

Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Julio 2016



ANEXO I

Volumen III: Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

Tomo II: Memoria, Normativa y Planos de Ordenación Normativa

ANEXO I. VOLUMEN III:

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO Y
URBANIZABLE: SUCU 1.7 SG-CDI**

TOMO III: MEMORIA DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA

INDICE

CAPITULO I. MEMORIA DE ORDENACION.....	2
1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL MARCO DE LA REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL	2
2. CARÁCTER DEL ANEXO	4
3. CARÁCTER DEL SUELO COMO SISTEMA GENERAL. DESCRIPCION DE LA INSERCIÓN DEL SG EN LA ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA POR EL PGO Y SU MANTENIMIENTO EN LA REVISIÓN DEL PGO ADAPTADO A LA LEY19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACION GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS.....	6
4. USOS A IMPLANTAR EN EL AMBITO DEL SISTEMA GENERAL	10
5. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y ELECCION DE LA MÁS IDÓNEA	14
6. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DE CARÁCTER ESPACIAL DE LA PROPUESTA ELEGIDA....	16
6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES	17
6.2. CONDICIONANTES EXTERNAS. LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD EN EL ÁMBITO DEL SG	19
6.3. LA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN. LA NUEVA ESTRUCTURA.....	20
6.4. EL ROL DE LOS ESPACIOS VACÍOS	24
6.5. EL ESTANQUE Y LAS INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA.....	24
6.6. LA ORDENACIÓN EN RELACIÓN AL BARRANCO DE GUÍA	26
7. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. IMPACTOS EN LA INTERVENCION EN ESTE CONCRETO TERRITORIO.....	28
7.1. EL IMPACTO SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO. EL RELIEVE EL SUELO Y EL AGUA	28
7.2. -ALTERACIONES DEL PAISAJE.....	29
7.3. IMPACTO SOBRE EL ENTORNO HUMANIZADO Y URBANIZADO	29
7.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.	30
7.5. DESCRIPCIÓN DE RECURSOS NATURALES UTILIZADOS Y ELIMINADOS	33
7.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LOS MÁRGENES DE LA CARRETERA EN RELACIÓN CON LOS NIVELES DE RUIDO QUE PERMITE LA LEY 37/2003 DE RUIDO, Y DE FORMA CONCRETA EL REGLAMENTO APROBADO POR EL RD 1367/2007 QUE LA DESARROLLA.	34
8. DOCUMENTACION CARTOGRÁFICA REQUERIDA.....	36
9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	37
9.1. OBJETIVOS GENERALES PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR ORDENADO.....	37
9.1.1. PROMOVER UNA URBANIZACIÓN INTEGRADA CON EL RESTO DEL TERRITORIO.	37
9.1.2. PLANTEAR UNA PROPUESTA EN LA CUAL EXISTA UN EQUILIBRIO ENTRE EDIFICACIÓN Y DOTACIÓN DE ESPACIOS ABIERTOS.	37
9.1.3. CONSEGUIR UN ÁMBITO DE ACTIVIDAD HOMOGÉNEA.	38
9.1.4. APROVECHAR LAS VENTAJAS DE LOCALIZACIÓN DEL SECTOR PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN ÁREA DE DOTACIONES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO Y LA COMARCA.....	38
9.1.5. MINIMIZACIÓN DE LOS IMPACTOS DERIVADOS DE LA PROPUESTA.....	38
9.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	38
10. LA ESTRUCTURA INTERNA DE LA ORDENACIÓN. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 6.5.9 DEL PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL EN EL QUE SE DESCRIBEN LAS CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION DE EDIFICACION SINGULAR.	40
11. POLIGONO DE ACTUACION. GESTION	45
12. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA IMPLANTACION DE LA PROPUESTA.....	46
13. CUADROS DE CONDICIONES GLOBALES Y DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDADES.	47

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

CAPITULO II.- NORMATIVA	55
TÍTULO I.-DISPOSICIONES COMUNES	55
SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES.....	55
ARTÍCULO 1.- NATURALEZA.	55
ARTÍCULO 2.- ÁMBITO.....	55
ARTÍCULO 3.- EFECTOS.	55
ARTÍCULO 4.- REVISIONES Y MODIFICACIONES.	56
ARTÍCULO 5.- INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN.	57
ARTÍCULO 6.- DISPOSICIÓN GENERAL	57
ARTÍCULO 7.- ESTUDIOS DE DETALLE	57
ARTÍCULO 8.- SISTEMA DE GESTIÓN	58
ARTÍCULO 9.- INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL.....	59
ARTÍCULO 10.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	59
ARTÍCULO 11.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN.....	62
ARTÍCULO 12.- OTRAS CONDICIONES A LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	77
TÍTULO II.-RÉGIMEN DE USOS	79
SECCIÓN 1ª.-DISPOSICIONES COMUNES	79
ARTÍCULO 13.- RÉGIMEN JURÍDICO. DEFINICIONES.....	79
SECCIÓN 2ª.-RÉGIMEN GENERAL DE USOS	79
ARTÍCULO 14.- USOS PERMITIDOS.....	79
ARTÍCULO 15.- USOS PROHIBIDOS.....	80
ARTÍCULO 16.- USOS AUTORIZABLES.-	81
SECCIÓN 3ª.-RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS DEL ÁMBITO	82
ARTÍCULO 17.- USOS CARACTERÍSTICOS, PRINCIPALES Y PREDOMINANTES.-.....	82
ARTÍCULO 18.- USOS COMPATIBLES O PERMITIDOS.-	82
ARTÍCULO 19.- APLICABILIDAD RESPECTO AL USO DOTACIONAL ESTABLECIDO POR EL PGO.....	83
ARTÍCULO 20.- USOS PROHIBIDOS.....	83
SECCIÓN 4ª.-RÉGIMEN JURÍDICO DE SISTEMA LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	83
ARTÍCULO 21.- SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	83
TITULO III.-CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.....	84
SECCIÓN 1ª.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.	84
ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	84
ARTÍCULO 23.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.-	84
ARTÍCULO 24.- CONDICIONES PARTICULARES DE FORMA Y FUNCIONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DOTACIONAL.	86
SECCIÓN 2.-CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS PARCELAS	89
ARTÍCULO 25.- CONDICIONES PARA LA PARCELA P-13	89
ARTÍCULO 26.- CONDICIONES PARA LA PARCELA P-3	90
ARTÍCULO 27.- CONDICIONES PARA LA PARCELA P-12	90
ARTÍCULO 28.- CONDICIONES PARA LA PARCELA P-7	91
TITULO IV.-CONDICIONES PARTICULARES IMPUESTAS POR ESTA ORDENACIÓN PORMENORIZADA AL PROYECTO DE URBANIZACION EN RELACION A LA RESOLUCION Y DISEÑO DE LOS BORDES HACIA EL BARRANCO, HACIA LA MONTAÑA DE LAS LADERAS Y ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES PARTICULARES A LA GESTION AMBIENTAL DEL PLAN PROVENIENTE DEL ISA.....	92
ARTÍCULO 29.- CONDICIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	92
ARTÍCULO 30.- CONDICIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS PARCELAS ROTACIONALES DE	

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

ESPACIOS LIBRES	93
ARTÍCULO 31.- DETERMINACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES PERSEGUIDOS PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.	93
ARTÍCULO 32.- CONDICIONANTES AL P.U. EN RELACIÓN AL ISA.....	94
ARTÍCULO 33.- SISTEMA DE GESTIÓN AMBIENTAL.	94
TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES IMPUESTAS POR ESTA ORDENACION PORMENORIZADA AL PROYECTO DE URBANIZACION EN RELACION A LA CONSERVACION E INTEGRACION DEL PATRIMONIO HISTORICO.	95
ARTÍCULO 34.- CONDICIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.	95
ANEXO A LA NORMATIVA 1: CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA	98
ANEXO A LA NORMATIVA 2: FICHA REF. 86 CATALOGO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO: CANTONERA ..	100
CAPITULO III.-PLAN DE ETAPAS Y EEF	106
14. PLAN DE ETAPAS.....	106
15. EVALUACION ECONOMICA	109
16. FINANCIACION	111
CAPITULO IV.-PLANOS DE ORDENACIÓN.....	112

ANEXO I. VOLUMEN III:

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO Y
URBANIZABLE: SUCU 1.7 SG-CDI**

MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. MEMORIA DE ORDENACION

1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL MARCO DE LA REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL

El ámbito de SUCU 1.7 denominado SGDp Sistema General Deportivo en el Plan General vigente, clasificado como suelo Urbano Consolidado de Guía, tiene, en el Plan General de Ordenación (PGO) vigente, la ordenación pormenorizada remitida a la redacción y desarrollo de un Plan Especial, tal como establece la ficha de anexo a la Normativa del Plan Estructural (Tomo 2). Desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del PGO el 26 de diciembre de 2005 y en relación a la tremenda potencialidad de este suelo que actualmente alberga todas las instalaciones deportivas de la Ciudad, se han producido multitud de iniciativas cuya pretensión es completar con usos compatibles con la actividad deportiva la oferta dotacional en el área en el suelo todavía vacante. Centros de alto rendimiento, residencia de ancianos, Centros de Rehabilitación, residencias comunitarias, albergues e incluso áreas docentes y sus complementarios de carácter universitario. Todas ellas buscan el aprovechar el enclave privilegiado de su proximidad al Casco Histórico de la Ciudad y además de las magnificas instalaciones existentes. Concretamente, en la actualidad, la intención de la Universidad Fernando Pessoa de Portugal de instalarse en este enclave en Guía que conforme un núcleo universitario, ilusiona no solo a la Corporación Municipal, sino a todas las fuerzas sociales y culturales del Municipio y la Comarca. Su reconocimiento como universidad privada canaria no solo depende de la posibilidad de implantación por el planeamiento sino de la aprobación de la Ley por el Parlamento de Canarias de su reconocimiento y concreta ubicación.

En este sentido, la Ley 1/2014, de 15 de mayo, de reconocimiento de la universidad privada "Universidad Fernando Pessoa-Canarias (UFP-C), da cobertura jurídica a esta ordenación planteada en el presente Plan General.

Ante estas iniciativas el Ayuntamiento se ha encontrado con la necesidad de la tramitación y desarrollo del instrumento de desarrollo idóneo que hagan compatibles estos usos en este ámbito y que convivan perfectamente con los deportivos ya existentes, pero también se ha encontrado al intentar hacerlo, con una excesiva y quizás un tanto

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

encorsetada determinación y definición de los usos que el Plan General propone en tanto que excluye algunos otros igualmente compatibles con el deportivo, contenidos en las iniciativas posibles antes mencionadas, pues eran inimaginables en el momento de la elaboración del documento vigente pero no menos compatibles, como se ha dicho, con los usos ya existentes.

La necesidad de matizar este excesivo determinismo en la definición de los usos, al tiempo establecer y ultimar de una vez e incorporar al PGO la ordenación del área, definiendo el régimen de usos, las infraestructuras de comunicaciones peatonales, rodadas, los aparcamientos, las tipologías edificatorias y el sistema de espacios libres, ha llevado al Ayuntamiento a realizar una ordenación del ámbito de SUCU 1.7, en la que se resulten estos cuatro cometidos principales y generales:

1º.-Matizar y ahondar en las determinaciones, en cuanto a definición y desarrollo de los usos dotacionales se refiere, que para el Sistema General se han establecido en la ficha del anexo a la Normativa para el SUCU 1.7.

2º.-Establecer la ordenación pormenorizada de todo el ámbito e incorporarla al Plan Operativo, tanto en sus niveles gráficos como en los literales que ultime su ordenación urbanística.

3º.-Ajustar definitivamente la edificabilidad y superficie construida total a las necesidades del futuro considerando la ya materializada actualmente.

4º.-Conformar, tomando como base el paisaje existente, un nuevo lugar de uso público de actividades dotacionales junto al casco de Guía que contribuya por inducción una recuperación del Patrimonio histórico y cultural de la propia ciudad.

El presente documento de Anexo se incorpora al Plan General de Ordenación de Santa María de Guía en el proceso de Revisión para su adaptación a las Directrices de ordenación general y de Ordenación del Turismo (Ley 19/2003, de 14 de abril), como un ámbito de ordenación directa y específica en suelo urbano, el SUCU 1.7.

2. CARÁCTER DEL ANEXO

Resulta necesaria la reconsideración y matización de algunas determinaciones y superficies de referencia de los usos que establece el Plan General vigente para el desarrollo del Plan Especial del SUCU 1.7, así como el establecimiento completo de la ordenación pormenorizada y su incorporación a la Revisión del PGO.

Si bien se consideró que este ámbito debía de ser ordenado mediante una Revisión Parcial del PGO vigente y así se planteó, la tramitación de esta figura ha alcanzado un grado de desarrollo suficiente para que la ordenación planteado sea incorporada a la Revisión del Plan General en tramitación y con el nivel de exigencias documentales de la fase de Aprobación Provisional que alcanzó la Revisión Parcial del PGO vigente.

Por otro lado, se consideró que dicha Revisión Parcial debía de ser objeto de evaluación ambiental en virtud de lo dispuesto en el del Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

En los sucesivos documentos se procede a describir pormenorizadamente la ordenación que se incorpora a la Revisión del PGO. Adaptación de las Directrices de Ordenación general y las Directrices de Ordenación del Turismo como ordenación directa, y que se divide en tres bloques:

A.- Descripción y justificación de la Modificación de algunas determinaciones básicas de ordenación para desarrollo del Sistema General Deportivo en Suelo Urbano Consolidado de Guía 1.7. Estas determinaciones a modificar se encuentran en la ficha del Anexo a la Normativa del Plan Estructural del Plan General. En esta ficha de determinaciones para la ordenación del ámbito se modificará en primer lugar su instrumento de desarrollo en que se eliminará la figura del Plan Especial y en segundo lugar se modificará la definición y desarrollo de los usos dotacionales. Así mismo, se ajustará la edificabilidad del área a la que se estima la necesaria para el desarrollo del Sistema General, teniendo en cuenta el análisis realizado de la edificabilidad ya materializada. Se dará cumplida descripción y enumeración de los documentos del PGO vigente que se modifican. No se modificará en ningún momento la delimitación del SG sometido a ordenación pormenorizada que está propuesta en la ficha de ordenación.

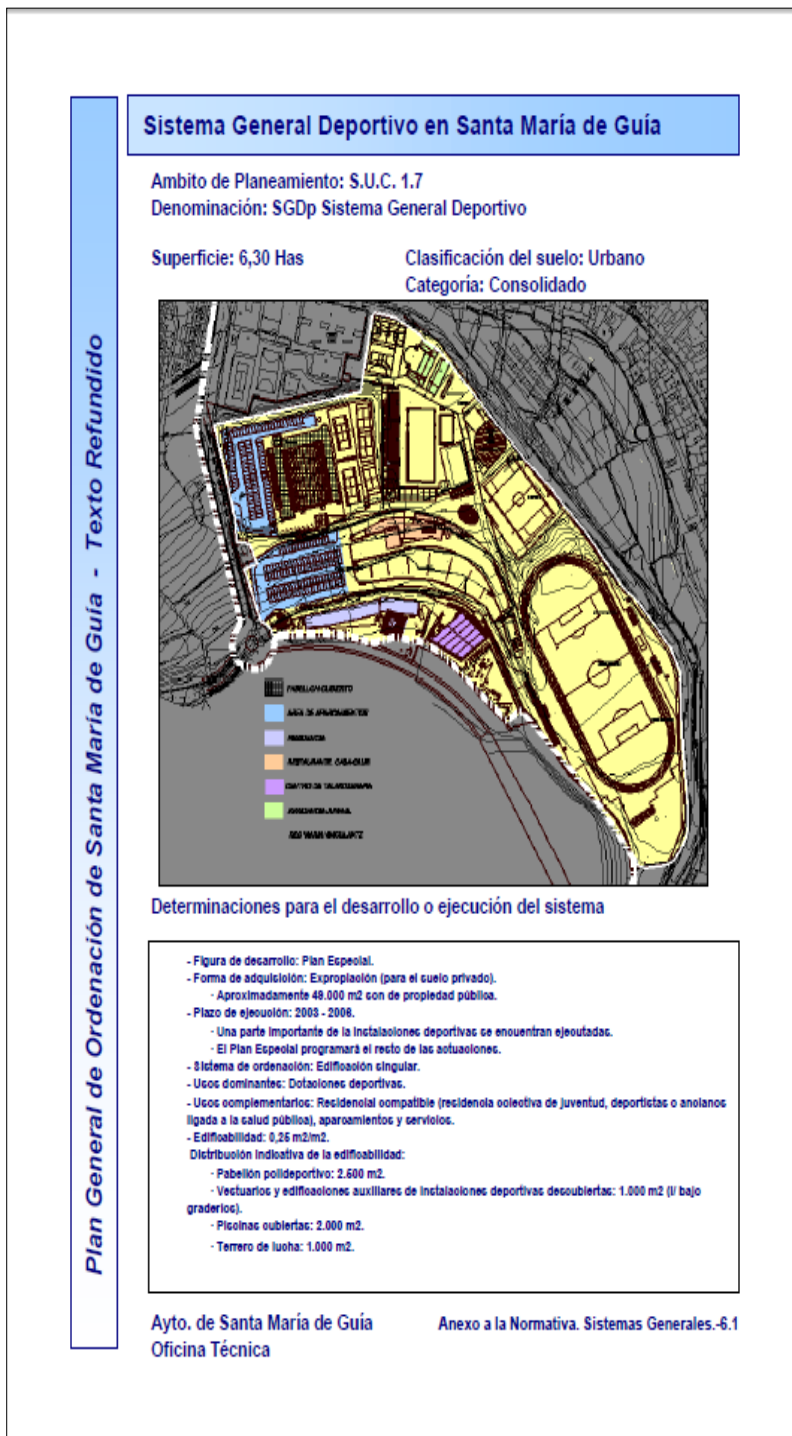
Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

B.- Descripción y justificación de la propuesta de ordenación por la que se opta, estableciendo el desarrollo pormenorizado que define completamente, la zonificación , parcelación, definición de los espacios libres, infraestructuras, rasantes, etc.

