

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y  
REFORMA INTERIOR DE SANTA M<sup>a</sup>  
DE GUIA

**I. MEMORIA**

El Consejo de Política Territorial, por Orden  
departamental con fecha **16 MAR. 2000**  
acordó la aprobación definitiva del presente expediente  
Las Palmas de G. C., a **31 MAYO 2000**  
de..... de.....



*John Clark*

**EQUIPO REDACTOR:**

ELSA GUERRA JIMÉNEZ

JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ, arquitectos.

con la colaboración de:

Juan Sebastián López García, Dr. Historia del Arte.

Marcos Martín Quesada , Aparejador.

**COLABORADORES:**

Trabajo de campo y delineación:

Encarnación Armas Pérez, Delineante.

Luis Armas Pérez, estudiante de Arquitectura.

Carlos Bermejo Díaz-Calvo, estudiante de Arquitectura.

Teresa Castro González, Delineante.

Nieves González Betancor, estudiante de Arquitectura.

Elena Mendoza Sánchez, Delineante.

Cesar Suárez Falcón, estudiante de Arquitectura.

Definición de las propuestas y planimetría:

Francisco J. Martel Ravelo, estudiante de arquitectura.

Sandra Durán Roger, estudiante de arquitectura.

Arabia del Pino de León, ingeniera topógrafa.

Y para el tratamiento de textos:

Mª del Carmen Vega Ruiz, Ingeniera técnica topógrafa.

Cristina O'Shanahan Alvarez

Agradecemos la colaboración prestada por los ciudadanos de Santa Mª de Guía, y en especial la del historiador José Fernando Moreno, así como la ayuda de la Corporación y funcionarios del Ayuntamiento.

**INDICE:**

|                                                                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>I. <u>MEMORIA.</u></b> .....                                                                                                    | <b>Pag. 1</b>  |
| <br><b>1. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ADOPTADA</b>                                                                              |                |
| <b>CRITERIOS Y OBJETIVOS.</b> .....                                                                                                | <b>Pag. 4</b>  |
| <br>1.1. La reconsideración del Centro Histórico y la<br>definición del espacio público, breve exposición<br>de la propuesta ..... | <b>Pag. 7</b>  |
| 1.2. La Ordenanza.....                                                                                                             | <b>Pag. 9</b>  |
| 1.3. La Gestión.....                                                                                                               | <b>Pag. 12</b> |
| 1.4. Contenido Ambiental .....                                                                                                     | <b>Pag. 13</b> |

## **I. MEMORIA**

El P.E.P.R.I. de Santa Mª de Guía se presentó en Abril de 1993 culminando así la labor de redacción que se había iniciado en 1990 y que continuó con la presentación de la Información Urbanística y Avance de Planeamiento en 1992. La propuesta elaborada se ajustaba a la legislación entonces en vigor y además desarrollaba las directrices de las Normas Subsidiarias del Municipio de Guía que se redactaban paralelamente. Tanto esas Normas como el P.E.P.R.I. quedaron en suspenso sin que se iniciara su trámite.

En 1.997 la corporación municipal retoma su interés por dotar al municipio de las figuras de planeamiento de que adolece retomando la revisión de las Normas Subsidiarias y a partir de estos trabajos interesa la preparación de los documentos del P.E.P.R.I. del Casco para su posterior tramitación y puesta en vigor. El Plan Especial debió por tanto en primer lugar adaptarse a las nuevas condiciones recogidas en las Normas Subsidiarias en redacción además de a las disposiciones vigentes en la actualidad. Asimismo, se han recogido las transformaciones que el propio núcleo de Santa María de Guía ha experimentado en estos cuatro años, además de las diferentes intenciones de futuro para la ciudad que se sostienen en la actualidad desde la administración pública en general, y ante todo desde la corporación municipal. Se inició entonces la tramitación del plan.

