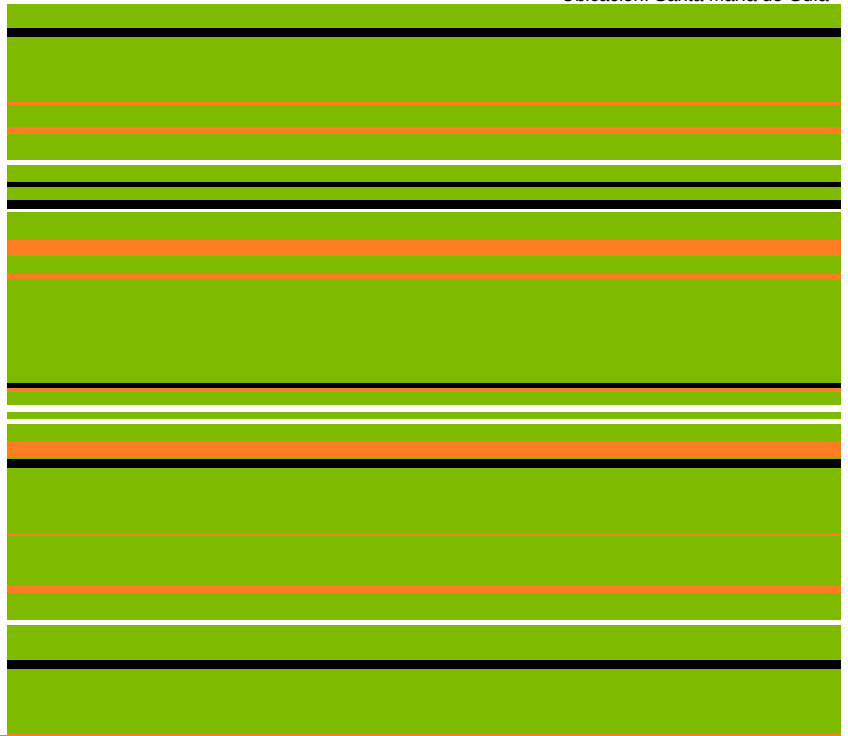




Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Julio 2016



ANEXO I

**Volumen IV: Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo
urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo**

Tomo I: Memorias y Normativa

TITULO I. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1. ANTECEDENTES.....	1
1.1 DATOS URBANÍSTICOS.....	1
1.2 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL QUE RESULTA DE APLICACIÓN.....	5
1.3 DOCUMENTACIÓN.....	6
2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIE.....	7
3. INFORMACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL. INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO.....	8
3.1 CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES.....	8
3.1.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA.....	8
3.1.2. ELEMENTOS ABIÓTICOS.....	8
3.1.3. ELEMENTOS BIÓTICOS.....	10
3.1.4. PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO O ARTÍSTICO.....	13
3.1.5. CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.....	15
3.1.6. USOS TRADICIONALES DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	16
3.2 LA TRAMA Y TEJIDO URBANO DEL ENTORNO INMEDIATO.....	16
3.3 IMPACTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS PREEXISTENTES.....	16
3.3.1. ACCIONES GENERADORAS DE IMPACTOS POR RESIDUOS SÓLIDOS.....	17
3.3.2. ACCIONES GENERADORAS DE IMPACTOS POR MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	17
3.4 INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO.....	17
3.5 RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS EXISTENTES.....	17
3.5.1. VIARIO INTERIOR.....	17
3.5.2. COMUNICACIONES EXTERNAS.....	18
3.5.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	18
3.5.4. RED DE SANEAMIENTO.....	18
3.5.5. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	18
3.5.6. TELECOMUNICACIONES.....	18
4. DIAGNOSIS TERRITORIAL Y AMBIENTAL.....	19
4.1 RESPECTO AL TERRITORIO.....	19
4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE.....	22
4.3 LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN PARÁMETRO AMBIENTAL.....	23
4.4 SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIOAMBIENTE Y PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR EL DOCUMENTO DE DESARROLLO DEL SUELO “SUSO R/10 FINCA CLAVIJO”.....	25
5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL QUE LE AFECTAN AL SECTOR.....	26
5.1 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	26
5.2 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.....	26

TITULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	29
1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL MARCO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL.	29
1.1 DETERMINACIONES DEL PGO MUNICIPAL PARA ELABORAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.	32
1.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	36
1.3 ALTERNATIVAS DEL PLANEAMIENTO CONTEMPLADAS. EXAMEN Y ANÁLISIS DE DIFERENTES ALTERNATIVAS.	39
1.4 JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.	48
2. DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA ELEGIDA.....	49
2.1 ESTRUCTURA GENERAL DEL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN.	49
2.2 LA ESTRUCTURA VIARIA PRINCIPAL DE ACCESO AL INTERIOR DEL SECTOR.....	52
2.3 LA ORGANIZACIÓN DE LOS USOS.	52
2.3.1. USOS DENTRO DEL SG TERCIARIO Y PARQUE URBANO INCLUIDO EN EL SECTOR.....	52
2.3.2. USOS PROPIOS DEL SECTOR QUE NO SON SG.....	60
2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	77
2.4.1. RED VIARIA INTERIOR DE TRÁFICO RODADO.....	78
2.4.2. RED VIARIA INTERIOR PEATONAL.	81
2.4.3. DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	83
2.4.4. SANEAMIENTO.....	85
2.4.5. ENERGÍA ELÉCTRICA.	86
2.4.6. ALUMBRADO PÚBLICO.	88
2.4.7. TELECOMUNICACIONES.....	88
2.4.8. RESIDUOS SÓLIDOS.....	88
2.5 ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.....	89
2.6 CUADRO-RESUMEN Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DE PLANEAMIENTO.	89
2.6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR. 89	
2.6.2. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DEL ART. 36 TRLOTENC.....	91
2.6.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO ESTATAL DE 1978.	92
2.7 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	93
2.7.1. CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.....	93
2.7.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	94
2.7.3. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS.....	96
a. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.	96
3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	96

TITULO III. NORMATIVA.....	97
TITULO IV.	97
CAPITULO I NORMAS GENERALES.....	97
CAPITULO II INSTRUMENTOS DE DESARROLLO GESTION Y EJECUCION	99
CAPITULO III REGIMEN DE USOS.....	102
CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DEL SECTOR	104
CAPITULO V CONDICIONES ESPECIFICAS URBANISTICAS Y AMBIENTALES PARA DETERMINADAS AREAS DEL SECTOR.....	129
TITULO V. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO DEL SUSO/R10 FINCA CLAVIJO	142
1. PLAN DE ETAPAS.....	142
1.1 1ª ETAPA	143
1.2 2ª ETAPA	144
1.3 3ª ETAPA	144
2. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	146
2.1 CONSIDERACIONES GENERALES.	146
2.2 EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS PROYECTADAS.	146
ANEXO I. INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO	
ANEXO II. CUADRO COMPLETO DE LA ORDENACION	
ANEXO III. CUMPLIMIENTO ESTANDARES	
ANEXO IV-CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION	