C.- Desarrollo de la ordenación pormenorizada del ámbito para la completa definición del área.

3. CARÁCTER DEL SUELO COMO SISTEMA GENERAL. DESCRIPCIÓN DE LA INSERCIÓN DEL SG EN LA ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA POR EL PGO Y SU MANTENIMIENTO EN LA REVISIÓN DEL PGO ADAPTADO A LA LEY 19/2003 DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS

El ámbito de suelo objeto de este Anexo está clasificado como suelo Urbano Consolidado. Este documento no modifica ni el ámbito ni la clasificación y categorización del suelo, ni tampoco su condición de Sistema General. La ficha que regula actualmente el ámbito es la siguiente:



Plan General de Ordenación de Santa María de Guía - Texto Refundido	Sistema General Deportivo en Santa María de Guía		
	<ul style="list-style-type: none"> - Albergue juvenil: 1.000 m2. - Casa Club - Restaurante: 750 m2. - Área de servicios (almacenes y mantenimiento): 250 m2. - Centro de alto rendimiento y gimnasios: 1.500 m2. - Residencia de deportistas: 3.500 m2. - Centro de rehabilitación y medicina deportiva: 650 m2. - Coeficiente de Ocupación: 20%. - Altura máxima: 3 planta / 12 m. (15 m. en instalaciones deportivas cubiertas). - Nº previsto de plazas de aparcamiento: 200. <p><u>Determinaciones de carácter ambiental:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . El P.E. establecerá medidas concretas de tratamiento de borde en los de contacto con el barranco de Guía (al Norte) y con la Montaña de Guía (al Sur). 		
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Ayto. de Santa María de Guía Oficina Técnica</td> <td style="width: 50%; border: none; text-align: right;">Anexo a la Normativa. Sistemas Generales.-6.2</td> </tr> </table>	Ayto. de Santa María de Guía Oficina Técnica	Anexo a la Normativa. Sistemas Generales.-6.2
Ayto. de Santa María de Guía Oficina Técnica	Anexo a la Normativa. Sistemas Generales.-6.2		

En el Avance del documento de Revisión del PGO adaptado a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias aprobado últimamente por el Pleno del Ayuntamiento y sometido a participación ciudadana y trámite de consultas, se han evaluado ambientalmente las alternativas de ordenación establecidas. En todas ellas se considera la importancia de este ámbito dotacional que sigue siendo el mismo que el modelo vigente. En el modelo del Avance se ha eliminado la consideración hecha por el Plan vigente de una vía de circunvalación que discurre al pie de la Montaña de Guía con solución en túnel tangente al SG Dotacional Deportivo y que el nuevo documento elimina por considerarla innecesaria al haber analizado su relación con la vía de circunvalación del Casco Histórico que discurre por la trasera de Luis Suárez Galván propuesta por el PEPRI del Casco y que ejercería la misma función que la anterior (evitar el tráfico en el interior del Casco Histórico para acceder al Barrio de san Roque y zonas altas) por lo que de plantearse se duplicaría innecesariamente la intención en la ordenación.

4. USOS A IMPLANTAR EN EL AMBITO DEL SISTEMA GENERAL

Como se observa en la ficha del anexo mostrada anteriormente, las determinaciones actuales el PGO mandatan como uso predominante las instalaciones deportivas y como usos complementarios el residencial compatible (residencia colectiva de juventud, deportistas o ancianos, ligada a la salud pública) aparcamientos y servicios. En cambio este documento ordena pormenorizadamente el área, asignando a cada parcela propuesta del ámbito (edificadas o no) un uso concreto de carácter dotacional, estableciendo tres tipos de usos dotacionales característicos en el Sistema General:

- **Dotacional Deportivo** (Mayoritariamente consolidado).

- **Residencial: Residencia Comunitaria albergue de la Juventud** en parcela exclusiva. (ya existente).

- **Centro Dotacional Integrado (CDI)** (Propuesto por este documento).

Así mismo se establecen en dichas parcelas los usos compatibles y complementarios en la proporción que permita el PGO en su Normas del Plan Operativo.

Como se observa se ha incluido un nuevo tipo de dotación que se ha implementado en algunas parcelas de la ordenación pormenorizada con el objeto de dar cabida a aquellas dotaciones de carácter público que sean capaces de convivir o ser compatibles al resto de usos dotacionales y que cumplan las condiciones de la siguiente definición:

Centro Dotacional Integrado (CDI) “está constituido por la edificación que tiene por objeto destinarlo en un futuro a cualquier uso de índole colectiva o general o uso y servicio público que pueda constituirse como dotación o equipamiento, pero sin figurar definido en este documento, siempre que su inclusión sea compatible con el resto de usos dotacionales del ámbito o sector donde se encuentran y que sea compatible y ayude a potenciar el desarrollo de su entorno urbano”.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

Nos referimos por ejemplo a usos emergentes que no se pueden abarcar en una relación extensa, ni cuando menos voluntarista en el planeamiento, como Centros de rehabilitación especializados, centros de medicinas alternativas, balnearios, centros educativos especializados, en sus distintos niveles, como Centros – albergues de internado temporal para la práctica continuada de idiomas, centros universitarios de gestión e inversión privada, etc.

Todos estos usos pueden utilizar la zona deportiva para su mejor implantación con lo que el área deportiva tendría un uso más eficiente por los usuarios del CDI.


Con todo ello la Ficha que se propone para sustituir del anexo a la Normativa que define el Sistema General es la siguiente:

Plan General de Ordenación de Santa María de Guía - Texto refundido

Sistema General Dotacional Integral S.U.C 1.7 Sta María de Guía

Ambito de Planeamiento: S.U.C. 1.7

Superficie: 6.30 Ha Clasificación del suelo: Urbano
Categoría: Consolidado



Determinaciones para el desarrollo o ejecución del sistema

Titularidad del Suelo: Público

- Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía: 97,07 %
- Cabildo Insular de Gran Canaria: 2,93%

Figura de desarrollo: - Ordenación detallada incorporada al Plan Operativo del PGO

Plazo de Ejecución: 2012-2016

Sistema de Ordenación: Edificación Singular.

-Usos dominantes según ordenación detallada.- Dotación deportiva, Dotación CDI, Dotación Residencia Comunitaria (Albergue de la Juventud).-

Usos compatibles en las parcelas de uso dominante : Terciario comercial en su categoría de local comercial minorista, oficinas u otro uso dotacional compatible en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total por parcela.

-Usos Complementarios: Almacén, aparcamientos, servicios de instalaciones, o aquel servicio necesario para el buen funcionamiento del uso dominante o compatible, en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total por parcela.

Edificabilidad: 0,33 m²/m²

Sistema General Dotacional Integral S.U.C 1.7 Sta María de Guía	
PARCELA	EDIFICABILIDAD
P1.-(3.631,12 m ²)-DOTACIONAL -Aparcamiento	100
P2.-(6.813,10 m ²)-DOTACIONAL -Deportivo	2.350 +236(vacante)=2.586
P3.-(4743,82 m ²)-DOTACIONAL -Deportivo	1.100 + 600= 1.700
P4.-(720,38 m ²)-DOTACIONAL -Residencia comunitaria	750
P5.-(1058,00 m ²)-DOTACIONAL -Deportivo	1000
P6.-(3071,18 m ²)-DOTACIONAL -Deportivo	150
P7.-(2629,93 m ²)-DOTACIONAL -CDI	850
P8.-(9205,78 m ²)-DOTACIONAL -Deportivo	100
P9.-(4255,78 m ²)-DOTACIONAL -CDI	650
P10.-(484,30 m ²)-DOTACIONAL -Espacio Libre	50
P11.-(3628,99 m ²)-DOTACIONAL -CDI	3.640
P12.-(3322,79 m ²)-DOTACIONAL -CDI	2.810
P13.-(5843,86 m ²)-DOTACIONAL -CDI	6.475
P14.-(270,91 m ²)-DOTACIONAL -Espacio Libre	-
P15.-(1127,38 m ²)-DOTACIONAL -Espacio Libre	-
P16.-(594,60 m ²)-DOTACIONAL -Espacio Libre	-
P17.-(1240,18 m ²)-DOTACIONAL - Espacio Libre	-

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL.-Se establecerán medidas concretas de tratamiento de borde en los de contacto con el barranco de Guía (al Norte) y con la Montaña de Guía (al Sur).

5. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y ELECCION DE LA MÁS IDÓNEA

La ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano consolidado SUCU-1.7 en el marco de la Revisión Parcial del Plan General parte con unos objetivos claros y perfectamente definidos, en la concreción de actuaciones y criterios en cuanto a medidas de integración ambiental de las invariantes por ser condiciones preexistentes del área. Sus características medioambientales, topográficas y patrimoniales han influido en la selección y distribución concreta de cada una de las actuaciones y determinaciones planteadas, con vistas a compatibilizar el desarrollo correcto de la implantación de dotaciones con dichas condiciones paisajísticas. En este sentido, de las alternativas barajadas en el informe de sostenibilidad ambiental, se ha elegido a aquélla que responde a criterios que equilibran todas las variables manejadas que fundamentalmente son la ambiental, la territorial y la socio-económica, tal como se ha demostrado en el precitado documento. Por lógica, todas las alternativas mantienen invariables la propuesta edificatoria preexistente, siendo totalmente inverosímil e incluso antieconómico echar por tierra un patrimonio que durante 40 años se ha ido consolidando día a día. A continuación se resumen cada una de las alternativas a nivel descriptivo que fueron evaluadas económica y ambientalmente en el documento de ISA que acompañó la tramitación de la Revisión Puntual del PGO vigente:

0.- Alternativa0

Es la no Revisión del Plan General que produciría la no planificación de forma pormenorizada de la zona y por lo tanto impediría su desarrollo. Tendría el efecto del uso actual de lo existente y del uso circunstancial del suelo vacante.

1.- Alternativa1

Consiste en utilizar la zona del campo de fútbol existente, como área de concentración de la nueva edificación, salvando a las cotas altas de la edificación dotacional que resta por hacer, sustituyéndola por zonas de juego abiertas, conectadas entre sí por un sistema serpenteante de caminos. El efecto inmediato es la no variación del Sky Line en las cotas altas y el surgimiento de una masa edificada en la parte Sur oriental del Sector, que si tendría un efecto sobre la perspectiva del fondo del Barranco de Guía.

2.-Alternativa2

Se trata de establecer en las cotas altas un nuevo tipo de morfología parcelaria, unificando las terrazas en una sola de tal manera que haya mayor libertad para la implantación y concentración edificatoria cruzada por el sistema de caminos que actualmente existe y conservando los elementos tradicionales. Tiene el efecto de liberar áreas libres en cotas altas, pero desdibuja la memoria histórica del lugar.

3.-Alternativa3

Se trata de intentar conservar la estructura muraría preexistente con la consiguiente conservación de las plataformas originales y su estructura parcelaria, proponiendo las piezas de arquitectura comprometidas con ellas estando unidas por un conjunto de caminos existentes y nuevas rampas de conexión entre ellas. Tiene el efecto de adaptarse a lo existente produciendo una fluencia del espacio libre entre los edificios propuestos.

6. DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DE CARÁCTER ESPACIAL DE LA PROPUESTA ELEGIDA

La ordenación pormenorizada del ámbito se organiza desde la premisa de conseguir un espacio de desarrollo de dotaciones al servicio del municipio de Santa María de Guía. Físicamente el ámbito está en las faldas de la Montaña de Guía o también llamadas Las Laderas de Soletto, en la ribera Sur del barranco que lo separa del Casco de la Ciudad. El suelo se transformó como toda la Vega Agrícola de Guía y Gáldar para albergar la principal actividad económica de la isla hasta los años 70 del siglo pasado, la agricultura. Al abandonarse, en parte, la actividad agrícola, las terrazas más próximas al núcleo urbano se fueron ocupando por algunos edificios dotacionales. Con la compra del resto del suelo por el Ayuntamiento se delimita y consolida como ámbito destinado al deporte fundamentalmente y se fijan los parámetros de la ordenación para incluso otros usos por el Plan General.



Vista del ámbito en su entorno Urbano.

6.1. Características generales

Si tuviéramos que definir de forma sintética las líneas que conforman la propuesta de ordenación tendríamos que concluir que algunas proceden de consideraciones del propio espacio y otras son consecuencia de los elementos del entorno territorial que condicionan el planteamiento de forma radical. A continuación repasamos cada uno de ellos:

La ubicación de elementos preexistentes divide el ámbito en dos zonas diferenciadas, la zona norte es la ocupada y está delimitada por el barranco y la zona Sur que es de mayor pendiente, se encuentra en un estado de abandono de las estructuras agrarias. En las zonas intermedias podemos encontrar trazos de vías rodadas ya asfaltadas que comunican el interior del complejo. En cotas superiores todavía se pueden observar los caminos preexistentes de tierra compactada de la finca que van a ser trascendentales para la ordenación.

La Subzona Norte se ha ido construyendo siguiendo la secuencia de espacios que conforme eran necesarios se han ido colonizando sin que se distinga una relación clara entre los distintos elementos más allá de la mera comunicación viaria.

La Subzona Sur se mantiene vacante y conserva los elementos característicos de la estructura agraria. Cuenta con obras civiles a proteger que forman parte del patrimonio cultural como pueden ser los muros de piedra seca, riegos, estanques y cantoneras.

El perímetro del ámbito con el Barranco y con el resto de la Montaña de las Laderas de Soletto, deben recibir por mandato del Plan General un especial tratamiento de borde.

Finalmente el límite oeste lo conforma la vía de acceso rodado.

La relación con el casco urbano es fundamental pues se deben propiciar recorridos peatonales que pongan en relación el Casco y el área dotacional, para ello es fundamental el tratamiento de cuido que se propicie con el Parque Urbano propuesto por el PEPRI del Casco Histórico.

Especial interés nos parece que puede alcanzar la relación visual entre la ciudad histórica y el área dotacional. La posibilidad de compartir elementos de la memoria

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

propiciando el efecto espejo que hacen reflejar los invariantes de la imagen de la ciudad histórica en el propio lugar. La evocación del esplendor pasado muy arraigada en el pensamiento del guinense hace que sus torres, las palmeras y las araucarias sean elementos simbólicos relacionados con la espiritualidad por su incuestionable verticalidad, además de su indudable belleza visual. La torre de la iglesia (neoclásicas), el torreón mirador (romántico-ecléctico) e iglesia de los Salesianos (neorománico), se convierten en protagonistas de su skyline.

La palmera como elemento evocador canario potencia la imagen de borde, perirural de la ciudad histórica. Las araucarias, que a principios del S.XX, se contabilizaban unas 15 en la Ciudad y sus bordes, en la actualidad solo sobrevive unas pocas, habiendo creado una verdadera asociación visual casona-colegio / huerta o jardín - araucaria que ha dado forma a un paisaje muy singular casi desaparecido hoy en día.



En fotomontaje (foto inferior) se observa un posible resultado de intervención paisajística con los mismos elementos vegetales que el paisaje tradicional de la ciudad histórica ofrece, trasladado al otro lado del barranco.

A partir de estas premisas de ordenación, se plantea un trazado que asume los elementos existentes y propone una serie de operaciones de cocido entre las dos zonas del área y la relación con el entorno inmediato.

6.2. Condicionantes externas. La accesibilidad y movilidad en el ámbito del SG

La vía-verde tangencial al cauce del barranco de Guía-Gáldar que promueve el PTP-14 actualmente en tramitación, une los cascos urbanos de Guía y Gáldar a través de una movilidad interna alternativa a la vía rápida GC-2, dota de un nivel de mayor centralidad y accesibilidad a nuestro ámbito, que en la actualidad no tiene. El SUCU 1.7 se convierte en cabecera, junto a una nueva propuesta de intercambiador de transportes que el PEPRI actualmente en revisión está haciendo y que se sitúa delante de los antiguos colegios que conviene trasladar, con lo que el flujo peatonal desde y hacia este punto se incrementaría de forma notable.

En relación con la estructura viaria se propone que el tránsito interno en todo el área sea peatonal, con eventual uso de servicio de vehículos en algunos ejes rodiales. Se potenciará el aparcamiento situado en el acceso por la vía transversal de acceso actual por el Polideportivo. Se propone construir un edificio de aparcamientos de uso exclusivo bajo la rasante actual de la plataforma que ocupa el actual parking al aire libre del Pabellón Polideportivo. Se mantiene la actual vía interior que discurre en paralelo al barranco desde el parking hasta el campo de fútbol, recorriendo la totalidad del ámbito. Se propone un paseo de borde del barranco que contribuye a resolver, conforme mandato del PGO, el encuentro con este elemento estructurante y que proponemos que vincule mediante viales perpendiculares en varios puntos tanto el sector que ordenamos como los espacios libres que pertenecen al casco Urbano y que ordenará el PEPRI.



Vista en primer plano del pabellón polideportivo y su área de aparcamiento que se convierte en punto de acceso al aparcamiento superficial y subterráneo que da albergue a los vehículos de los usuarios del SG Dotacional.