Con fecha 23 de Junio de 1998, el Ayuntamiento de Santa Mª de Guía en Pleno aprobó inicialmente el PEPRI. El plan se expuso al público por el plazo establecido por la Ley, presentándose las alegaciones correspondientes, y que fueron objeto de informe por la Redacción del Plan. Tras la revisión de algunos aspectos puntuales, como resultado de

las alegaciones presentadas y el estudio conjunto del documento por los redactores del plan y la Oficina Técnica Municipal, el documento se presentó nuevamente al Pleno del Ayuntamiento. Así, el 29 de Marzo de 1999 el Ayuntamiento Pleno adoptó, entre otros, el acuerdo de la Aprobación Provisional del PEPRI de Santa M<sup>a</sup> de Guía. El documento es entonces enviado para su estudio a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (La Ponencia Técnica de la COTMAC conocía con anterioridad el documento, que fue enviado para su estudio tras la Aprobación Inicial, manifestando su aceptación del mismo), de tal modo que se pudiese proceder a su Aprobación Definitiva, aspecto que se trató en la sesión de Julio de 1999, acordándose la aceptación del documento y la conveniencia de redactar un Texto Refundido previo a su puesta en vigor. A este acuerdo responde la redacción del presente documento, que recogerá los diferentes anexos resultado de la tramitación del plan, así como las sugerencias del técnico ponente de la COTMAC.

Las características propias del núcleo nos hicieron, desde un primer momento, abordar el trabajo desde un doble objetivo: la preservación de los valores patrimoniales del Centro Histórico, declarado Bien de Interés Cultural en 1.982, y paralelamente, la revitalización de la ciudad unida a la recuperación de su forma urbana

Esbozado inicialmente un diagnóstico general que nos definía la dimensión y problemática particular del área de actuación, establecimos en el Avance las premisas y líneas básicas de la ordenación. El presente plan desarrolla en detalle la propuesta, con las modificaciones derivadas tanto de un mayor acercamiento a los problemas concretos como de la necesaria coordinación con el planeamiento municipal en elaboración.

El Plan consta de los siguientes documentos:

**I. MEMORIA.****II. PLANOS DE ORDENACION:**

1. DELIMITACION - DIRECTORIO 1/1.000 ..... E: 1/2.000
2. VIARIO - RASANTES (1,2,3,4,5,6)..... E: 1/1.000
3. ALINEACIONES (1,2,3,4,5,6)..... E: 1/1.000
4. EQUIPAMIENTO Y Z. LIBRES (1,2,3,4,5,6)..... E: 1/1.000
5. SECCIONES..... E: 1/500
6. ORDENANZAS (1,2,3,4,5,6)..... E: 1/1.000
7. PERSPECTIVA – BCO. LAS GARZAS..... E: 1/500
8. PERSPECTIVA - BCO. GUIA..... E: 1/500
9. OBTENCION DE SUELO - URBANIZACION..... E: 1/2.000
10. PLAN DE ETAPAS..... E: 1/2.000
11. RED ENERGIA ELECTRICA..... E: 1/2.000
12. SANEAMIENTO..... E: 1/2.000
13. RED ABASTECIMIENTO DE AGUA..... E: 1/2.000

**III. ORDENANZAS.****IV. CATALOGO.****V. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPA**



**1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA –  
CRITERIOS Y OBJETIVOS.**



## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA – CRITERIOS U OBJETIVOS

La propuesta parte de la consideración conjunta de las dos características fundamentales de la ciudad objeto de intervención, que expresan a su vez la problemática básica planteada: la existencia de un importante centro histórico en un casco urbano desdibujado que ha perdido su integración en el medio físico y respecto de su reciente y futuro desarrollo. Entendemos pues ésta como premisa única, dado que la reconsideración y valoración del patrimonio será la estrategia que permita revitalizar el núcleo y reasignarle el rol que le corresponde.

Sin embargo, es preciso acotar dicha problemática de modo tal que pueda resolverse desde la instancia de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que tiene su propia capacidad y sus propias limitaciones.

En una primera aproximación (Avance de planeamiento), intentábamos abarcar el área que permitía completar la estructura global del casco urbano, diseñando una estrategia territorial que a la vez que completaba el centro de la ciudad, recuperando su posición respecto a los parámetros físicos que acompañaron su origen y conformación posterior (ocupación de la loma entre barrancos), ofrecía un esquema de funcionamiento dual: centro histórico - sector de equipamiento comarcal, y proponía un encuentro con el futuro suelo a urbanizar. Se incluían pues elementos territoriales vertebradores en relación con la red viaria, grandes equipamientos, parques urbanos, etc... que claramente traspasaban las posibilidades de un plan de esta naturaleza.

