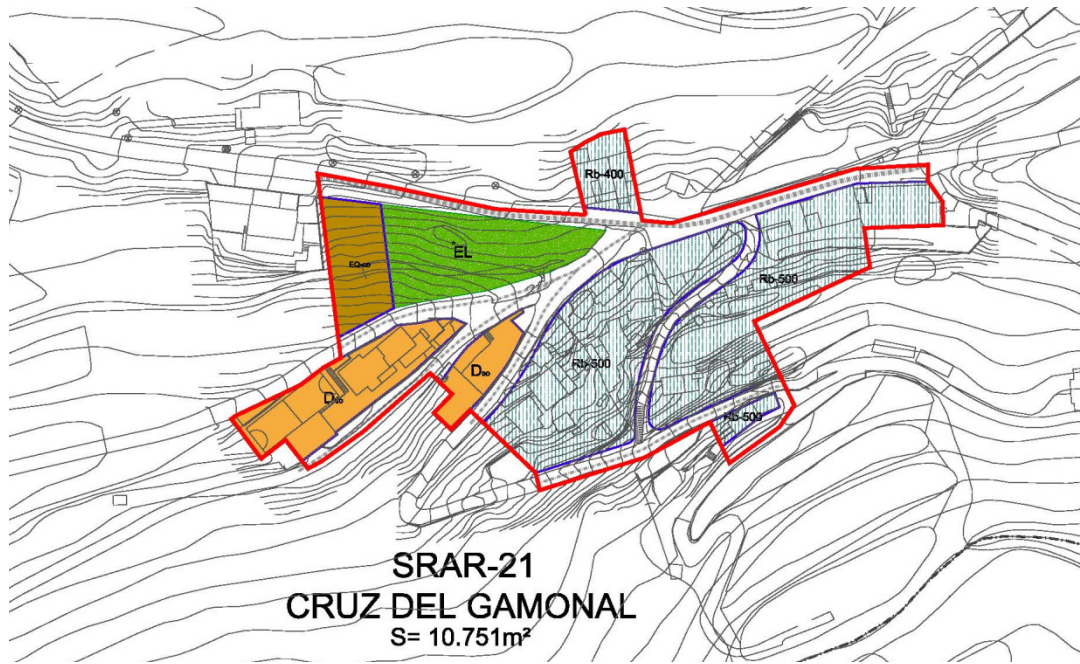
2.24.3.- PROPUESTA

No se proponen modificaciones en la delimitación u ordenación del AR-23, más allá de mantener el AR a pesar del Informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo, una vez comprobado y justificado que sí se cumplen con los requisitos establecidos por el PIOGC.

Corregir en los documentos del PGOS las referencias a la superficie del AR-23 Cruz del Gamonal.

2.24.4.- MODIFICACIONES

Derivado de las reuniones de seguimiento con equipos técnicos de la Consejería y Cabildo, así como de las consideraciones contenidas en los informes, se ajusta la delimitación del AR en el margen oeste del mismo, en su encuentro con el suelo urbano.



3.- RESUMEN DE MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS SUELOS RÚSTICOS DE ASENTAMIENTO RURAL

ASENTAMIENTO RURAL		MODIFICACIONES PROPUESTAS DERIVADAS DE INFORMES Y ALEGACIONES
AR-1	LOMO ESPINO I	No se realizan modificaciones respecto de la delimitación propuesta.
AR-2	LOMO ESPINO II	Ajuste de límite para inclusión de parcela con licencia de obra (A002) , uso industrial existente compatible con residencial en normativa (A683) Se delimita UA AR y se incluye parcela edificable para la obtención del E.L. (A555, 672)
AR-3	LAS CASAS	Ninguna
AR-4	HOYA BRAVO	Ninguna
AR-5	VUELTA DEL HORNO	Ninguna
AR-6	GRAN PARADA	Previsión en Est. Económico-Financiero para expropiación (A653 y A656)
AR-7	GARGUJO	Modificación de Ord. Pormenorizada para incluir parcela edificable a cambio de cesión EL (A563) MEDIANTE UA SRAR.
AR-8	LAS CASILLAS	Medidas minimización afección a GC-15 (Informe Cabildo GC)
AR-9	VUELTA DEL PINO I	Ajuste del límite por supresión de los E.L. de protección de camino
AR-10	VUELTA DEL PINO II	Ninguna
AR-11	LOS SILOS	Ampliar el límite del AR hasta el ENP, asignando a las edificaciones Ra-200. Y recortar el conjunto de edificaciones al sur del asentamiento.
AR-12	EL GAMONAL BAJO I	Redelimitación en seguimiento informe Cabildo GC.
AR-13	EL GAMONAL BAJO II	No se realizan modificaciones respecto de la delimitación propuesta.
AR-14	LAS CADENAS	Ajuste de ordenanza a Rb-500 por segregación de parcela (A202) Medidas minimización afección a GC-320 (Informe Cabildo GC)
AR-15	SAN JOSE DE LAS VEGAS	Ninguna
AR-16	LAS ROCHAS	Medidas minimización afección a GC-15 (Informe Cabildo GC)
AR-17	CRUCE DE LA ATALAYA	Ninguna
AR-18	LOS LAURELES	ELIMINADO
AR-18	LOS OLIVOS	Ninguna
AR-19	LLANOS DE MARIA RIVERA	Ajuste del límite por el sur y en el lado del barranco.
AR-20	MOLINO DE LOS NARANJO	Medidas minimización afección a GC-320 (Informe Cabildo GC)
AR-22	LOMO CARRIÓN	ELIMINADO, se reclasifica como SUNCO
AR-21	CRUZ DEL GAMONAL	Redelimitación en consideración del suelo urbano colindante
AR*	LLANOS DE MARIA RIVERA -LPGC	Se reclasifica como SUCO
GENERAL		Revisar y ajustar la obligación de retranqueo en Normativa.

4.- PLANOS DE ÁREAS DE ASENTAMIENTOS RURALES

Se incluye plano AR-00 en el que se recogen las áreas consideradas a efectos de la distribución de los equipamientos y dotaciones en los asentamientos y en proximidad a los suelos urbanos.