6.3. La propuesta de implantación. La nueva estructura

Respecto a los nuevos volúmenes edificados propuestos, éstos deben contener la escala adecuada para establecer sintonía con la escala del propio Casco Urbano. La nueva edificación debe integrarse con los elementos arquitectónicos preexistentes y que son determinantes en el paisaje. Los muros de piedra, el recorrido del Agua con la acequia y las cantoneras, el estanque, como gran vacío a recuperar, son elementos igualmente a integrar en la propuesta que dan una pauta de linealidad horizontal en el paisaje.



Modelización del Sky-line que se pretende conseguir

Se deben reinterpretar las terrazas de cultivo a introducir dentro del mundo de lo urbano pero que sigan existiendo como forma de ocupación del territorio. Se propone que la edificación se implante a nivel del plano originario y cota altimétrica actual, para no modificar la actual topografía, pudiéndose utilizar con edificación la superficie bajo rasante que no modificará el volumen aparente propuesto.

En la propuesta edificatoria es fundamental el Eje transversal que conforma el nuevo edificio junto a las piscinas que sustituye a otro en estado ruinoso, con una propuesta de nueva edificación que hace de conexión con la ciudad histórica y nueva entrada para el que es necesario eliminar, como se ha dicho, el actual edificio bajo el graderío de las Piscinas, en estado de deterioro que se sustituirá por un nuevo edificio deportivo de Spa, gimnasio y servicios de ocio y también se eliminará la Cancha anexa al Albergue que se convertirá en la plaza pública de acceso al área deportiva. El vacío generado contará con la continuidad de la Plaza sobre el barranco puenteando el mismo que confluye en el Teatro Hespérides, consiguiendo un espacio digno de acceso al recinto en el que confluye la vía tangencial del Barranco y el intercambiador de viajeros.



En la modelización se observa el edificio-eje escalonado que muestra su entrada junto al albergue. Al fondo la torre referente paisajístico que conecta con las edificaciones en cotas más altas

En el futuro se integrará a la todavía propuesta del nuevo edificio de dotaciones y aparcamiento subterráneo para el que se tendría que trasladar el viejo colegio Nicolás Aguiar a la nueva área Docente de Guía. La infraestructura resultante constituirán los aparcamientos disuasorios de la zona Sur del Casco de la Ciudad. Volviendo al área de piscinas, el nuevo edificio deportivo junto a ella, será de forma alargada y de sección escalonada que se remata con una torre que propicie un diálogo formal con las otras construcciones altas que resaltan

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

sobre el sky-line del Casco a la vez que realiza una función de conexión vertical con las edificaciones dotacionales que se sitúan en las cotas altas. Con ello, este edificio se convertirá en el conector del Sistema General Dotacional que se sitúa estratégicamente a caballo entre aquel y la Ciudad.



Referencia de la Torre de la Maquina Leacock-principios del siglo XX (superior) e imágenes y referencias del paisaje urbano de la Ciudad (inferior).



La torre contará con una pasarela que una las plataformas destinadas a espacios libres de relación que habilitan los accesos a las diferentes parcelas y que completan el eje estructurante de la propuesta.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI



En esta imagen mostramos la modelización de la propuesta con el nuevo edificio deportivo junto a las piscinas y la torre que los une con la propuesta edificatoria en las cotas más altas.

En los alrededores de los campos de fútbol existentes, en la zona Este del ámbito, las superficies de juego de fútbol 11 desarrollan la gran escala y son las que seguirán dominando como en la actualidad el espacio del Parque Deportivo. Se proponen dos piezas edificadas nuevas que puedan servir de apoyo por proximidad a estas infraestructuras deportivas (vestuarios, Gimnasio entrenamientos, clubes de fútbol y espacios de almacenajes).

Finalmente se propone un tratamiento de borde ajardinado en las faldas de la Montaña de Guía en el que se habilitarán espacios para miradores sobre el valle.



Modelización del área del campo con las piezas propuesta que les hace de apoyo.

6.4. El rol de los espacios vacíos

Los espacios vacíos juegan dentro de esta área un papel relevante y lo constituyen específicamente tres tipos de espacios claramente diferenciados:

- Sistema de Espacios Libres. En parcelas edificables o no edificables.
- Sistema viario y aparcamientos al aire libre.
- Campos de juego al aire libre.

Los sistemas de Espacios Libres, se consideran en tres niveles de tratamiento:

A.-**Ejes ajardinados.** Aquellos que se integran con los recorridos peatonales del SG, a modo de ejes ajardinados y arbolados que constituyen el acompañamiento de los diversos recorridos hasta llegar a los edificios, en ocasiones realizando elementos de conducciones de agua como es la gran acequia de la Comunidad de regantes todavía en funcionamiento.

B.-**Jardines.** Aquellas masas o áreas verdes que acompañan a las áreas edificadas o campos de juego en las plataformas donde se asientan, situadas en zonas no ocupadas por edificación o no ocupadas por campos de juego y que constituyen las áreas ajardinadas envolventes de aquéllos. Pueden ser transitables o conformar taludes que resuelven el encuentro de dos plataformas.

C.-**Plazas.** Aquellos que constituyen espacios centrales o plazas de acceso donde confluyen varios itinerarios (Espacios Libres de relación y llegada). Normalmente están pavimentadas con igual tratamiento que los ejes peatonales y con mobiliario urbano.

6.5. El estanque y las infraestructuras del agua

Es absolutamente claro que en los objetivos marcados desde el comienzo de la redacción de esta ordenación, estaba la consideración de las preexistencias, sobre todo aquéllas que quedaron después del cese de la actividad agraria y que forman actualmente parte de la “arqueología del lugar”. La memoria, en cualquier caso debe de ser el punto de partida y no un punto y final con el que hacer tabla rasa con todo lo preexistente. Lo

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

preexistente, nos habla del pasado y nos da pautas proyectuales con las que conseguir un resultado mejor y más “vivo”. En este sentido, el estanque, la gran Acequia de Regantes (todavía en uso), las terrazas y muros de piedra, se utilizan en el proyecto convirtiéndolos en protagonistas de los recorridos, la conectividad, los accesos y sobre todo la “especialidad del lugar”.



Modelización del acceso por el muro inferior al gran espacio del Estanque que se encuentra excavado en la ladera.



Vista modelizada de la volumetría de la Zona Sur del área de ordenación donde se observan las antiguas plataformas y el acceso al antiguo estanque

6.6. La Ordenación en relación al Barranco de Guía

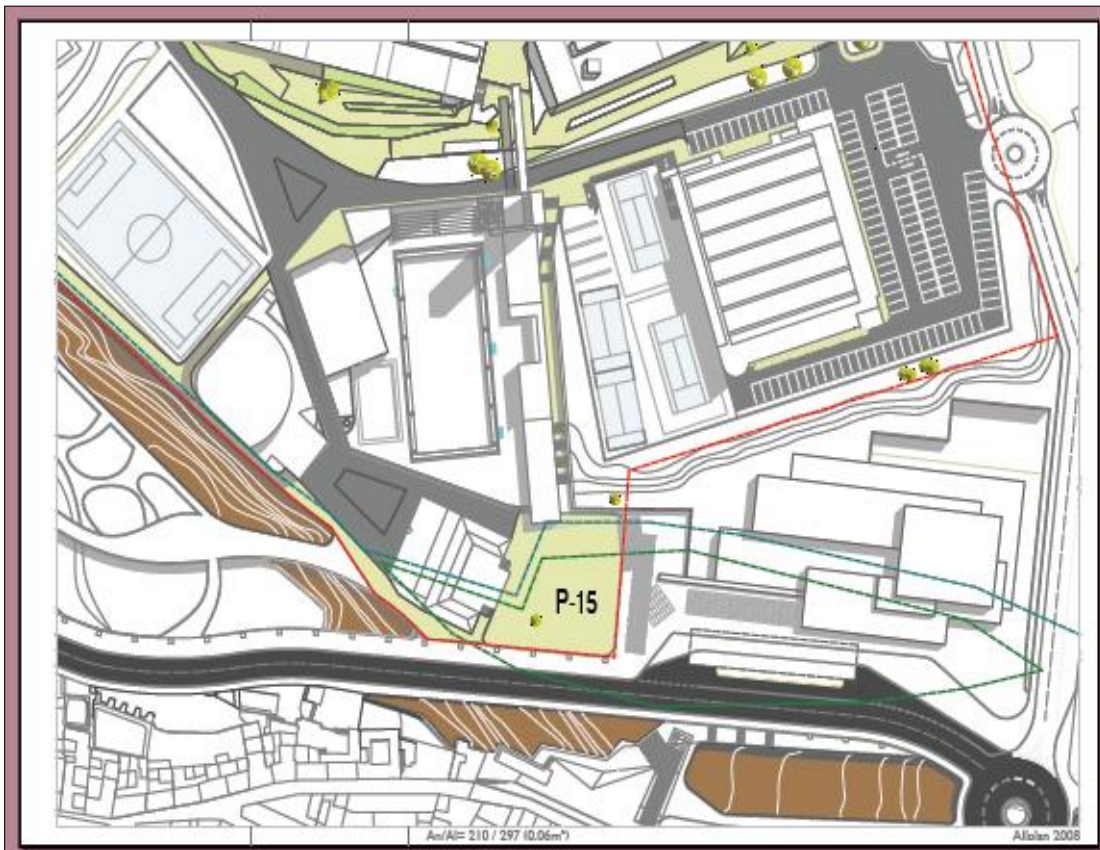
En el área de ordenación se ha constatado la existencia de un deslinde del Barranco definido por el Ingeniero D. Emilio de Castro Izaguirre y aprobado por Orden Ministerial el 14 de Noviembre de 1946. En base al mismo se instruye el expediente 0009 DCP aprobado mediante resolución por la Ilustrísima Dirección General de Obras públicas y publicado en el BOE con fecha 1 de Enero de 1947. Así mismo existe un expediente de ocupación de cauce público 015-OCP aprobado mediante resolución por el Ministerio de Obras Públicas, cuya publicación se produce el 21 de Diciembre de 1949 y cuya regularización sobre la titularidad está pendiente de resolver por parte del Ayuntamiento.

De la publicación del Boletín Oficial de 21 de Diciembre de 1947 se desprende la voluntad de ceder al Ayuntamiento de Santa María de Guía de 8.069 m² para la construcción de una instalación del Frente de Juventudes y Hogar del mismo y a la construcción de un puente de acceso a este sobre el barranco. El resto del espacio debería destinarse a espacio libre público.

En la actualidad existe el edificio objeto de esta concesión, pero sobre el resto del espacio se han construido unas canchas deportivas y el resto es parte un Colegio de Primaria terrenos estos últimos que no se tratan ni ordenan en este Documento.

La delimitación del SUCU 1.7, como se puede observar en el documento gráfico que anexamos y que es el coincidente en los límites con el que se aporta con el escrito del Consejo Insular de Aguas, afecta a parte del espacio definido por el expediente de ocupación del cauce público. La parte que nos afecta es la que en estos momentos ocupan las canchas deportivas.

La ordenación que presentamos propone la sustitución de las canchas deportivas por un nuevo espacio libre público. Por tanto consideramos que se recuperan las determinaciones del expediente de ocupación del año 1949. El puente vuelve a unir el casco de Santa María de Guía con un espacio libre público anexo al edificio del antiguo Frente de juventudes, hoy albergue.



Línea Roja discontinua: Delimitación del ámbito.

Línea Verde discontinua: suelo objeto de la Concesión, con la afección a la P15 destinada a EL.

7. EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. IMPACTOS EN LA INTERVENCION EN ESTE CONCRETO TERRITORIO

7.1. El impacto sobre el medio abiótico. El relieve el suelo y el agua

Se considera necesario contrastar en un proceso de ida y vuelta durante la fase de ordenación las consecuencias ambientales que del análisis profundo realizado por el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) puede tener la propuesta escogida que entendemos es la que menos modifica las variables y condicionantes de partida que nos encontramos. Es igualmente patente que la incidencia de la propuesta de usos en los que dominan los deportivos y teniendo en cuenta la superficie que construimos, la incidencia en variables de carácter abiótico como el clima y el aire no son en este caso resaltables sino dentro de un contexto geográfico mayor. Si que podemos analizar la incidencia en los cambios del relieve del lugar puede tener esta propuesta, pero podemos afirmar en esta fase de elaboración del documento que hemos actuado sobre lo existente, ya antropizado por los antiguos usos, sin producir cambios sustanciales en la topografía existente que no sean la regularización de rasantes en los distintos niveles, ni se ha actuado en ningún perfil natural originario, por razón de su inexistencia. De igual modo hay que decir que durante el proceso de implantación edificatoria en las zonas altas se producirán movimientos de tierra para insertar volúmenes bajo rasante en las diferentes terrazas. En lo que respecta a los residuos de estos desmontes, se puede decir que tampoco ocasionarán efectos directos o indirectos sobre las condiciones ambientales del entorno, dado que su volumen es mínimo, por adecuación de las rasantes a la topografía actual, que algunos serán aprovechados para rellenos en zonas de jardines pues es un suelo muy apto para el cultivo, mientras que los sobrantes inservibles, serán depositados en vertederos autorizados, pudiendo en consecuencia considerarse que esta operación tendría poca incidencia en el entorno.

El consumo de agua en relación a la actividad a pleno rendimiento en este SG, está solventada por la producción de las desaladoras municipales que han contribuido a aliviar la recuperación de los acuíferos naturales existentes. Además, en el ISA se desarrolla y explica que la conformación y completamiento de esta nueva cobertura artificial hace que el agua procedente de la lluvia, no se absorba sino que se hace necesaria su recogida y almacenamiento para el aprovechamiento del riego de los jardines, previéndose que muy poca cantidad se pierda hacia el cauce del barranco de Guía.

Por otro lado, podríamos hablar de efectos negativos que contribuirían a la contaminación del suelo como pueden ser la utilización de productos especialmente utilizados en la actividad agrícola, pero que no es el caso por el tipo de actividad que se intenta potenciar en el área.

7.2. -Alteraciones del Paisaje

Entendemos existen dos escalas en este caso que diferenciar en función de las características que esta zona ofrece. En primer lugar hay que considerar el paisaje de escala lejana. Nos referimos a las perspectivas casi infinitas que nos ofrece el cauce del Barranco arriba, al pie del macizo rocoso de la Montaña de Guía, de un incalculable valor. Encontramos en relación a ello que la propuesta mantiene estas perspectivas tal como existen en la actualidad. La situación de las piezas de arquitectura que rematan la zona alta de implantan siguiendo la directriz paralela al cauce y las variaciones del relieve siguiendo igualmente la forma alargada de las plataformas existentes. En segundo lugar, entendemos que en la menor escala del sitio donde se interviene, lo importante es que a pesar de que estemos creando y conformando un nuevo lugar siempre logremos que aparezcan en estas nuevas visiones, las trazas de la memoria y sobre todo que la volumetría implantada juegue de forma inteligente con estas trazas. En este sentido, la conservación del trazado de los muros de piedra se hace esencial, pues a veces acompañan y ayudan a definir el volumen edificado y a veces se convierten en su propio zócalo.

7.3. Impacto sobre el entorno humanizado y urbanizado

Hay actuaciones, como ésta, en que obtenemos una centralidad dotacional al servicio del ciudadano cuya finalidad es ocasionar un impacto positivo. El aumento de Servicios a la Comunidad no solo produce sinergias en el propio lugar de intervención sino también en el entorno a nivel social y además de mejoramiento de la propia calidad urbana del entorno, puesto que los servicios “piden” otros servicios. En este sentido, el desarrollo de esta centralidad no hace sino hacernos soñar con que produzca efectos favorables para la rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad. A nadie se les escapa que el patrimonio arquitectónico consolidado en siglos de esplendor, pide a gritos su rescate inmediato con su adecuación a nuevas alternativas de usos y actividades más ligadas a la terciarización.

Por otro lado no hay que olvidar el impacto en el uso de todo tipo de infraestructuras del entorno inmediato. Especial mención hay que hacer de la obsolescencia o no de la infraestructura viaria de acceso al Sector que se pudiera colapsar por sus dimensiones en el uso masivo futuro del SG. En este sentido tanto el Documento del PTP-14, como el PGO y el PEPRI del Casco Histórico de la Ciudad, actualmente los tres en Revisión, tratan específicamente este tema, mejorando a los accesos al Sector tal como se ha explicado en puntos anteriores.

Por otro lado, el proyecto de urbanización del SG, deberá tratar los aspectos relacionados con la acometida a los servicios generales de todas y cada una de las infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del SG, así como el análisis técnico de su suficiencia y convivencia con las existentes.

7.4. Descripción de las medidas ambientales protectoras y correctoras

Las medidas ambientales que nos advierte el Plan General, específicamente para esta zona tratan el problema de los bordes en los contactos con el límite del barranco de Guía y su borde Sur con la Montaña de Guía. La propia ordenación pormenorizada trata estos dos bordes con especial cuidado, incluso especialmente en la montaña de Guía y propone un tratamiento paisajístico del límite del ámbito, utilizando una parcela propiedad del Ayuntamiento de Guía que se sitúa ya fuera del ámbito y que igualmente fue destinada originariamente al cultivo, la cual se trata con ajardinamiento y arbolado, haciendo de transición con la ladera natural de la Montaña.

Por nuestra parte sólo queda detallar aquéllas medidas que son complementarias de las ya establecidas en el PGO y que se incluyen en el apartado de normativa de este documento. Son las siguientes:

Dado el tipo de impacto que se producirá, relacionado casi exclusivamente en los aspectos paisajísticos, las medidas correctoras previstas están enfocadas básicamente a la integración de los nuevos volúmenes en el paisaje. Se trata fundamentalmente de integrar los volúmenes edificados con los elementos de las estructuras agrarias a conservar. Se deben plantear volúmenes limpios que se apoyen en los zócalos de forma que estos no pierdan su actual jerarquía.