El trabajo coordinado con el de elaboración de la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, ha viabilizado dicha propuesta global que se incluyó en ese documento, acotando el perímetro del P.E.P.R.I. al propio de sus instrumentos de intervención y gestión.

Respecto a la revisión de las Normas elaborada recientemente, básicamente modifica el ámbito del PEPRI, dejando fuera de su ámbito el borde de la carretera general hacia

Gáldar, que se aleja claramente tanto de la localización como de las características generales del Centro Histórico, al que el mismo se refiere. Por tanto en este documento adaptamos el ámbito del Plan al que consta asimismo en la propuesta de Normas municipales en tramitación.

Quedan definidos así tanto el ámbito territorial del plan, como, por tanto, la problemática a la que dar respuesta desde el mismo. De este modo se define el ámbito del PEPRI, tal como se grafía en los planos adjuntos y ocupando una superficie de: **20.551 m<sup>2</sup>**. (La utilización de planimetría digital ha permitido en este texto refundido ajustar con el mínimo margen de error la superficie del ámbito del plan, que por tanto difiere de la indicada anteriormente en los documentos de tramitación).

A partir del diagnóstico, desarrollado en la primera fase del plan la propuesta debe partir de la redefinición de la ciudad como conjunto. Para ello, hemos utilizado los criterios siguientes:

- La revitalización de la ciudad pasa por la potenciación de los valores arquitectónicos de su centro histórico y del sistema dual núcleo-área de equipamiento, tímidamente iniciado con la localización de un grupo de instalaciones deportivas al otro lado del barranco de Guía.
- Organizar los parques públicos ( con los que no se cuenta en la actualidad) y las áreas de equipamiento como elementos intermedios entre la ciudad tradicional y las áreas de futuro desarrollo, integrando, a través de los mismos, en el conjunto urbano, los dos barrancos que lo han enmarcado, desde su origen.
- Diseñar y recualificar, en su caso, el espacio público: la calle ( en sus diversos tipos ), la plaza y el parque urbano. Definiendo con él la nueva forma de la ciudad y acompañando la renovación del centro.
- Seleccionar edificios singulares, para uso público retomando el carácter de foco cultural que en otro momento tuvo la ciudad.

- Definir las diferentes zonas de edificación, proponiendo medidas para futuras actuaciones acordes con cada una de ellas.
- Completar el tejido con nuevas viviendas.
- Programar las prioridades y establecer una sucesión de fases, en función de la facilidad de promoción y la urgencia de los problemas planteados.
- El sistema de gestión debe establecerse en función de las posibilidades de inversión del Municipio y de otros organismos públicos, y de los acuerdos que puedan establecerse con la iniciativa privada.

Para la consecución de estos objetivos, el plan contendrá :

- La definición de las áreas que completan el conjunto.
- La redefinición del espacio público de la ciudad consolidada, potenciando el carácter y posibilidades de uso del área monumental, proponiendo para ello recorridos alternativos a los actuales.
- En relación con el apartado anterior, establecer medidas de protección-renovación del patrimonio arquitectónico, seleccionando piezas que alberguen usos de carácter público.
- Fijar las condiciones de edificación, teniendo en cuenta en cada caso las características propias de cada sector y la particular topografía del terreno.
- El estudio económico-financiero y plan de etapas.

### 1.1. LA RECONSIDERACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y LA DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. BREVE EXPOSICIÓN DE LA PROPUESTA.

La reconsideración del Centro Histórico de Santa M<sup>a</sup> de Guía la entendemos no sólo en cuanto a descubrir los valores intrínsecos del patrimonio existente y promover las medidas para su adecuada preservación, sino en cuanto la historia de la ciudad nos ofrece las pautas a partir de las cuales podremos proponer nuevas actuaciones.

Con respecto al territorio y a su localización en el mismo, abriendo la ciudad hacia los cauces que la enmarcan, incluyendo piezas de remate y elementos flexibles que integren en el núcleo urbano porciones del paisaje que la circunda. Lo que coadyuvará a su vez en la resolución de problemas diversos :

- Mayor y mejor accesibilidad.
- Implementación de aquellas dotaciones actualmente deficitarias, especialmente en lo que se refiere a zonas libres y espacios de esparcimiento.
- Diseño de los bordes del núcleo urbano, acordes con la calidad de sus espacios interiores.

Pero especialmente el territorio aquí se expresa en exuberantes contrastes topográficos de tal modo que cada una de las piezas a proponer apuesta por el diseño de un determinado perfil que a su vez caracterizará los espacios envolventes, los recorridos y la relación lleno - vacío en cada uno de los puntos de la trama.

No se aportan soluciones genéricas, bien al contrario, caso a caso se propone el elemento o conjunto que connota en su determinado contexto su propia localización :

- Se cierra la manzana que va de la calle Marqués del Muni hacia Marente, escalonando los espacios libres privados entre la edificación existente y la proyectada. Se completa

así la trama tradicional, que continuará en los futuros crecimientos que ocuparán la vega. Se quiebra la alineación acompañando la que será circunvalación de equipamiento comarcal, señalando hacia la antigua casa condal del XVIII que hará de nexo de unión con el centro de la ciudad.

- Se regulariza el tejido que acompaña el cauce urbano del barranco de Las Garzas, abriendo el punto de encuentro con la ciudad tradicional, no sólo provocando recorridos alternativos, sino fundamentalmente caracterizando el lugar: acceso, encuentro, exterior - interior.
- El gran parque urbano y la nueva calle ascendente, de la misma familia de las que generan el tejido de la ciudad existente, se crean fundamentalmente cambiando el sentido de la edificación. Se pasa de "de espaldas a" a "frente a". La nueva fachada de la manzana, tal vez excesivamente larga, se interrumpe en tres piezas exentas que disgregan paulatinamente la compacidad de la manzana tradicional, en diálogo con los conjuntos verticales de palmeras que sobresalen en el perfil hacia en cauce del barranco. En esta zona de la ordenación se ha optado, dado el tipo de edificación existente y las diferencias topográficas advertidas, por dejar parte de la edificación abriendo hacia jardín privado que se abrirá hacia la nueva vía.
- Para la trama consolidada, la integración de la nueva edificación en la forma topográfica vendrá dada por el cuidado del perfil calle a calle.

Respecto a la valoración del patrimonio arquitectónico existente, acompañándolo de un tratamiento acorde de los espacios que lo recogen, y fomentando la puesta en uso del centro como estrategia básica de revitalización de la ciudad.

El carácter de la arquitectura del centro de la ciudad, con la iglesia parroquial y las casas del XVIII y XIX, se potencia diferenciando el tratamiento del espacio público, la calle y la plaza, propiciando formas alternativas de actividad, mas que intentando impedir el normal funcionamiento cotidiano que vendrá siempre marcado por las necesidades y demandas



de los usuarios de la zona.

No interesa pues impedir el tráfico rodado, aunque las nuevas posibilidades de recorrido y aparcamiento propuestas permiten liberar la zona central del protagonismo actual del vehículo en favor del peatón, sino ante todo acompasar la calidad del tratamiento del espacio público al de la arquitectura que lo configura, lo que no hará sino revalorizar la zona e incentivar el desarrollo de nueva y mayor actividad.

- Para la Plaza de San Roque, no como segundo centro de la ciudad rol que no le corresponde, sino como espacio de encuentro que organiza la zona alta y cierra la trama del centro histórico, se conservan la ermita y el conjunto de árboles que la configuran proponiendo asimismo el trazado de una verdadera plaza del que hoy adolece.

Conjuntamente hemos de resolver los problemas que conlleva una infraestructura obsoleta, en líneas generales, parcialmente en cuanto a redes de abastecimiento de agua y saneamiento, dado que se cuenta con tramos recientes, y totalmente en cuanto al tendido eléctrico y telefonía, proponiéndolos enterrados y evitando así el grave deterioro ambiental que significan en el conjunto.

Los esquemas incluidos en los planos de ordenación indican el trazado y condiciones. Además cada una de las fichas de las Obras de Urbanización incluyen para cada vía las nuevas redes a ejecutar.

## 1.2. LA ORDENANZA

Intenta responder a dos parámetros básicos, a nuestro entender propios de un instrumento de esta naturaleza: sencillez, por tanto facilidad de manejo, y pluralidad, en cuanto recoja la diversidad de situaciones que nos ofrece la ciudad concreta en la que actuamos.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior, como instrumento de desarrollo de otro

plan de rango superior, en este caso las Normas Subsidiarias Municipales, parte del establecimiento desde las mismas de las disposiciones generales: Definiciones, Regulación higiénica, Tramitación, centrándose por tanto en aquellas condiciones específicas propias del ámbito de actuación, en este caso el casco de la ciudad de Santa M<sup>a</sup> de Guía.