En cualquier caso podremos distinguir en dos fases fundamentales en la toma de medidas:

En la **fase ejecutiva** más que medidas correctoras se proponen acciones preventivas encaminadas a evitar impactos tanto en los elementos naturales del interior como del área circundante. Estas acciones vendrán recogidas de forma detallada en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las presentes propuestas de ordenación.

* Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante.

* Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y avícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas que temporalmente actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.

* El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la **fase operativa** las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá efectos positivos en el entorno circundante a la zona de intervención. Pueden destacarse las siguientes:

* Encaje de los volúmenes de las edificaciones en el terreno, disminuyéndose de esta manera el impacto visual de los edificios.

Para tal fin la edificación se encaja en el terreno con un alto grado de dispersión de las piezas edificadas, pero con un juego volumétrico entre ellas relacionado con su escalonamiento en pendiente, teniendo especial cuidado en el sometimiento de dichas edificaciones a las rasantes señaladas en este documento, al objeto de mantener la unidad de paisaje respecto al nivel natural del terreno. Igualmente no se utilizarán en los acabados exteriores materiales brillantes o reflectantes y con texturas absolutamente lisas.

El proyecto de edificación, en la zona alta, debe elegir colores claros, que permitan resaltar los muros de piedra a modo de zócalos.

También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a las parcela, así como en el interior de las mismas, para el cual se plantarán Palmeras y araucarias de alto porte que recuperen imágenes que sólo podemos entresacar hoy en día en las imágenes antiguas y que sería un reto rescatar. Además se plantea la utilización de especies autóctonas, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climático. Esta vegetación dará soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Aunque no es objeto de este Plan, Los espacios de barrancos colindantes deberán ser tratados como verdaderos proyectos de restauración paisajística, desde el punto de vista de intentar mantener o recuperar la cubierta vegetal de la ladera para que llegue al estado de exuberancia que presentaba. Estos espacios generarán cobertura para la avifauna que pueda coexistir con los usos urbanos.

* Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto.

La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias: Lámparas de vapor de sodio de alta presión de 450 W en la vía principal de acceso y boulevard perpendicular y de 250 W para el resto del conjunto.

7.5. Descripción de recursos naturales utilizados y eliminados

Como recursos naturales solamente podrían considerarse en la fase ejecutiva y operativa **el agua** consumida tanto por las obras como por el uso posterior de la zona, para lo cual, los proyectos de desarrollo de la presente propuesta de ordenación deberán cuantificar la demanda de agua de abasto, tanto para las tareas de ejecución de la urbanización, como para posterior puesta en marcha del sector. Dicha cantidad será obtenida de la empresa municipal de abastecimiento de agua, la cual puede afrontar perfectamente esta cantidad requerida, debiendo recabarse informe justificativo que se adjuntará a la memoria general del proyecto de urbanización.

En cuanto a los residuos producidos, deben estimarse las aguas residuales generadas, las cuales serán enviadas mediante el correspondiente sistema de canalizaciones y bombeo si fuera preciso a la red municipal de saneamiento con capacidad para absorberlas, para ser posteriormente tratada en la depuradora correspondiente para los suelos urbanizados situados en esta zona (en este caso la EDAR de Gáldar). El cálculo de la capacidad de recepción del alcantarillado se adjuntará a la memoria general de los proyectos de urbanización, garantizándose la evacuación y tratamiento de las aguas residuales que se generen en cada una de las áreas.

Con respecto a la red de pluviales, ésta desagua al aljibe donde se depositará para utilizar para el riego. En el caso de exceso, desaguará directamente al barranco. No se prevén riesgos erosivos significativos por el discurrir de las aguas de lluvia, dadas las cantidades que se canalizan por los bajos índices pluviométricos del sector, notablemente reducidos y, sobre todo por su proximidad a la costa.

Por último, sólo cabría considerarse los residuos sólidos (basuras) que se generen por la actividad dentro de las zonas proyectadas. Los mismos serán recogidos por el servicio municipal de basuras del Ayuntamiento de Santa María de Guía y transportados a la planta de tratamiento de residuos sólidos.

7.6. Justificación de la ordenación prevista en los márgenes de la carretera en relación con los niveles de ruido que permite la Ley 37/2003 de Ruido, y de forma concreta el Reglamento aprobado por el RD 1367/2007 que la desarrolla

En general, la aprobación de la Ley 37/2003 de Ruido y su desarrollo a través del Reglamento aprobado mediante RD 1367/2007, obliga a las administraciones públicas a establecer los objetivos de calidad acústica en áreas acústicas o en el espacio interior de las edificaciones y de los valores límites que deben cumplir los emisores acústicos. Por otro lado se delimitan lo que denomina “áreas acústicas” atendiendo al uso predominante del suelo (competencia de las CCAA) y por otra la regulación de las servidumbres acústicas. En el anexo II se fijan los valores de los índices acústicos que no deben superarse para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

El Plan General vigente aprobado en el año 2005 no delimitó áreas acústicas ni zonas de servidumbre acústica (concepto del reglamento del 2007) con los niveles reales de ruido expresados en los índices Ld, Le y Ln, por no existir datos publicados en ningún Mapa de ruidos.

El área acústica, donde nos encontramos es Área acústica “e”. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso dotacional. El artículo 14.2 establece para las áreas urbanizadas que no sean ya existentes, como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II disminuido en 5 decibelios (se entiende por área urbanizada a diferencia de las existentes, a los efectos de la Ley, el suelo clasificado como urbano o urbanizable aunque no se haya desarrollado aún).

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

Los valores de aplicación son:

Ld (Nocturno)	Le (tarde)	Ln (nocturno)
60db	60db	50db

A N E X O II				
Objetivos de calidad acústica				
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Por otro lado hay que decir que el sector no está afectado por ninguna carretera de tráfico intenso.

8. DOCUMENTACION CARTOGRÁFICA REQUERIDA

Es objetivo fundamental el operar sobre la cartografía básica que se haya producido recientemente, pero la base cartográfica ha sido completada en la fase de ordenación sobre un levantamiento topográfico exhaustivo sobre el que se ha definido todos y cada uno de los elementos característicos del territorio. Con respecto a los requerimientos sobre diferente documentación de las características ambientales, se aporta cartografía referida a los elementos que conforman las variables medioambientales del sector, incluyendo los grados de agresión que soporta en la actualidad este espacio, entendido como un conjunto que se extiende más allá del estricto ámbito del proyecto para conformar unidades paisajísticas complejas; todo ello teniendo en cuenta la dinámica de transformación del área. Dicha cartografía se incluye en la presente ordenación con la denominación **PLANOS DE INFORMACIÓN**.

9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Los objetivos del presente documento es proponer la ordenación pormenorizada del suelo que la Revisión del PGO. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo incorpora. Se encuentra clasificado como urbano y categorizado como consolidado. La especificidad de las determinaciones que establece el PGO se limita como se ha comentado anteriormente a la concreción de usos característicos, intensidad de los mismos y la compatibilidad con usos alternativos. Se trata en este caso de concretar las condiciones de desarrollo y afecciones, así como a pormenorizar las tipologías edificatorias y su situación en las parcelas así como sus condiciones urbanísticas específicas, que permitan el adecuado desarrollo del presente ámbito y establecer el marco normativo para el Proyecto de Urbanización y los de Edificación.

De acuerdo a las condiciones específicas de este ámbito, deberá ser especialmente cuidadoso en todo lo que se refiera a puntos de contacto con elementos naturales de gran importancia medioambiental como el barranco y la Montaña y la accesibilidad y conexión con el casco urbano en sintonía con las determinaciones del PERI del casco.

9.1. Objetivos generales para la totalidad del sector ordenado

Se trata de establecer un nivel básico de integración físico-formal entre esta pieza y su entorno edificado, de tal forma que se produzca la confluencia de las actuaciones en un resultado homogéneo, planteándose para su logro los objetivos siguientes:

9.2. Promover una urbanización integrada con el resto del territorio

La incorporación de la ordenación planteada a la Revisión del PGO en su adaptación a la Ley de Directrices, permite garantizar desde una óptica unitaria un espacio dotándolo de definición de usos y aspectos formales adecuados e integrados en el territorio.

9.3. Plantear una propuesta en la cual exista un equilibrio entre edificación y dotación de espacios abiertos

Las especiales características de un suelo destinado al uso dotacional y su condición de espacio de servicio al casco urbano consolidado, implica que se plantee el especial cuidado de las zonas libres abiertas cuyo equilibrio con la zona edificada garantiza el éxito de la intervención.

9.4. Conseguir un ámbito de actividad Homogénea

Concentrar gran parte de las dotaciones del núcleo urbano en este ámbito es determinante para no solo alcanzar un nivel de excelencia en los servicios que se pueden ofrecer a los ciudadanos sino que se pueda disfrutar de un área unitaria de usos compatibles, pensada como proyecto urbano a pequeña escala.

9.5. Aprovechar las ventajas de localización del sector para la implantación de un área de dotaciones al servicio del Municipio y la Comarca

En la cabecera del Casco de Santa María de Guía, el ámbito ocupa un lugar determinante de la estrategia comarcal de planeamiento. La implantación de la vía tangencial que comparte Santa María de Guía con Gáldar la dota de un carácter de centralidad al SUCU 1.7, no sólo con el municipio sino con su Comarca.

9.6. Minimización de los impactos derivados de la propuesta

La ordenación desde el sector se plantea en origen como Proyecto Urbano. Así se ordena la volumetría, escala e implantación de las edificaciones para conseguir que puedan mantener la jerarquía de los elementos arquitectónicos que caracterizan el paisaje y que procedente de un abandonado modelo económico, pueden reinterpretarse y albergar los nuevos usos sin renunciar a la esencia del paisaje característico.

El tratamiento de los bordes de la intervención con el barranco y con el resto de la Montaña de Guía permitirá el disfrute de estos importantes elementos del paisaje.

9.7. Objetivos específicos de la solución adoptada

De acuerdo con los objetivos y criterios planteados en el punto anterior la solución que propone que se propone es:

a) Promover una urbanización de alta calidad basada en el efecto inductor de tener ordenado un espacio para que pueda albergar un sistema integral de dotaciones conformadas como proyecto urbano. Un espacio estructurante que se convierta en polo de desarrollo Municipal y comarcal.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

b) Plantear las pautas de conexión entre la antigua trama urbana y el área dotacional generando recorridos, relaciones visuales, reflejos, etc...

c) Proceder a la concentración del uso Dotacional ligado al deporte y otras actividades dotacionales que convivan con aquél y permitiendo la máxima reserva de suelo destinado a áreas abiertas y libres destinadas a la propia organización del espacio, al paseo, al recreo y la práctica del deporte al aire libre.

d) Organizar las nuevas propuestas de edificación de forma que seamos capaces de estructurar las preexistencias adaptando los elementos de la trama agraria de forma que conforme un nuevo paisaje urbano resultante que sea reconocible por la memoria histórica colectiva.

e) Tratar los encuentros con el Barranco y con la Montaña para integrarlos en la propuesta permitiendo su mejor uso y aprovechamiento.

10. LA ESTRUCTURA INTERNA DE LA ORDENACIÓN. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 6.5.9 DEL PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL EN EL QUE SE DESCRIBEN LAS CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION DE EDIFICACION SINGULAR

A continuación se procede a la justificación de los criterios establecidos en el Plan General para el diseño de la trama urbana para conseguir un área morfológica homogénea ligada a la tipología de Edificación Singular.

En base a los criterios generales de carácter espacial expuestos en capítulos anteriores, en este documento se ha diseñado una estructura que cumple los siguientes preceptos:

A) Del diseño de la trama urbana

El sistema viario surge del trazado del preexistente y se organiza conforme a una jerarquía funcional que huye del establecimiento de manzanas de la estructura tradicional urbana. No se contemplan vías rodadas en el interior, si bien los peatonales tendrán un ancho suficiente como para permitir la circulación de vehículos de apoyo y servicio. La situación de los aparcamientos junto a la carretera de acceso disuade al usuario de su utilización en el interior.

El trazado de las vías no es regular, pues siguen las trazas de los muros de las terrazas o de los riegos preexistentes, recurriendo incluso a formas sinuosas que se funden con las zonas ajardinadas.



Formas de la senda que acompaña a la acequia respetando las trazas originales.

La estructura parcelaria que se introduce es de naturaleza orgánica, huyendo de las formas rectangulares de la Ciudad del ensanche, estando basada por el contrario en la estructura agraria preexistente, con el objeto de mantener en la medida de lo posible sus elementos originales. No obstante, si que existe una “regularización” de naturaleza urbana ligada a la utilización de la instrumentación urbanística, como es la definición de rasantes, plataformas de arranque, conectividad entre plataformas, tanto terrestre como aérea (pasarelas), etc.

Obviamente existen áreas preexistentes, ya consolidadas por dotaciones deportivas que nos obligan a la forma rectangular en la estructura, como ocurre con campos de juego al aire libre para la práctica del fútbol (fútbol 11 y fútbol 7), canchas de tenis, y Paddle e incluso el complejo de Piscinas. Igualmente existen grandes volúmenes como el Pabellón Polideportivo que por su naturaleza mantiene la forma rectangular.

B) De la parcelación

La parcelación es de forma diversa, estando perfectamente definida en forma y superficie siguiendo las pautas de la estructura expuesta con anterioridad, cumpliendo con la condición general de que se pueda inscribir un círculo igual de 40 metros de diámetro. La parcela constituirá la Célula a partir de la cual se contabilicen todos los parámetros urbanísticos, edificabilidad, ocupación y conformará un verdadero elemento tridimensional (ver infografías) en forma de plataformas, que sirvan de cota y plano horizontal de arranque de la edificación y desde la cual se referenciará el volumen edificado tanto en altura métrica como nº de plantas. Las áreas realmente no ocupadas de las parcelas en la proporción regulada, constituirán el verdadero sistema de espacios libres del Sector que envolverá la edificación.

C) De la ocupación

Las condiciones de posición y ocupación aseguran el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- La separación mínima de la edificación a linderos será de 2 metros salvo condiciones especiales que deberán ser justificadas, como es el caso de la voluntad del proyectista de hacer coincidir en el mismo plano vertical el zócalo de piedra que conforma la

plataforma con el plano de fachada, debiendo diferenciar ambos con diferente material.

- El coeficiente de ocupación de una parcela nunca superará el 50%.

- La normativa regulará los cerramientos exteriores de las parcelas limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el resto del espacio público, así como concretará la obligatoriedad de ajardinamiento y plantación de árboles y vegetación en las áreas no edificables de las parcelas, salvo en aquellos usos dotacionales que requieran forzosamente la utilización de áreas pavimentadas (colegios, localizaciones deportivas etc.), disponiéndose como mínimo un árbol por cada 75 m² de superficie de parcela. Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contra-incendios, etc. en cualquier punto del interior del área no edificada. Se evitará la fragmentación de estos espacios libres interiores y su disposición respecto a las edificaciones será tal que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

D) De la edificabilidad y volumen

Las condiciones de edificabilidad y volumen del planeamiento de desarrollo asegurarán el cumplimiento al menos de los siguientes aspectos:

- Se fijará un índice de edificabilidad neto no mayor de 1,4 m²/m².

- Se fijará una altura máxima de 3 plantas.

- La altura exterior se fijará a parcela urbanizada, tanto en número de plantas como en metros.

Las parcelas que cuenten con muros de piedra – antiguas terrazas agrícolas- deberán preservarse con el fin de mantener las condiciones paisajísticas. La rasante se computará a partir de la rasante de la plataforma que contiene el muro, permitiéndose el vaciado de la terraza y la utilización del zócalo sin que compute la edificabilidad.

E) De la Edificabilidad Bruta de partida

La edificabilidad total calculada se ha deducido de las necesidades futuras en base a encajes realizados de forma simulada en las parcelas vacantes y a su vez se le ha sumado la superficie construida ya materializada.

Todo este análisis da como resultado una superficie construida necesaria de 20.861,00m² que da un coeficiente de edificabilidad de E: 0,33m²/m² en relación a la prevista por el PGO en vigor (0,25 m²/m²)

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

	SUPERFICIE DE AMBITO m²	SUPERFICIE EDIFICABLE m²	SUPERFICIE EDIFICADA m²	SUPERFICIE RESTANTE VACANTE m²
FASE	63.215,33 m ² *	20.861,00m ² .	4.850,00 m ²	16.011,00 m ²
TOTAL	63.215,33 m ²	20.861,00 m ² .	4.850,00 m ²	16.011,00 m ²

(*) En la ficha de planeamiento la superficie es de 6,3 Has. Según Reciente medición topográfica, la superficie del ámbito es de **63.215,33m²**.

Y por tanto su coeficiente de edificabilidad bruto será:

FASE UNICA	E = 0,33 m²./m².
-------------------	---

11. POLIGONO DE ACTUACION. GESTION

El presente documento propone la consideración del territorio ordenado por el mismo en un sólo polígono de actuación, que deriva de la estructura de la propiedad pública que toma la iniciativa de gestión.

Se contemplan pues varias fases de ejecución que engloba las operaciones de regeneración urbana, habilitando los accesos y generando una red viaria que permita el mejor aprovechamiento del ámbito. Los edificios ya construidos se dotarán de mejores accesos y se permitirá poner en uso la totalidad del espacio ordenado.

La totalidad del suelo está adquirido por la administración Municipal por lo que no es necesario el procedimiento de expropiación para adquirir suelo alguno.

El sistema de actuación para la ejecución y colmatación del ámbito más conveniente con independencia de la Gestión Pública es la **GESTIÓN CONCERTADA** con iniciativas de particulares mediante el procedimiento de concesión administrativa.

12. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA IMPLANTACION DE LA PROPUESTA

La propuesta contenida en el presente documento tiene como objetivo poner en valor una pieza de suelo destinado a Sistema General. Dicha puesta en valor significará la ordenación del ámbito como **Centro Deportivo y dotaciones integradas** para que el Municipio pueda disponer de este espacio parcialmente consolidado con instalaciones deportivas de primer orden y también ser capaz de acoger iniciativas de carácter público o privado de Servicio Público que necesiten de estas instalaciones deportivas para su desarrollo. El desarrollo de estos usos dotacionales pueden suponer para la Comarca Norte de Gran Canaria un impulso cualitativo en el crecimiento social y económico y una alternativa económica al modelo productivo basado en el desarrollo inmobiliario ligado a la residencia. De darse usos potentes en el futuro, podría producir sinergias en su entorno inmediato como en el Casco Histórico, que contiene un patrimonio edificado histórico obsoleto para el uso residencial pero potencialmente muy necesario para conformar usos terciarios derivados de la necesidad creada por la nueva centralidad.

13. CUADROS DE CONDICIONES GLOBALES Y DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDADES

El cuadro que indica las condiciones físicas y dimensionales de la propuesta se introducirá en el anexo a la normativa del Plan Estructural que para los Sistemas generales se establece que sustituirá a la ficha actualmente vigente, proponiéndolos en el mismo formato y tipo de ficha que el resto para lo homogeneidad del documento, tal como se ha mostrado con anterioridad.

a) CONDICIONES FISICAS Y DIMENSIONALES DE LA PROPUESTA

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO SUCU 1.7 SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO.- SUC 1.7-DOTACIONAL

CATEGORÍA.- SUCU (SUELO URBANO CONSOLIDADO)

SUPERFICIE DEL SECTOR.- 63.215,33m²

DETERMINACIONES BASICAS DE LA ORDENACION

ASIGNACION DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

USO CARACTERISTICO	DOTACIONAL deportivo, CDI, Res. Comunitaria (albergue)
SUPERFICIE	63.215,33m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.33 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	20.861,00 m ²
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	3 plantas
SISTEMA DE EJECUCION	Público

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

-Sistema de ordenación.-Edificación Singular

-Usos dominantes según ordenación detallada.- Dotación deportiva, Dotación CDI, Dotación Residencia Comunitaria (Albergue de la Juventud).

-Usos compatibles en las parcelas de uso dominante: Terciario comercial en su categoría de local comercial minorista, oficinas u otro uso dotacional compatible en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total por parcela.

-Usos Complementarios: Almacén, aparcamientos, servicios de instalaciones, o aquel servicio necesario para el buen funcionamiento del uso dominante o compatible en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total por parcela.

b) DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD POR PARCELA

Gran parte de las instalaciones del SUCU 1.7 están construidas. A continuación se plantea un cuadro de los espacios edificados y de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes de la ordenación propuesta.

Consumo actual superficie construida			
SISTEMA GENERAL		SUCU-1.7	
SUPERFICIE DEL AMBITO	63.000 m ² (6,30 Ha según ficha del PGO) 63.215,33 m ² según levantamiento topográfico		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,33 m ² / m ² 20.861,00 m ² c		
EDIFICACIONES PREEXISTENTES	EDIFICIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA EN LA FICHA DE PLANEAMIENTO VIGENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA A asignar por la O.P.
	PABELLÓN POLIDEPORTIVO	2.500 m ²	2.350 m ² 236m ² (Vacante)
	CAMPO DE LUCHA	1.000 m ²	1.000 m ²
	ALBERGUE	1.000 m ²	750 m ²
	PISCINA CUBIERTA	1.000 m ²	Piscina + vestuarios 600 m ² 1.100 m ² (vacante)
	VESTUARIOS FUTBOL 7		150 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE YA CONSUMIDA	4.850 m ²		
SUPERFICIE VACANTE	16.011,00 m ²		

CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA (A INTRODUCIR COMO ANEXO A LA NORMATIVA DE ESTA O.P.)

Parcela	Superficie m²	Uso	O	K	Superficie edificable m² c
P1	3.631,12	DOTACIONAL Aparcamiento	D	0,027	100
P2	6.747,18	DOTACIONAL Deportivo	D	0,383	2.350 +236 (vacante)= 2.586
P3	4.693,11	DOTACIONAL Deportivo	D	0,362	1.100 + 600= 1.700
P4	720,38	DOTACIONAL Residencia comunitaria	D	1,041	750
P5	1058,00	DOTACIONAL Deportivo	D	0,945	1000
P6	3071,18	DOTACIONAL Deportivo	D	0,048	150
P7	2629,93	DOTACIONAL CDI	D	0,323	850
P8	9205,78	DOTACIONAL Deportivo	D	0,01	100
P9	4255,78	DOTACIONAL CDI	D	0,153	650
P10	484,30	DOTACIONAL Espacio Libre(zona ajardinada)	D	0,103	50
P11	3628,99	DOTACIONAL CDI	D	1,003	3.640

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

P12	3322,79	DOTACIONAL CDI	D	0,85	2.810
P13	5843,86	DOTACIONAL CDI	D	1,108	6.475
P14	270,91	DOTACIONAL Espacio Libre (Zona ajardinada)	D	0,09	-
P15	1127,38	DOTACIONAL Espacio Libre (Jardin-plaza)	D	0,02	-
P16	594,60	DOTACIONAL Espacio Libre(zona ajardinada)	D	0.04	-
P17	1240,18	DOTACIONAL Espacio Libre (Jardín-plaza)	D	0.02	-
V1	2.723,37	VIAL	V		
V2	1088,16	VIAL	V		
V3	3244,44	VIAL	V		
V4	113,21	VIAL	V		
V5	97,13	VIAL	V		
V6	257,11	VIAL	V		
V7	440,33	VIAL	V		
V8	2387,59	VIAL	V		
V9	338,76	VIAL	V		
TOTAL SECTOR		63.215,33		0,33	20.861,00 m²c

RESUMEN POR USOS GLOBALES

USO	SUPERFICIE m² suelo
VIARIO	10.473,23
PARCELAS DOTACIONALES	52.742,10
TOTALES	63.215,33

PORMENORIZACIÓN SUPERFICIES DE ESPACIOS VACIOS EN EL AMBITO

En Parcelas Dotacionales de Espacios Libres (Ejes ajardinados contados en S. viario, jardines y plazas de relación)	2.427,19 m ²
En Sistema Viario	10.473,23 m ²
Vacios en Parcelas Dotacionales	15.619,13 m ²
Vacios en campos de juego abiertos	15.558,08 m ²
% Espacios Vacíos (44.077,63 / 63.215,33)	69,72%

La ocupación máxima del ámbito de ordenación se sitúa en el 30,28 % del ámbito.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA ORDENACIÓN

PROPIETARIO	SUP. adquirida	PARTICIPACIÓN
Excmo Ayuntamiento de Santa María de Guía	61.367,57m²	97.07 %
Cabildo de Gran Canaria (Albergue juventud)	1.847,76m²	2,93 %
TOTAL	63.215,33m²	100%

ANEXO I. VOLUMEN III:

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO Y
URBANIZABLE: SUCU 1.7 SG-CDI**

NORMATIVA

CAPITULO II.- NORMATIVA

TÍTULO I.-DISPOSICIONES COMUNES

Sección 1ª. Normas Generales

Artículo 1.- Naturaleza.

La ordenación del ámbito de SUCU 1.7 queda incorporada al Plan General de Ordenación de Santa María de Guía. Mediante esta operación, se ultima pues su ordenación urbanística, estableciéndose su relación con la estructura general y orgánica del territorio, estableciendo el régimen jurídico de los distintos elementos que lo componen; al propio tiempo, especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y de la edificación y define, por tanto, los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2.- Ámbito.

El ámbito es la totalidad del suelo urbano consolidado SUCU 1.7. La ordenación que se plasma en este documento se incorpora a la Revisión del Plan General de Ordenación. Adaptación a Directrices de Ordenación general y del Turismo. La superficie total que ordena el sector es de **63.215,33 m²**.

El ámbito se encuentra situado al Este del Municipio de Santa María de Guía, colindante con el casco urbano y en el borde del barranco que lo limita al Norte y Este. Al sur el sector queda limitado con la Montaña de Guía, y al Oeste con la vía de acceso a Anzo.

Artículo 3.- Efectos.

La incorporación de este documento a la Normativa de la Revisión del PGO. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano o administración a consultarlo, o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas.

2º) Ejecutoriedad, lo que implica la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos y en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento y los particulares de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

3º) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, exigible legalmente del cumplimiento de todas sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4.- Revisiones y Modificaciones.

La vigencia de la ordenación pormenorizada de este ámbito es indefinida. La alteración o modificación de su contenido deberá llevarse a cabo mediante su revisión a través del mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en el vigente TRLOTENC o cuando se de algunas de las circunstancias siguientes:

- 1.-Modificación sustancial de las condiciones naturales del ámbito del Plan Especial resultante de procesos naturales.
- 2.-La ejecución de todas las actuaciones previstas.
- 3.-Cumplimiento de las condiciones previstas por el TRLOTENC según el art. 46.1 Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.
- 4.-La no ejecución al quinto año de vigencia de esta ordenación pormenorizada de al menos el 50% de las actuaciones previstas.

Artículo 5.- Interpretación y aplicación.

1.-La interpretación de esta normativa corresponde al Ayuntamiento de Santa María de Guía en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades supervisoras propias del Cabildo de Gran Canaria y de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2.-En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la presente ordenación prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos y al menor deterioro del medio ambiente y las características paisajísticas del propio lugar. En cualquier caso, se optará por la interpretación que suponga la menor alteración o modificación de la ordenación propuesta sin perjuicio de los derechos de los particulares.

Sección 2ª. Instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución**Artículo 6.- Disposición General**

El presente documento ultima la ordenación pormenorizada del ámbito del SUCU-1.7 y la incorpora a la Revisión del PGO como Anexo a su Normativa de ordenación pormenorizada. Una vez establecida la ordenación pormenorizada, como última etapa de la programación del suelo del Plan General para su ocupación por el uso Dotacional. Se redactará el proyecto de urbanización correspondiente, como paso previo ineludible a los preceptivos Proyectos de obras de edificación del Sector.

Artículo 7.- Estudios de Detalle

1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y las de los Planes Parciales y Especiales.

2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

3.- Los estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan General Municipal. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan en ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos que, a escala adecuada, y como mínimo, 1:500 m. representan gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la ordenación precedente.

Artículo 8.- Sistema de Gestión

El suelo está previsto que se obtenga por expropiación en la correspondiente ficha de planeamiento. No obstante, este trámite está hoy concluido, siendo el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía el propietario mayoritario del suelo y la Comunidad Autónoma de Canarias de una pequeña parte del mismo.

Por tratarse de una actuación en suelo público, la administración ejecutará las obras conforme a su presupuesto aunque se podrán llegar a acuerdos con Entidades Privadas a través de convenios de gestión concertada a través de procedimientos de concesión administrativa previstos en la legislación aplicable en vigor.

Artículo 9.- Instrumentos para la ejecución material.

De acuerdo con lo preceptuado en la en la Ley del Suelo y desarrollado en el Plan General, para proceder a la ejecución de las obras que se recogen en el Programa de Actuación de esta propuesta de ordenación, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos siguientes:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos para la edificación.

Artículo 10.- Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que los detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.

2.- Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres (de parcelas dotacionales de Espacios Libres) y las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, redes públicas de comunicación electrónica garantizando la no discriminación entre los operadores y mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, energías alternativas y cualquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.

3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que enganchen, para lo cual se deberá verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente y, en su caso, crear la dotación necesaria para complementarlos si fueran deficientes.

4.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por el Plan General, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos del Plan que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

c) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

I) Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

II) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

III) Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.

IV) Medición de las obras, con relación de precios elementales y descompuestos.

V) Presupuesto de ejecución de las obras.

VI) Pliego de Condiciones económico-facultativas, que regirán en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

d) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones, se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

e) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar su completa ejecución.

f) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad, siempre que quede demostrada la insuficiencia de las existentes.

5.- La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y sus programas de obras, es requisito preceptivo imprescindible con carácter previo a la edificación, al objeto de garantizar la ejecución previa o simultánea, en los casos previstos por la Ley, de las obras de urbanización del Sector.

6.- El Proyecto de Urbanización deberá incorporar el listado exhaustivo de las especies vegetales a emplear en las distintas zonas ajardinadas, su procedencia, número y el sistema de plantación a emplear, puesto que de todo ello dependerá en gran medida su éxito.

7.- Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y

acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

8.- El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y su acceso se efectuará a través de la red viaria existente.

9.- El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

10.- El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para ello se emplearán lámparas de vapor de sodio. Las características de las mismas, así como del aparillaje y del báculo cumplirán con la norma DIN 5044, y tendrán un índice de deslumbramiento kbi. La altura del báculo no sobrepasará los cuatro metros.

Para el alumbrado de las zonas comerciales y la colocación de carteles se estará a lo dispuesto en el Es.I.A.

11.- El Proyecto de Urbanización deberá recoger todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el Anexo de Impacto Ambiental, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en este condicionado.

Artículo 11.- Condiciones particulares de la Urbanización

Se establecen las siguientes condiciones para la resolución de la urbanización de este específico ámbito sin perjuicio de las normas establecidas en la ordenanza de urbanización (O.M.U.), vigente en el Municipio de Santa María de Guía.

Los planos de redes de urbanización de esta ordenación pormenorizada tendrán en relación al Proyecto de Urbanización carácter indicativo, donde no se proponen dimensiones ni características concretas de los materiales, debiéndose respetar los esquemas generales de trazado y de acometidas a los servicios municipales, siempre acordes a la normativa de Carreteras y sus reglamento así como a las Ordenanzas municipales de Urbanización.

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras del sector en estudio se desarrollará a partir de la definición geométrica de la red viaria, y la definición de las rasantes de los viales (ver planos).

Se tomará como base para el cálculo del movimiento de tierras los perfiles longitudinales y transversales reflejados en los planos correspondientes, en los cuales se procurará el adecuado equilibrio entre el volumen de desmonte y de terraplén, lo cual beneficia a la obra en cuanto al aprovechamiento de los materiales que permiten su reutilización en el mismo lugar, con escasos aportes del exterior y escasos vertidos procedentes de la obra.

2. RED VIARIA

Las características de las secciones tipo figuran en el plano correspondiente de la ordenación pormenorizada siendo fundamentalmente la estructura viaria interior del ámbito conformada por rodones para vehículos de servicio, seguridad y carga y descarga y peatonales de ancho variable.

2.1. TRAZADO EN ALZADO

En el trazado en alzado, las pendientes de los viales no deberán superar en ningún caso el 10%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 30 Km/h

3. FIRMES

1º.-La sección de firme asfaltado que se proyecte estará compuesta como mínimo por:

- 6 cm. de capa de rodadura tipo S-12 (se recomienda asfalto impreso)
- Riego de adherencia con dotación de 1 Kg/cm²
- 6 cm. de capa de base tipo A-25

- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm²
- 20 cm. de zahorra artificial.

Este firme se completará lateralmente con bandas laterales de mínimo un metro de ancho que podrá ser de adoquín de hormigón o piedra, o piedra natural o artificial, solucionada en el mismo plano que el asfalto.

2º.-La sección del firme acabado adoquinado, empedrado o de piedra regular de cantería que se proyecte constará de:

- Acabado pavimento (6 cms mínimo de grosor y 8 cms. recomendado)
- Arena o mortero bastardo
- Solera armada para rodones
- Subbase de zahorra artificial

4. RED DE ABASTECIMIENTO

La alimentación de esta red se realizará a partir de las conducciones de abasto municipal.

Se proyectará una red mallada con objeto de dar un mejor servicio y posibilitar el aislamiento de tramos pequeños de tubería en caso de averías, dejando sin abastecimiento al menor número de viviendas posible.

Se dispondrán hidrantes contraincendios, con una salida de 70 mm. D. y dos de 45 mm. D. y un caudal de 500 l/min. (8,33 l/s), dichos hidrantes se encontrarán situados en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de tal manera que, la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 250 m.

Los materiales y diámetros de las tuberías proyectadas se indicarán en el plano correspondiente de la documentación gráfica. El material a emplear en las tuberías de distribución será la fundición dúctil, mientras que las acometidas que parten de las anteriores serán de polietileno.

5. RED DE RIEGO

La red de riego se proyectará de forma separada de la red de abastecimiento, puesto que el tipo de agua a usar puede proceder tanto de aguas depuradas como de agua de riego, ambas presentes en la zona.

El sistema empleado para el riego de las zonas ajardinadas será el

de goteo o aspersión con instalación permanente. La red general se realizará en tubería de polietileno virgen tipo B.D. según diámetros indicados en proyecto, de la que partirán las acometidas RAM con goteros semienterrados en las zonas ajardinadas y alcorques. Se prevé la conexión entre alcorques mediante tubo pasante por el que discurran las tuberías con un diseño similar al de la zona ajardinada continua.

6. RED DE SANEAMIENTO

El sistema de evacuación para la red de saneamiento será separativo, con tramos que funcionen por gravedad en su totalidad. En el caso de que ello no fuera posible habrá que proyectar una estación de bombeo. Los colectores serán circulares de fibrocemento o PVC rígido de 300 mm. y. en el conjunto de la red.

Se dispondrán dispositivos de acometida, al menos uno por cada dos parcelas, que se situarán normalmente en la cota inferior de la misma para favorecer la evacuación. En los casos en los que no sea posible, debe resolverse la evacuación mediante bombeo en el interior de la parcela.

El diseño de la red se planteará a partir de las características topográficas del sector.

El trazado en planta de la red se realizará de forma que se proyecte la menor longitud de tubería y el menor número de pozos de registro posibles.