De esta manera, son esencialmente dos los elementos que se regulan en las Ordenanzas del P.E.P.R.I.: Uso y Condiciones de la Edificación.

En primer lugar, las medidas específicas que precisa un centro histórico, se expresan en dos Ordenanzas: la Ordenanza de Protección y la Ordenanza de Renovación.

La Ordenanza de Protección, cuyos objetivos son preservar aquellos elementos que confieren valor al patrimonio existente, bien por generar tipos característicos, conformar la morfología propia de la ciudad tradicional, o estar ligados a la historia o a la memoria de la misma. Dichos elementos han sido extraídos del análisis de la edificación y su preservación no significa en ningún modo incapacidad de adecuación de la ciudad a las demandas sociales actuales, más bien al contrario, contienen un atractivo espacial añadido pero que debe saber utilizarse, mediante procedimientos de analogía que permitan elegir las nuevas formas de utilización.

La clasificación en cuatro grupos: Monumentos histórico - artísticos, Edificios de interés histórico y tipológico, Edificios de interés ambiental y Elementos singulares urbanos, responde no sólo a la cuota de valor que le corresponde a cada pieza, sino a sus posibilidades de uso, dadas sus propias condiciones constructivas y el estado actual en que se encuentran actualmente.

El Catálogo, en este caso, es algo más que un anexo al plan, integrándose como parte de la Ordenanza de Protección e incluyendo en ocasiones disposiciones específicas para determinados inmuebles.

En cuanto a los usos, la selección de determinadas piezas para equipamiento principalmente administrativo y cultural, así como la asignación de la actividad específica “Usos Terciarios”, tiene el triple objetivo de por un lado garantizar la reutilización adecuada de determinados edificios de gran interés, por otro posibilitar la recuperación de la ciudad como foco cultural a nivel comarcal, rol que aportaría un incremento notable de actividad, y además propugna la intervención pública sobre el patrimonio arquitectónico de la ciudad como incentivador de la rehabilitación y revitalización del mismo.

La Ordenanza de Renovación, es la única planteada con carácter zonal, delimitando el perímetro del centro histórico. Las condiciones para la edificación parten de los mismos principios que en el caso de la protección: respeto a los elementos caracterizadores del centro histórico, a partir del análisis de la arquitectura y la historia de la ciudad, y adaptación a las actuales necesidades y métodos de edificación. La introducción de disposiciones dibujadas, además de recoger fielmente la multiplicidad de situaciones que para la edificación ofrece la topografía del lugar, simplifica y aclara las medidas de aplicación a cada caso.

En cuanto a la asignación de usos, en todo el ámbito del plan se ha sido ampliamente flexible, dentro de las actividades propias del centro de un casco urbano. Sin embargo determinadas estrategias generales del plan se perfilan mediante la diferente densidad de uso asignada a unas y otras zonas. La potenciación de actividades diversas en el área principal de la ciudad, marcada por la localización de la iglesia parroquial viene dada, además de con el tratamiento del espacio público, con la liberalización del total de la edificación para usos diferentes al residencial, delimitando, dentro del ámbito de la Ordenanza, un sector específico, la Zona Centro.

El resto de la ciudad, responde en líneas generales a edificación cerrada entremedianeras, de dos o tres plantas de altura, es lo que hemos incluido en el área de la Ordenanza de Casco Urbano, donde la preocupación expresada a lo largo de todo el documento por controlar el perfil de la ciudad, se expresa en la asignación pormenorizada de alturas y en casos extremos la regulación expresa de la sección transversal de la manzana.



Casi con carácter excepcional, dada la dimensión de su aplicación, se proponen además otras dos ordenanzas: Ordenanza de Edificación Abierta y Ordenanza de Ciudad Jardín.

### 1.3. LA GESTIÓN

Dentro del marco legal vigente y de las disposiciones generales dictadas desde las Normas Subsidiarias, hemos atendido ante todo a la dimensión del plan.