Los pozos de registro se colocarán en los cambios de dirección de la conducción en tramos curvos y cada 50 m. aproximadamente en tramos rectos (siguiendo las recomendaciones de la "Instrucción para proyecto de obras de Abastecimiento y Saneamiento del MOPU") y la NTE-ISA.

En cuanto al trazado en alzado se proyectará de tal forma que el eje de la conducción discurra a una profundidad de 1,5 m. sobre la rasante de la calle, lo que supone que la generatriz superior de la misma estará a una profundidad aproximada de 1,20 m. para conducciones de 300 mm. y, 1,15 m. para 400 mm. y 1,10 para 500 mm. y. Se colocarán pozos de registro en los cambios de alineación vertical.

7. RED DE PLUVIALES

El drenaje de las aguas de lluvia se realizará según un sistema separativo.

El diseño empleado se basará en una red de imbornales que viertan a canalización que, recogida en colectores derive las mismas hacia el mar.

Las secciones de los colectores previstos vendrán indicadas en los planos correspondientes con un mínimo de 300 mm.

Se construirá un aljibe de recogida de pluviales para aprovechamiento para riego del agua de lluvia cuya capacidad estará en función de las coberturas artificiales resultantes de la ordenación pormenorizada del ámbito.

8. BAJA TENSIÓN

Red subterránea de Baja Tensión que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección. De la estación transformadora más próxima partirán, en red subterránea, las líneas de distribución en baja tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización. Las acometidas a parcelas se realizarán mediante arquetas por cada dos parcelas, según detalle recogido en proyecto.

Los conductores a emplear serán de cobre 0,6/1 Kv. e irán alojados en tubos de PVC 160 mm. Y, los cuales se dispondrán en zanjas sobre lecho de arena de tal forma que desde la generatriz superior del tubo al pavimento exista una cota de 60 cm. Con el fin de facilitar la colocación de los cables y detectar futuras averías, cada 35 m. se dispondrá de un arqueta realizada en bloque hueco de hormigón vibrado con dimensiones 0,90x0,70x0,50 m.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas de donde partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las futuras centralizaciones de contadores.

9. ALUMBRADO PÚBLICO.

Se estudiarán los circuitos de alumbrado con las secciones mínimas admitidas, previéndose los trazados por los caminos más cortos posibles y las potencias de menos consumo, empleando para ello lámparas de vapor de sodio de alta presión para proporcionar un

gran número de lúmenes por vatio a la vez que tienen una alta vida media.

Desde el cuadro de distribución de baja tensión de la estación transformadora se alimentará el cuadro de mando y protección del alumbrado público que irá situado junto a la misma. Del cuadro partirán los diferentes circuitos de alumbrado por cable tetrapolar alimentando cada receptor con fase y neutro, teniendo en cuenta que el reparto de cargas por fases sea equilibrado.

La red de distribución de alumbrado público será subterránea estando los conductores protegidos bajo tubos de PVC. Y colocados en zanjas en lechos de arena de 10 cm. de espesor tanto en la parte superior como en la inferior.

Los conductores a emplear serán de aluminio.

Los soportes de las luminarias en paseos o caminos, podrán ser columnas de 4 m. de altura máximo, potenciándose la iluminación de suelo de jardín, embutidas en los muros o en el borde del camino a modo de balizas o integradas en los edificios, evitando efectos de linealidad aérea en la iluminación. Las columnas serán troncocónicas, de sección a definir por los proyectistas. En el caso de alumbrado de zonas deportivas, la altura de las torretas o báculos y tipo de lámparas se justificará por el proyectista minimizando al máximo el impacto lumínico y el efecto de las torretas.

10. REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS.

El proyecto de urbanización debe garantizar el acceso a las canalizaciones por parte de los operadores en condiciones de igualdad y transparencia y con coste proporcional al uso, en caso de establecerse.

Derecho de los operadores a la ocupación del dominio Público y Normativa Aplicable.

La ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de

comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones www.cmt.es.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En el dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o

territorial y tributación por ocupación del dominio público.

- En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

- Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en el BOC (Boletín Oficial de Canarias) a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones.

- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de

Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientada a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

Uso compartido de la Propiedad Pública o Privada

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública o ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo,

las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

Instalaciones Radioeléctricas

En relación a las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizados, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía y , por

tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en la función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular e la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la recomendación 199/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio. Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de Abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio. Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación,(en adelante, CSDIR),

creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, turismo y comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicación (ver anexo) que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Así mismo, el 14 de Junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnología de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación. El texto final acordado de este código de Buenas prácticas puede consultarse en la página web de la Federación Estatal de municipios y Provincias, www.femp.es/site/sati. Los Ayuntamientos podrán adherirse a este acuerdo de colaboración y al Código de Buenas prácticas, bien por iniciativa individual o a través de la FEMP.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación se recuerda que existen métodos para mimetizar dichas instalaciones. Concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, para la minimización del impacto visual que pudieran producir dichas instalaciones, el Código de Buenas Prácticas al que se hace referencia en el párrafo anterior, incluye medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar las técnicas de mimetización, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano.

Redes públicas de Comunicaciones Electrónicas en los Instrumentos de Planificación Urbanística: Características de las Infraestructuras

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras e telecomunicación que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio, han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales las grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, asimismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permitan el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se mencionará más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la

Asociación Española de Normalización y Certificación AENOR,c/ Génova,nº6-28004-Madrid (<http://www.aenor.es/dirección> de INTERNET).Las referencias y contenidos de dichas normas son:

- **UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.**

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes construidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 13200-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.**

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, establecido los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constructivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicación.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3 : Tramos Urbanos**

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para

la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas Aéreas**

Esta norma técnica define las características generales de las líneas e postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constructivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando la precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5 : Instalación en Fachada**

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

Infraestructuras de Telecomunicaciones en los edificios

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior a los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2, apartado a del Citado Real Decreto Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obras, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

Artículo 12.- Otras condiciones a los proyectos de edificación y urbanización.

Será de aplicación para la redacción de los proyectos para la

edificación la normativa que a este respecto viene especificada en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa María de Guía, las ordenanzas municipales de urbanización y la Normativa específica de aplicación en vigor, especialmente el CTE.

Los planos de redes del Plan Operativo tendrán en relación al Proyecto de urbanización carácter indicativo, donde no se proponen dimensiones ni características concretas de los materiales, debiéndose respetar los esquemas generales del trazado y de acometidas a los servicios municipales, siempre acordes a la Normativa de Carreteras y sus reglamento así como las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

TÍTULO II.-RÉGIMEN DE USOS

Sección 1ª.-Disposiciones Comunes

Artículo 13.- Régimen jurídico. Definiciones

1.-Los **usos permitidos** serán sin perjuicio de las prohibiciones y autorizaciones que establezcan otros instrumentos de ordenación, los usos no incluidos entre los prohibidos o autorizables y que caracterizan el destino de las diferentes zonas y categorías de suelo establecidas, así como aquellas actuaciones que se promuevan por el Ayuntamiento de Santa María de Guía. En la enumeración de usos permitidos se destacarán a aquellos que merecen mencionarse por su importancia e intensidad y no se incluirán, independientemente de su carácter de uso permitido, aquellos que no requieren obras e instalaciones de ningún tipo y no están sometidos a autorización de otros órganos administrativos.

2.-Los **usos prohibidos** serán aquellos que supongan un peligro o inconveniente presente o futuro, directo o indirecto para el buen funcionamiento del área industrial. También serán usos prohibidos aquellos contrarios al destino previsto para cada categoría de suelo.

3.-Los **usos autorizables** son aquellos que pueden desarrollarse en la zona o categoría de suelo correspondiente, teniendo que ajustarse a las determinaciones que se establecen para cada una en la presente ordenación pormenorizada. La autorización de un uso por parte del órgano de gestión y administración del ámbito de ordenación no exime de la obtención de licencias, permisos y otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones administrativas.

Sección 2ª.-Régimen General de Usos

Artículo 14.- Usos Permitidos

1.-Los contemplados en la Normativa específica y aquellos que no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables,

no contravengan los fines de protección establecidos para el ámbito del Sector, sin perjuicio de los establecidos en las respectivas normativas de aplicación y el PGO de Santa María de Guía.

2.-Las actuaciones del Ayuntamiento que vayan encaminadas a la conservación de la naturaleza con la conservación y gestión de los recursos del área.

3.-Las labores de restitución del estado original, por parte de los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente y aprobadas u ordenadas previamente por el órgano gestor.

Artículo 15.- Usos Prohibidos

Además de los usos y actividades establecidos con carácter general en el PGO, son usos prohibidos los siguientes:

1.-Actuaciones que afecten directa o indirectamente el buen funcionamiento de las carreteras que limitan con el ámbito.

2.-Las actuaciones que impliquen la degradación o pérdida de patrimonio histórico, etnográfico o arqueológico dentro o fuera del ámbito.

3.-La instalación de carteles de carácter publicitario o cualquier espacio que no esté previsto, especialmente en espacios libres de dominio y uso público.

4.-En aplicación del Reglamento del Consejo insular de Aguas, se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para los ecosistemas naturales o la salud pública.

5.-La ejecución de obras e infraestructuras que puedan dificultar el flujo hídrico y transformar la red de barrancos o supongan manifiestamente un manejo irracional del agua, salvo en supuestos autorizados por el órgano de gestión competente en materia de medio ambiente.

6.-Los tendidos eléctricos y telefónicos o de comunicación mediante cableado aéreos dentro del ámbito, que discurran por zonas de dominio público previstos.

7.-Los vertidos de residuos de cualquier tipo fuera de los lugares autorizados.

8.-La recolección, destrucción o alteración de los elementos arqueológicos incluidos en el ámbito del Sector sin autorización del órgano de Gestión de esta clase de patrimonio (Cabildo Insular de Gran Canaria).

Artículo 16.- Usos Autorizables.-

1.-Son aquellos que pueden desarrollarse en la zona o categoría de suelo correspondiente, teniendo que ajustarse a las determinaciones que se establecen para cada uno en la presente ordenación pormenorizada y el PGO de Santa María de Guía. La autorización de un uso por el Ayuntamiento no exime de la obtención de licencia, permisos y otras autorizaciones que sean necesarias por otras disposiciones administrativas.

2.-Tareas de restauración ecológica y paisajística.

3.-Operaciones de restauración y/o rehabilitación de las áreas de interés arqueológicos.

4.-Actividades relacionadas con fines científicos y de investigación que conlleven el manejo de recursos naturales y culturales o la instalación temporal de infraestructura de apoyo a la investigación.

5.-La instalación de carteles publicitarios asociados a los negocios presentes en el ámbito, siempre y cuando se encuentren integrados y en consonancia con los elementos de su entorno inmediato, utilizando materiales adecuados y propios del lugar.

Sección 3ª.- Régimen particular de usos del ámbito.**Artículo 17.- Usos característicos, principales y predominantes.-**

1.- Uso dotacional deportivo, espacios libres según ubicación de la ordenación pormenorizada propuesta, residencial residencia comunitaria (albergue de la juventud) en parcela exclusiva y centro dotacional integrado según ubicación de la ordenación pormenorizada propuesta, entendiéndose como uso de centro dotacional integrado (CDI) aquel que está constituido por la edificación que tiene por objeto destinarlo en un futuro a cualquier uso de índole colectiva o general o uso y servicio público que pueda constituirse como dotación o equipamiento, pero sin figurar definido en esta ordenación, siempre que su inclusión sea compatible con el resto de usos dotacionales del ámbito o sector donde se encuentran y que sea compatible y ayude a potenciar el desarrollo de su entorno urbano.

2.- Todos estos usos estarán asignados a una determinada parcela de la ordenación pormenorizada que conforma la estructura de usos dotacionales principales del ámbito.

Artículo 18.- Usos compatibles o permitidos.-

1.- Terciario comercial en su categoría de local comercial de carácter minorista, oficinas u otro uso dotacional compatible, en el porcentaje máximo de un 30% de la superficie construida total siempre y cuando se justifique su necesidad para el buen funcionamiento del uso principal.

2.- Se permitirá excepcionalmente y en una superficie construida no superior al 3% de la edificabilidad real del ámbito usos de espectáculos públicos, actividades recreativas, debiendo estar en parcelas con ese uso exclusivo.

3.- Usos de Espacios Libres, en sus categorías de jardines y áreas ajardinadas.

Artículo 19.- Aplicabilidad respecto al uso dotacional establecido por el PGO

Serán de aplicación las normas establecidas en el capítulo de uso dotacional de la normativa del Plan Operativo del PGO. En el caso de contradicción con la normativa específica establecida en esta ordenación pormenorizada prevalecerá esta última.

Artículo 20.- Usos Prohibidos

Los restantes

Sección 4ª.- Régimen jurídico de sistema legal de fuera de ordenación.**Artículo 21.- Situaciones de fuera de ordenación.**

Todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta ordenación pormenorizada que no se ajusten a la zonificación, al régimen de usos y a las determinaciones de carácter ambiental, territorial y urbanístico del mismo, y, por lo tanto, resulten disconformes con esta ordenación pormenorizada, están en situación legal de fuera de ordenación, según lo dispuesto en el art.44.4 del TRLOTENC.

El régimen específico en que se encuentran los distintos grados de situación de fuera de ordenación se establecen en la Normativa del Plan General de Ordenación.

TITULO III.-CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Sección 1ª.-Condiciones particulares de la edificación.

Artículo 22.- Condiciones de integración paisajística.

Todos los inmuebles situados en el ámbito, deberán estar diseñados de tal forma que hagan participar las trazas de los elementos preexistentes que forman parte de la estructura agraria, tales como muros, riegos, estanques, etc... Las condiciones de volumen deben ser compatibles con las formas del territorio que configuran las terrazas de cultivo. Los materiales de acabados deberán ser compatibles con los acabados de los elementos preexistentes.

Artículo 23.- Condiciones estéticas particulares de la edificación.

El planteamiento de este documento que ultima la propuesta de ordenación implica que se establezcan una serie de condiciones para las nuevas edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento de la ordenanza general del Medio ambiente aprobada en sesión plenaria de fecha 20-09-95 por el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía y las Ordenanzas Generales de Edificación del Municipio de Guía. Así mismo, el proyectista tendrá que considerar lo siguiente:

1.-Las nuevas parcelas, no construidas, que coinciden con las antiguas terrazas agrícolas, tienen como elementos principales los muros de contención, contruidos con la piedra de la Montaña de Guía. Estos muros deben mantenerse, convirtiéndose en zócalos de acompañamiento de las edificaciones. Si por necesidad constructiva, al vaciar las terrazas, fueran alterados, deberán reponerse.

No se permitirán añadidos de ningún tipo sobre la coronación de los muros que no sean barandillas metálicas retranqueadas a un metro de la cara exterior del muro. Excepcionalmente se podrán completar con el mismo tipo de aparejo aquellos que estén desmoronados y con el único objeto de regularizar la altura

persistente o completamiento cuando conformen zócalo de la propia edificación.

Si fuera necesario abrir algún hueco o elemento imprescindible en los muros de piedra, se plantearán soluciones integradas con la piedra del lugar, sobre todo hay que tener especial atención cuando se trate de integrar algún tipo de carpintería.

2.-Se recomienda que la modulación de las piezas edificadas será semejante a la del modelo de propuesta de ordenación que figura en los planos de ordenación pormenorizada debiendo su volumen en planta seguir en lo posible las directrices formales dominantes que tiene la parcela en que se insertan, pudiendo darse la solución en cada parcela de un solo edificio compacto o varios siempre que cumplan la edificabilidad total.

3.- El conjunto del Sistema General se entiende como un proyecto urbano compacto de imagen definida y unitaria que debe ser respetada y tenida en cuenta por los proyectistas de las distintas piezas de arquitectura, evitando en cualquier caso los estilismos formales estridentes e historicistas.

4.- Las fachadas de los elementos edificados deberán contar con alguno de los tratamientos siguientes:

-Revestimiento continuo sobre paramento (enfoscado y pintado color blanco con un porcentaje no superior al 20% en hormigón visto).

-Fachadas transventiladas, paneles fenólicos sobre rasteles sujetos con sistema homologado al paramento. Color claro.

-Ladrillos cerámicos a cara vista de color blanco, beige o natural.

Se pretende que la parte de los edificios que sobresalgan de los muros –zócalos descritos con anterioridad, tengan una escala en altura similar a la propuesta en la ordenación pormenorizada.

-La carpintería podrá ser de PVC o Aluminio siempre de color oscuro mate.

- La carpintería en los zócalos de piedra deberá cuidar el detalle de encuentro con la piedra, pudiendo ser de madera o metálica, siempre colores oscuros.

-Vidrios transparentes incoloros o con color evitando al máximo

posible el efecto espejo.

5.-Las cubiertas serán planas no transitables. Preferiblemente se resolverán como cubiertas invertidas acabadas en gravilla o similar. Se autorizarán las cubiertas ajardinadas.

Por encima de los planos de cubierta no podrán sobresalir elementos edificados y se deberán integrar aquellos elementos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de los edificios de forma que no se dañe la imagen limpia, minimalista, que se pretende conseguir, pudiéndose levantar antepechos de altura máxima 1 metro con el único fin de esconder elementos de instalaciones en las azoteas que serán transitables solo a efectos de mantenimiento, contabilizándose éstos dentro de la altura máxima de coronación.

6.-Cuerpos volados.-Se prohíben los cuerpos volados y los balcones en fachada. Se permiten, no obstante, a efectos de composición de fachada, resaltos, cornisas, marquesinas y planos resaltados o retranqueados sobre la alineación, no más de 30 cm.