Dimensión de la ciudad, de la problemática planteada y por tanto de la capacidad de gestión de los organismos municipales y de los agentes a intervenir.

Hemos optado pues por proponer un método global de gestión y a la vez sencillo de aplicar, que sin embargo asigne equilibradamente las proporciones de participación en las diversas operaciones.

Estas mismas razones aconsejaban un meticuloso estudio en cuanto a la evaluación de los costes que generará la ejecución de la propuesta, optando por su expresión mediante fichas que abarcan superficies completas: calle, tramo de calle, plaza, etc... lo que simplificará su utilización y facilitará la sucesiva inclusión o eliminación de elementos caso a caso, propia de la prolongada vigencia de instrumentos como el presente.

En cuanto a la distribución temporal, establecimiento de etapas, se disponen cuatro períodos de dos años cada uno, considerando el cuatrienio como segmento excesivamente amplio de programación, dadas las características del PEPRI.

Períodos de dos años permiten organizar un plan de intervención desde la administración municipal basándose en actuaciones más controladas y ayudan a expresar con mayor fidelidad la jerarquización requerida en la puesta en práctica de una estrategia como la que ha guiado la redacción del plan.

#### 1.4. CONTENIDO AMBIENTAL

El Presente Plan Especial se encuentra dentro de los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los cuales el Reglamento Canario de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (Decreto 35/1.995 de 24 de Febrero) en sus Arts. 13 y 14 exige la expresión de los contenidos ambientales específicos asumidos por el Plan en cuanto se adecuan a su grado de precisión, fines que se persiguen y usos que asignan al suelo.

En realidad un Plan de Protección y Reforma Interior de un Centro Histórico como es el de Santa Mª de Guía, está por completo volcado en el tratamiento, proposición de instrumentos preservadores y organización de mecanismos dirigidos al cuidado ambiental. Ya en la exposición de tanto de los objetivos como de la concreción de las propuestas de que consta el Plan, y que se incluyen en esta Memoria, se recoge esta preocupación. Así hemos sintetizado la problemática a tratar desde el plan como: la existencia de un importante centro histórico en un casco urbano desdibujado que ha perdido su integración en el medio físico y respecto de su reciente y futuro desarrollo. A la cual se da respuesta con instrumentos variados, desde la preservación y potenciación de los valores arquitectónicos del área, hasta la asignación de mecanismos de gestión flexibles y adecuados a las condiciones especiales del lugar.

No obstante es ante todo en la Ordenanza donde la propuesta ambiental contenida en el Plan se hace más explícita :

- Capítulo 1 y 3: en cuanto a las medidas de Protección del Patrimonio Histórico existente, y en general en cuanto a la actuación en el entorno inmediato del mismo.
- Capítulo 2, 4, 5 y 6: en cuanto al tratamiento de los aspectos generales de la edificación y su especial atención en áreas de borde del Centro Histórico y su encuentro con el resto de la ciudad.

Ordenanza que se complementa con el Catálogo, que recoge el patrimonio existente.

Asimismo, la concreción de las propuestas para determinados sectores, tanto en cuanto a su formalización como en cuanto a la proposición de mecanismos de gestión y ejecución, se elaboran atendiendo principalmente a la calidad urbana que el Centro de Santa M<sup>a</sup> de Guía ha de perseguir como objeto fundamental de su futuro.

En los diferentes documentos citados se incluyen pues aspectos, medidas y mecanismos que incluyen :

- La adaptación a la red general de comunicaciones y a las específicas características del terreno.
- La asignación de usos pormenorizados y sus intensidades atendiendo a las características ambientales del área de actuación.
- Ordenación de volúmenes de las edificaciones en relación con el paisaje urbano en que se insertan.
- Conexión del área de actuación con el conjunto de la ciudad.
- Características de la infraestructura.
- Establecimiento de criterios para el empleo de materiales y soluciones constructivas para edificación y urbanización en razón a consideraciones perceptivas.
- Medidas de protección del patrimonio.
- Medidas correctoras para situaciones preexistentes.
- Condiciones ambientales para las actuaciones a ejecutar en el ámbito del plan.
- Inclusión en el programa de los costes derivados de actuaciones que se justifican básicamente en cuanto a la mejora ambiental que persiguen, con valoración económica y fórmula de gestión prevista.