Artículo 24.- Condiciones particulares de forma y funcionamiento de la Edificación Dotacional.

A.-Generalidades

El edificio dotacional tiene nivel de representatividad, carácter público que debe quedar reflejado en su forma.

En esta ordenanza se trata de implantar una tipología de **edificio singular**, bloque aislado, primando aquellas soluciones en que la zona verde envuelva la edificación buscando una relación directa con el medio natural.

Con independencia de las Normas generales para la edificación dotacional de la normativa del Plan General, se establecen las siguientes particularidades para toda la edificación. Ante cualquier contradicción prevalecen estas condiciones particulares:

B.-Parámetros de forma:

1.- Parcelación.- El tamaño y la forma de la parcela donde se ha de implantar la edificación, está establecido de forma vinculante en el documento gráfico de ordenación pormenorizada, debiendo

los proyectos de urbanización y edificación respetar su trazado geométrico sin perjuicio de las variaciones superficiales lógicas debido al cambio de escala de detalle y sin perjuicio de la aplicabilidad de la edificabilidad y superficie máxima consignada. No obstante se podrá modificar la parcelación a través de un proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento en las condiciones generales del PGO y bajo estas consideraciones:

Superficie mínima de la parcela: 500 m²

Superficie máxima: no se fija

Frente mínimo de parcela: no se fija

Fondo máximo: no se fija.

2.- Alineación.-No se definen alineaciones. Los edificios podrán disponerse en la parcela de forma libre.

3.- Línea de Edificación.- No se fija línea de edificación. No se podrá superar la línea límite de la parcela.

4.- Ocupación.- Será del 50% en todas las parcelas edificables a excepción de la parcela P-4 y P-5 (albergue y terrero)

5.- Coeficiente de Edificabilidad.- Los expresados en el cuadro del anexo correspondiente.

6.- Altura de Coronación.-

14,75 metros máximo sobre la rasante Se cumplirá en cualquier caso los criterios de medición de altura y siguientes de las normas urbanísticas del Plan Operativo.

7.- Número de Plantas.- 3 (Tres)

8.- Regulación de alturas.-

El proyecto arquitectónico deberá tener en cuenta las relaciones de altura del edificio que se proyecta con los colindantes que ya estén ejecutados. Especial cuidado se deberá tener con el escalonamiento de las piezas y su integración con los elementos del paisaje que el Plan mantiene protegidos (Muros, estanque, riegos, etc...)

9.-Condiciones de posición dentro de la parcela

La separación mínima de la edificación a linderos será de 2 metros salvo condiciones especiales que deberán ser justificadas, como es el caso de la voluntad del proyectista de hacer coincidir

en el mismo plano vertical el zócalo de piedra que conforma la plataforma con el plano de fachada, debiendo diferenciar ambos con diferente material.

10.-Condiciones de los Espacios Libres dentro de las parcelas dotacionales.

En general todas las parcelas dotacionales del ámbito deberán estar ajardinadas en un 10 % de la totalidad de la parcela, acompañando a la edificación y/o campos de juego. En los diferentes proyectos de edificación que las desarrollen se deberán definir las áreas ajardinadas diferenciándolas de las áreas pavimentadas, caminos interiores o patios. Se exceptuará de tal condición a las parcelas P-5 y P-4, por sus condiciones especiales de preexistencias.

En particular, las parcelas P-7, P-9, P-11, P-12 y P-13 dispondrán de un mínimo de un 30% de áreas ajardinadas en relación a la superficie total de la parcela, disponiéndose como mínimo un árbol por cada 75 m² de superficie ajardinada, preferentemente palmeras o araucarias.

- Se intentará evitar al máximo los cerramientos o vallados exteriores de las parcelas dotacionales cuando no exista diferencia de cota con el camino o limitando sus alturas a fin de permitir una integración visual hacia el resto del espacio de uso colectivo. Se intenta dar la idea de espacio continuo.

Se deberá prever un fácil acceso de ambulancias, servicios contra-incendios, etc. en cualquier punto del interior del área no edificada. Se evitará la fragmentación de estos espacios libres interiores y su disposición respecto a las edificaciones será tal que tengan una clara identificación en cuanto a su uso y características.

C.- Parámetros particulares de organización y servicios de la edificación.-

1.-Aseos: Dispondrán los edificios de aseos independientes para cada sexo según una proporción razonable, en función del uso. El proyectista tendrá que justificar la dotación que a modo de referencia se fija en un inodoro y/o, urinario y lavabo para cada

150 metros cuadrados de superficie construida. Las dimensiones y condiciones de ventilación cumplirán con las especificaciones del CTE.

2.- Aparcamientos. El Sistema General dispone de un aparcamiento en superficie que cuenta con una dotación de 121 plazas en superficie susceptible de aumentarse en otras 200 plazas bajo rasante. El resto de las parcelas podrán disponer como uso complementario el de aparcamiento cuando se justifique su necesidad por el proyectista.

3.-Sótanos.-Se permiten los sótanos en todas las parcelas. Se dispondrán de forma libre cuando el uso de la Dotación a instalar lo requiera. Deberá ser justificada su procedencia por el proyectista.

4.-Dependiendo del tipo de dotación, se podrá exigir en el proyecto técnico de la instalación, un módulo de depuración de aguas residuales y de decantación de residuos tóxicos en su caso.

Sección 2.-Condiciones Especificas para las parcelas

Artículo 25.- Condiciones para la parcela P-13

La parcela P-13 contiene un estanque definido en el catalogo de esta ordenación pormenorizada que es preciso conservar para su valorización. El alcance de la intervención en el mismo es la siguiente:

-El uso debe ser de entre los dominantes de la ordenación pormenorizada.

-La intervención en el estanque podrá generar un espacio cubierto o abierto que deberá entender su vacío como un espacio unitario perceptible en todo momento.

-Se podrá acceder a su fondo a través del cantil frontal del mismo hacia la pendiente tal y como se propone en las propuestas de la ordenación pormenorizada.

-El proyecto que resuelva su destino definitivo podrá ser redactado como proyecto independiente aunque se encuentre en una parcela mayor, pero deberá tener en cuenta para su resolución aquellas

actuaciones que se hubieran producido en el resto de la parcela.

-A efectos de contabilización de superficies construidas, se entiende que el estanque se encuentra bajo rasante en cualquier caso, por lo que no contabiliza superficie.

-Se preservará como área inedificable de la parcela P-13 la zona lateral (Este) al estanque excavado que se deberá tratar como área ajardinada, según las condiciones ambientales del ISA.

Artículo 26.- Condiciones para la parcela P-3.

La pieza lineal que hace de conexión con la ciudad a través de la nueva plaza deberá resolver su encuentro formal y funcional con ésta y debe de escalonarse hacia el interior del SG. Por otro lado, esta pieza deberá disponer en su extremo interior de un elemento en forma de torre que resuelva la conexión a diferente altura con el área dotacional en cotas altas que acabe en una pasarela peatonal (ver propuesta no vinculante). La altura de la torre deberá justificarse paisajísticamente en relación al resto y debe en cualquier caso no sobrepasar los 30 m de altura máxima de coronación medidas desde la rasante de L VIAL V1 y su diseño debe hacer considerarla un hito y un referente en el área. Desde la torre saldrá hacia el viario V2 una pasarela a la cota aproximada 505 que unirá la edificación deportiva de la parcela P3 con las parcelas p11 y p12.

En esta parcela concreta, la posición de la edificación se situará dentro del esquema del contorno indicado en los planos de ordenación. Se tendrá en cuenta a efectos del cómputo de la superficie máxima edificable para esta parcela que si se desea utilizar el bajo del graderío Sur de las piscinas como edificación aprovechable bajo ellas, esta no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 27.- Condiciones para la parcela P-12.

El proyecto que desarrolle la parcela P-12 debe contener previsto el espacio por donde discurre el túnel que conecte desde el vial 1 con el fondo del estanque de la parcela P-13. Su diseño definitivo y

ejecución se podrá realizar en el momento del desarrollo del Proyecto correspondiente del estanque.

Artículo 28.- Condiciones para la parcela P-7.

El proyecto que desarrolle la parcela P-7 deberá respetar el área ajardinada que contiene en talud donde actualmente se ubican un conjunto de palmeras canarias las cuales se han de respetar, debiéndose integrar espacialmente con la propuesta arquitectónica que se posibilita en la citada parcela.

TITULO IV.-CONDICIONES PARTICULARES IMPUESTAS POR ESTA ORDENACIÓN PORMENORIZADA AL PROYECTO DE URBANIZACION EN RELACION A LA RESOLUCION Y DISEÑO DE LOS BORDES HACIA EL BARRANCO, HACIA LA MONTAÑA DE LAS LADERAS Y ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES PARTICULARES A LA GESTION AMBIENTAL DEL PLAN PROVENIENTE DEL ISA.

Artículo 29.- Condiciones al proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización tendrá que solucionar técnicamente y preverlo en las obras necesarias y a nivel presupuestario, los siguientes aspectos:

-Los espacios libres contarán en el proyecto de urbanización un anexo específico y detallado a escala en el que se resolverán a escala adecuada las soluciones planteadas por los proyectistas.

-El proyecto de jardinería contará con un anexo paisajístico de los puntos más críticos del ámbito como el encuentro con el barranco y encuentro con la montaña de Guía.

-Se deberán justificar las especies arbóreas, arbustivas y tapizantes a introducir. Se dará prioridad a la introducción de palmeras y Araucarias, especies ambas que han caracterizado en el pasado la imagen de Santa María de Guía y que se constituyen en referencias a rescatar.

-La ordenación pormenorizada establece que se reserven los muros de piedra del lugar y estructura de riego incluido el estanque de la parcela P-13. En cuanto al riego principal que acompaña al diseño del viario V3, deberá ser resuelto a nivel espacial conjuntamente con este viario como eje ajardinado que podrá ser adaptado en cuanto a su trazado y diseño a las condiciones del propio diseño de este camino para garantizar su percepción como un solo elemento y resolver la seguridad del usuario del Centro deportivo y CDI. El proyecto de Urbanización contará con un anexo específico que se ocupe de estos elementos, estableciendo las medidas de recuperación, secciones de su trazado y usos previstos.

-Se dispondrá de un sistema de riego adecuado a las especies que se introduzca en cada caso.

-Especial importancia tendrá el sistema de drenaje general del ámbito para evitar los cúmulos de agua y erosiones incontroladas el cual deberá de tener un aljibe de capacidad suficiente para albergar el agua recogida para el alimentar el sistema de riego.

-Todo el ámbito dispondrá de iluminación a través de balizas antibandálicas que se integrarán en muros y muretes de piedra o bien aisladas en el suelo en torno a los recorridos peatonales. Se evitará al máximo la iluminación a través de báculos salvo en la zona de aparcamientos.

-En el caso de que durante los trabajos de urbanización y/o edificación aparecieran hallazgos casuales deberá paralizarse la obra y ponerse en conocimiento de la autoridad competente, conforme establece el art. 70 de la Ley 4/1999, de 15 de Mayo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 30.- Condiciones al Proyecto de urbanización para el diseño y ejecución de las parcelas rotacionales de Espacios Libres

-Para el diseño de la P-15 y P-17, teniendo en cuenta de su carácter de Jardín-Plaza, dispondrá de un mínimo de un 10% de ajardinamiento, dispondrán de tratamiento de pavimento de calidad en relación al entorno, mobiliario urbano y en concreto la P-17 podrá disponer de la marquesina de protección y graderío del campo de fútbol 11.

-Para el diseño de la P-14 y P-16 teniendo en cuenta su carácter de zonas ajardinadas, lo estarán en un 100%.

Artículo 31.- Determinaciones al Proyecto de Urbanización y Edificación para la consecución de los objetivos ambientales perseguidos para la gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

El Proyecto de urbanización (P.U) y/o el de edificación deberá tener en cuenta y siempre antes de ejecutar las obras, las siguientes condiciones a incluir en los correspondientes Proyectos:

a.- El P.U. y/o edificación deberá determinar el volumen y clase de residuos a generar en la obra objeto de proyecto, tanto en la edificación y /o construcción como en las operaciones previas de demolición, movimiento de tierras, desmontes, explanación, excavación y terraplenado.

b.- El P.U. y/o edificación deberá tener una Previsión expresa de la reutilización de los RCD, en algunas o todas de las siguientes de infraestructuras.

-Como material de relleno en general, en las obras de urbanización o en la ejecución de actuación.

-En la regularización topográfica del terreno.

-En el aprovechamiento de la tierra general en zonas verdes existentes en el ámbito de actuación.

-Cualquier otra operación de reutilización integrada paisajísticamente en el ámbito de actuación y acorde con la preservación del medio dónde se pretende actuar.

-Previsión del volumen restante de RCD tras su previa clasificación, que deberán ser en todo caso, inertes.

-Antes del comienzo de las obras en cumplimiento de la legislación en vigor, se deberá disponer de la documentación acreditativa de la gestión de estos residuos, con fines de reutilización, en primer lugar o eliminación, de conformidad así como el presupuesto económico financiero tendente a su materialización y ejecución.

Artículo 32.- Condicionantes al P.U. en relación al ISA.

El P.U. deberá tener en cuenta el conjunto de medidas descritas en el apartado 8 del Informe de Sostenibilidad Ambiental sobre MEDIDAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 33.- Sistema de gestión Ambiental.

La Administración que gestiona la ejecución del ámbito ordenado deberá implantar en la fase ejecutiva de la planificación realizada un **Sistema de Gestión Medio Ambiental** que cumpla los requisitos mínimos establecidos en el ISA.

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES IMPUESTAS POR ESTA ORDENACION PORMENORIZADA AL PROYECTO DE URBANIZACION EN RELACION A LA CONSERVACION E INTEGRACION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Artículo 34.- Condiciones al Proyecto de urbanización para la conservación e integración del Patrimonio Histórico.

-En el catálogo Arquitectónico y Etnográfico del Plan General en vigor, con el número de Ficha 86, figura el único elemento incluido en el ámbito SUCU 1.7., una cantonera de piedra y cal situada junto al gran estanque. Las intervenciones en este elemento catalogado irán encaminadas a su valoración mediante su restauración en las condiciones de la protección impuesta por la ficha del PGO que se adjunta como ANEXO 2, debiéndose hacer visible e integrarse dentro del conjunto espacial donde se encuentra. Fuera de los límites del ámbito de ordenación pero claramente relacionados con el elemento descrito y la antigua estructura del riego agrícola, figuran también catalogados los elementos 87, cantonera de gran tamaño y 88, molino de agua.

-Todas las actuaciones sobre estos tres elementos catalogados irán encaminadas a conformar un conjunto armónico que forme parte del "camino del agua", junto con la acequia que se debe de valorizar diseñando su relación con el camino, el estanque y el derruido acueducto que enlazaba con el molino. Dicho acueducto desaparecido deberá ser objeto de un proyecto de reconstrucción reinterpretándolo e insertándolo en el discurso del agua, utilizándose para conformar la entrada al complejo dotacional. A su vez estos elementos irán relacionados y en consonancia y armonía con los elementos que permanecen de la antigua Estructura Agraria, junto con los muros de piedra y las plataformas escalonadas que caracterizan el paisaje.

- Los Proyectos de arquitectura y el diseño de las infraestructuras del complejo, tendrán el cometido de integrarse con los elementos preexistentes para conformar un paisaje urbano basado en la

memoria histórica que es el autentico patrimonio que los ciudadanos de Santa María de Guía deben conservar.

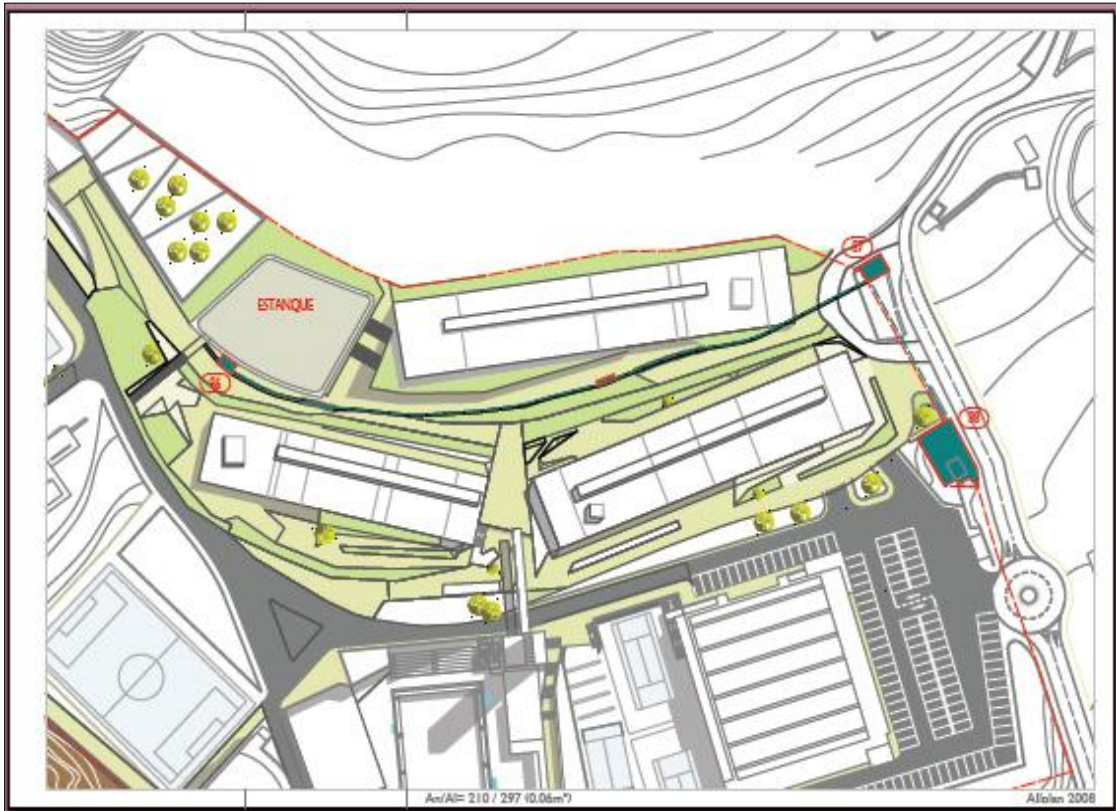
- El Proyecto de Urbanización garantizará que estos elementos mantengan su uso de paso de agua y que se vincule, vinculada al diseño de los jardines del Centro Dotacional Integral.

-La parcela en la que se encuentra el elemento catalogado nº 86 es la V1, por lo que el P.U. deberá considerar su inserción en el diseño de este vial.

-La parcela 13 está sujeta según el artículo 25 de esta normativa a condiciones particulares por contener el estanque y muros de piedra de gran belleza.

-La parcela 12 contiene el límite Norte del Sector y es justo la traza del antiguo acueducto que une los elementos catalogados 87 y 88 por lo que abre la posibilidad de poder reconstruir dicho elemento haciéndolo compatible con la nueva condición de cierre y entrada al recinto

-El conjunto etnográfico conformado por los elementos citados anteriormente deberán ser objeto de un Proyecto arquitectónico complementario cuyas pautas técnicas y de trazado se las indicará el P.U., todo ello al siguiente esquema indicativo:



Esquema indicativo del "Camino del Agua" dentro del ámbito.

**ANEXO A LA NORMATIVA 1: CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD MAXIMA
POR PARCELA**

Parcela	Superficie m²	Uso	O	K	Superficie edificable m²
P1	3.631,12	DOTACIONAL Aparcamiento	D	0,027	100
P2	6.747,18	DOTACIONAL Deportivo	D	0,383	2.350 +236(vacante)= 2.586m ² c
P3	4.693,11	DOTACIONAL Deportivo	D	0,362	1.100 + 600= 1.700
P4	720,38	DOTACIONAL Residencia comunitaria	D	1,041	750
P5	1058,00	DOTACIONAL Deportivo	D	0,945	1000
P6	3071,18	DOTACIONAL Deportivo	D	0,048	150
P7	2629,93	DOTACIONAL CDI	D	0,323	850
P8	9205,78	DOTACIONAL Deportivo	D	0,010	100
P9	4255,78	DOTACIONAL CDI	D	0,153	650
P10	484,30	DOTACIONAL Espacio Libre (zona ajardinada)	D	0,103	50
P11	3628,99	DOTACIONAL CDI	D	1,003	3.640

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

P12	3322,79	DOTACIONAL CDI	D	0,85	2.810
P13	5843,86	DOTACIONAL CDI	D	1,108	6.475
P14	270,91	DOTACIONAL Espacio Libre (Zona ajardinada)	D	0,09	-
P15	1127,38	DOTACIONAL Espacio Libre (Jardin-plaza)	D	0.02	-
P16	594,60	DOTACIONAL Espacio Libre(zona ajardinada)	D	0.04	-
P17	1240,18	DOTACIONAL Espacio Libre(jardin-plaza)	D	0.02	-
V1	2.723,37	VIAL	V		
V2	1088,16	VIAL	V		
V3	3244,44	VIAL	V		
V4	113,21	VIAL	V		
V5	97,13	VIAL	V		
V6	257,11	VIAL	V		
V7	440,33	VIAL	V		
V8	2387,59	VIAL	V		
V9	338,76	VIAL	V		
TOTAL SECTOR	63.215,33			0,33	20.861,00 m²c

ANEXO A LA NORMATIVA 2: FICHA REF. 86 CATALOGO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO: CANTONERA

CATÁLOGO		ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO	
CODIGO FICHA 086	DENOMINACIÓN:	CANTONERA	
LOCALIZACIÓN			
DIRECCIÓN	Localidad : SANTA MARIA DE GUIA	Barrio: GUIA	
	Calle		
	Número	código postal	
COORDENADAS UTM	28:438030; 3112400	ALTITUD	195
TOPONIMIA: FINCA EL INGENIO			
OBSERVACIONES			
EL BIEN ESTA EN LA LADERA DE MONTAÑA DE GUIA, SOBRE EL CAMPO DE FUTBOL QUE HAY EN GUIA, EN EL BARRANCO DE LA BOTICARIA. ESTA JUNTO A UN ESTANQUE.			
<p>La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 2^a JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente de Las Palmas de G.C. 7 de SET. 2005</p> <p>El Secretario de la Comisión</p>			
SITUACIÓN ADMINISTRATIVA			
FECHA CATALOGACIÓN	2.003	OBSERVACIONES REDACTOR: CANTONERA DE PIEDRA Y CAL, DE GRANDES DIMENSIONES, INCLUIDA EN UN CUARTO DE PLANTA RECTANGULAR Y TECHO PLANO, HECHO CON CANTOS DE TOBA Y CAL EL TECHO ES DE MADERA Y CAL TIENE 4 PUNTALES DISPUESTOS DIAGONALMENTE QUE MANTIENEN EL TECHO DEBIDO AL AMPLIO VANO.	
DECLARACIÓN B.I.C.			
FECHA INCOACIÓN:			
FECHA PUBLICACIÓN:			
CRITERIOS DE CATALOGACIÓN:	GRADO PROTECCIÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
CALIDAD COMPOSITIVA	<u>INTEGRAL</u>	<u>CONSERVACIÓN</u>	
CALIDAD CONSTRUCTIVA	AMBIENTAL	CONSOLIDACIÓN	
CONJUNTO	PARCIAL	<u>RESTAURACIÓN</u>	
HISTORIA		REHABILITACIÓN	
<u>SINGULARIDAD</u>		REMODELACIÓN	
<u>TIPOLOGÍA</u>			

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
ALTERACIONES		
ANTRÓPICAS	NATURALES	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Destrucción por obras públicas ◆ Destrucción por obras privadas ◆ Saqueos ◆ Otros 		
ESTADO DE CONSERVACIÓN		
BUENO	REGULAR	MALO
FRAGILIDAD		
ALTA	MEDIA	BAJA
VALOR CIENTÍFICO PATRIMONIAL		
ALTO	MEDIO	BAJO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 III 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 23 SET 2005. El Secretario de la Comisión

DOCUMENTACIÓN		
REGISTRO BIBLIOGRÁFICO	SI	NO
AUTOR		
TÍTULO		
FECHA DE PUBLICACIÓN		EDICIÓN
PUBLICACIÓN		Nº PÁGINAS
AUTOR		
TÍTULO		
FECHA DE PUBLICACIÓN		EDICIÓN
PUBLICACIÓN		Nº PÁGINAS
AUTOR		
TÍTULO		
FECHA DE PUBLICACIÓN		EDICIÓN
PUBLICACIÓN		Nº PÁGINAS
REGISTRO FOTOGRÁFICO	SI	NO
AUDIOVISUAL		FOTOS EN B. Y. N. COLOR
		DISPOSITIVAS
REGISTRO PLANIMÉTRICO	SI	NO
AÑO		AUTOR ALEJANDRO CORONET VEGA
REGISTRO DE DIBUJOS:	SI	NO
AÑO		AUTORES
OBSERVACIONES		

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

SITUACIÓN JURÍDICA ADMINISTRATIVA

PROPIEDAD

PÚBLICA PRIVADA

PROPIETARIO/S

NOMBRE : RAFAEL SUAREZ SEGURA
 DOMICILIO
 TLF C.P. LOCALIDAD
 MUNICIPIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO : RUSTICO

CATEGORÍA DEL SUELO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4^o JUL. 2005 aprueba la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 2005. El Secretario de la Comisión.

SUGERENCIAS (PARA SU PROTECCIÓN Y SU POSIBLE PUESTO EN USO)

OBSERVACIONES (ESPECIFICAR OTROS ASPECTOS IMPORTANTES QUE NO APARECEN EN LA FICHA)

HAY UNA VALLA JUNTO A LA CANTONERA. CONSERVA EL TECHO ORIGINAL EN BUEN ESTADO, ALGO POCO FRECUENTE EN ESTE TIPO DE CANTONERAS.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

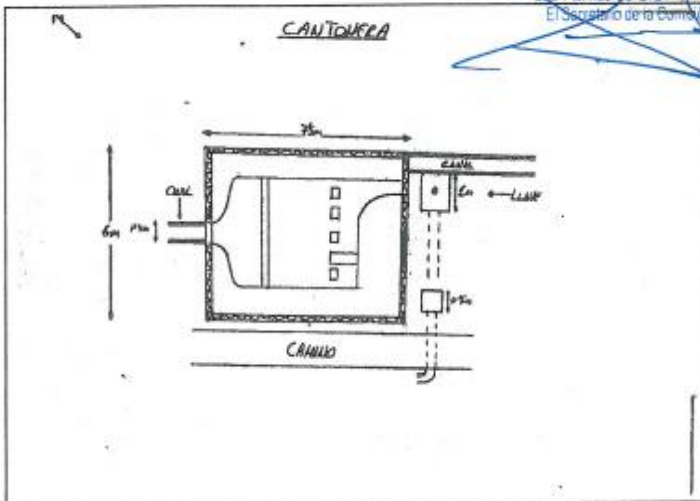
FOTO:



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente en las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



PLANO:



Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI



Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

Estructuras, características tipológicas y constructivas.			
	MATERIALES	ESTADO	OBSERVACIONES
fachada	Cuerpo rectangular con muro de cemento	Regular	Conservación de sus muros
revestimientos	Mortero de cal y arena	Regular	Utilizar mismos materiales para su rehabilitación
carpintería	Madera de rige pintada	Mal	Utilizar diseño y calidades de materiales similares para su rehabilitación
Dinteles, jambas y alféizar	No posee	-----	-----
balcones	No posee	-----	-----
zócalos	No posee	-----	-----
Cornisa	No posee	-----	-----
Eltos.decorativo	No posee	-----	-----
color	Blanco	Regular	Utilización de pinturas a la cal y colores que faciliten su integración en el entorno
escaleras	No posee	-----	-----
cubierta	Plano con entramado de madera	Mal	Utilizar materiales similares y mantener visto el entramado de madera interior
patio	-----	-----	-----
Otros elementos	-----	-----	-----

CAPITULO III.-PLAN DE ETAPAS Y EEF

14. PLAN DE ETAPAS

Normalmente en un Plan de Etapas, se tiende a identificar etapa con área geográfica, es decir, se fundamenta en una idea lineal en que la urbanización se fragmenta por sectores (polígonos) y se establece una secuencia temporal para su realización, en la que cada polígono es una etapa.

Ello tiene ventajas e inconvenientes en tanto que las razones técnicas de las obras de urbanización hacen que los polígonos en muchas ocasiones no sean fácilmente asimilables a unidades de realización o que las demandas de edificación de la iniciativa privada en determinados sectores no coincidan con el ritmo previsto.

Sin embargo en nuestro caso, dada la escasa entidad superficial del presente ámbito y que la iniciativa principal la ejerce un solo interviniente (administración Local o concierto con privado), se ha optado por la linealidad de identificación entre etapa y polígono a pesar de los inconvenientes expresados.

Por tanto secuencialmente se prevé la ejecución completa de la propuesta en dos etapas de dos años de duración cada una.

Para la realización concreta del Plan de Etapas, se ha tenido muy en cuenta el grado de pormenorización que exige el Reglamento de Planeamiento para el estudio económico, dado que a nuestro entender este Plan de Etapas es concebible mejor como un programa de obras, técnicamente coordinado y preciso, más que un documento de expresión de intenciones.

ETAPA PREVIA

Año 0

Que se justifica por la necesidad de actuaciones de gestión administrativa como Aprobación Definitiva del Documento de ordenación, redacción del Proyecto de Urbanización, y Edificación.

Año 1

Las obras de Urbanización se simultanearán con las de edificación durante la fase de **cinco** años en los que se prevé la terminación total del ámbito.

La edificación se aborda según el siguiente organigrama:

A.- Año 1

Durante el primer año de ejecución se plantea comenzar por abordar las obras en la parcela P-3, en la que se encuentran las construcciones necesarias para albergar los edificios vinculados a la piscina y zonas deportivas y sociales. La principal construcción de la parcela es un edificio que forma parte de una intervención estructurante que une el espacio libre más próximo al casco de la ciudad y que resulta del traslado de las canchas deportivas actualmente vinculadas al albergue. Desde aquí partirá también un vial V9 que se encuentra con el Vial V1 a la altura de la Torre que permite dar un salto y enlazar rápidamente esta cota con la cota superior en la que se encuentran las parcelas P11, P12 y P13.

Al tiempo que se aborda la construcción de la P2 se iniciará la de la P13 en la zona alta. Con esta intervención se contribuirá a solucionar el problema del aparcamiento general del ámbito.

B.- Años 2 y 3

En el segundo ciclo que cuenta con 2 años. Se prevé que se aborde la construcción de las zonas de relación antes descritas, plaza de acceso P-15, vial 9 y culminación de la torres de comunicaciones. Además de la construcción de la P7, parcela deportiva en la zona baja de la urbanización.

C.- años 4 y 5

Finalmente en el último ciclo de 2 años se construirá la parcela P9 como última parcela dotacional deportiva en el borde del barranco y las parcelas p11 y p12 en la zona alta.

División conceptual del art. 55.2 del mismo Reglamento de Planeamiento, en cuanto a las obras de urbanización, se recoge en el cuadro siguiente:

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7. Sistema General CDI

		ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA PREVIA
		1	2	3	4-5	0
GESTION	TRAMITACIÓN Y GESTIÓN					<u>Finalización</u> del Trámite de la Ordenación Pormenorizada. <u>Redacción</u> de los proyectos de Urbanización y Edificación.
URBANIZACION	OBRAS DE EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA	Las obras de explanación, pavimentación de viales y jardinería.				
	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES		Ejecución de las obra de instalaciones de suministro de agua			
	RED DE ALCANTARILLADO		Ejecución de las obra de instalaciones de Saneamiento.			
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA		Ejecución de las obra de instalaciones Eléctricas.			
EDIFICACION	OBRAS DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS	A	B	C		

15. EVALUACION ECONOMICA

Para la evaluación económica de esta ordenación pormenorizada, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar basada en el art. 39.3.e. del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias. Así las diferentes partidas en las que se han descompuesto las obras a ejecutar son:

Obras de Urbanización

- 1.- Explanación, pavimentación.
- 2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- 3.- Red de alcantarillado.
- 4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.- Otras obras de urbanización como red telefónica, mobiliario urbano, demoliciones, etc..
- 6.- Espacio libre, señalización y jardinería
- 7.- Áreas peatonales.

Los precios de estas clases de obras o acciones, se han calculado a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

A continuación se transcribe la descomposición por partidas de los precios de urbanización utilizados, mientras que los precios de edificación se ha estimado según los precios standard de la construcción y los de proyecto según tarifas oficiales.

Obras de Urbanización

CAPITULO	DESCRIPCION	IMPORTE
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	290.836,93
02	PAVIMENTACIÓN DE VIALES	231.240,11
03	PAVIMENTACIÓN PEATONALES	482.893,00
04	ESTRUCTURAS	29.546,76
05	RED DE ABASTECIMIENTO	53.643,83
06	RED DE SANEAMIENTO	120.565,79
07	RED DE DRENAJE	158.764,47
08	RED DE BAJA TENSIÓN	122.733,24
09	RED DE MEDIA TENSIÓN	29.412,50
10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	216.974,01
11	RED DE TELECOMUNICACIONES	43.152,51
12	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	61.103,68
13	SEÑALIZACIÓN	1.019,09
14	VARIOS Y PARTIDAS ALZADAS	120.000,00
16	MEDIDAS CORRECTORAS EN FASE DE EJECUCIÓN	35.000,00
17	ACOMETIDAS A SERVICIOS GENERALES DE LAS INFRAESTRUCTURAS	25.000,00
18	SEGURIDAD Y SALUD	30.000,00

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 2.051.885,92 €

16,00% Gastos generales 123.113,15 €

6,00% Beneficio industrial 328.301,74 €

432.958,02

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 2.503.300,81 €

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de

Dos millones quinientos tres mil trescientos con setenta y cuatro euros

Obras de completamiento de los espacios libresUrbanización espacios libres y áreas peatonales.....39,53 €/m²**Obras de edificación para dotaciones**Coste de construcción tipo para dotación.....780.00 €/m²

Con arreglo a estos criterios de valoración se ha calculado el coste, por etapas de la urbanización, y dotaciones de ámbito ordenado, que figura a continuación.

Hay que hacer notar que la división en etapas permite obtener la valoración de los costes de urbanización por cada fase, en tanto que se ha hecho coincidir etapa con fase. Pero hay una etapa previa, en que por razones de orden técnico, se sitúan los proyectos que hacen viable la ejecución de la obra posterior y que precisan de una elaboración temporal concreta. Es decir, el coste de urbanización de cada fase o etapa deberá ser incrementado con el coste de la etapa previa en la proporción resultante al equitativo reparto de cargas y beneficios entre las dos fases.

16. FINANCIACION

a) Financiación de los costes de urbanización y dotaciones.

Los costes de la Urbanización y de construcción de Dotaciones serán a cargo de la Administración con cargo a sus presupuestos, si bien se podrá llegar a acuerdos puntuales con entidades privadas de forma que a cambio de derechos de uso se puedan construir dotaciones y obras de urbanización.

Las Palmas de Gran Canaria, a 10 de mayo de 2012.

CAPITULO IV.-PLANOS DE ORDENACIÓN