TITULO I. MEMORIA INFORMATIVA

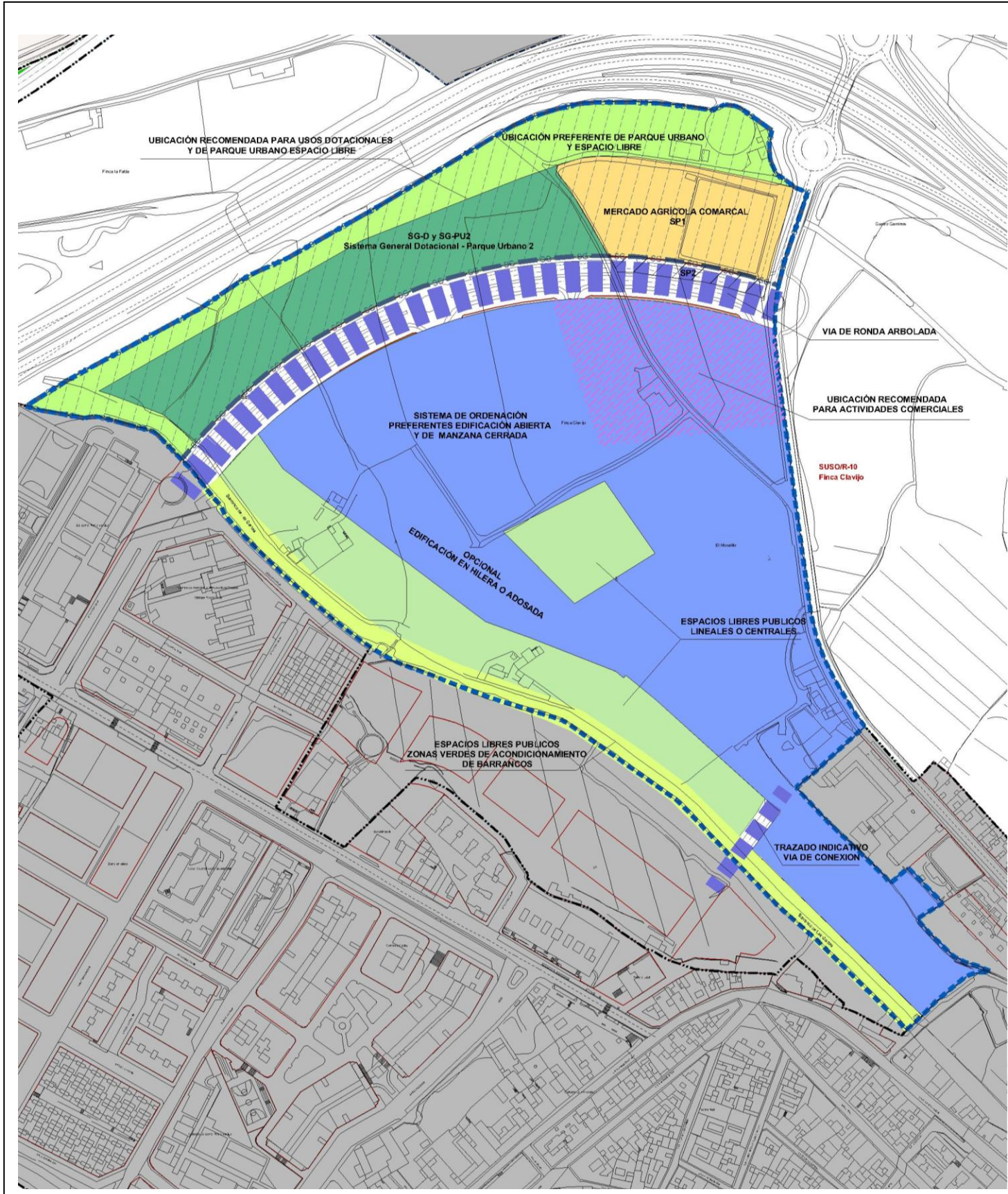
1. ANTECEDENTES

1.1 Datos urbanísticos

El sector a ordenar se constituye como una unidad geográfica y urbanística homogénea que, como tal que permite una ordenación específica, siempre del contexto urbano y territorial en el que se delimita y también dentro de los parámetros generales que el propio Plan General le otorga, para que sea insertable de forma coherente en la estructura orgánica del territorio que se está ordenando, todo ello, mediante el establecimiento de los parámetros generales que se dictan a la ordenación pormenorizada.

En la ficha siguiente, se observa la definición de los parámetros generales a los que la ordenación pormenorizada se ciñe:

FICHA DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PGO



Ámbito de ordenación o sector:	SUSO/R-10 Finca Clavijo
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación Finca Clavijo UA-FC
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Superficie del Sector:	146.137,00	m2s
Superficie del Sistema General Adscrito:	0	m2s
Superficie del Sistema General Incluido:	SG-T y SG-PU 2	36.521,42 m2s
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:		109.615,58 m2s

Uso Característico:	Residencial y Terciario Comercial	Sistema de ordenación:	Edificación abierta (EA)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		Manzana cerrada (MC) Edific. en hilera o adosada (EH)
Densidad estimada:	40 viv/Ha		Edificación singular (ES)
	95 hab/Ha	Altura máxima de la edificación:	hasta 6pl EA y MC
Coefficiente de Edificabilidad:	0,604 m2c/m2s		2pl (EH y ES)
Sup. Máxima edificable:	88.302,64 m2c	Sup. edificable residencial:	57.658,76 m2c
Aprovechamiento Total:	76.229,631 U.A.	Sup. edificable residencial VPO:	17.297,63 m2c
Aprovechamiento Medio:	0,522 U.A./m2s	Nº de viviendas estimada:	577 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado	Nº de viviendas VPO:	173 Viv.

Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
---------	--

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- Al igual que las determinaciones anteriores, las que a continuación se relacionan deberán cumplirse para cualquier modificación de la ordenación pormenorizada que se pudiera tramitar.
- La ordenación se desarrollará, preferentemente, con los sistemas de ordenación señalados pudiéndose proponer por razones de carácter físico o morfológico siempre de forma justificada dentro del Sector sistemas de ordenación particularizados. En cualquier caso los sistemas de espacios libres dentro del Sector, constituyan o no Sistema General, deberán conformar espacios vertebradores de la propuesta, nunca residuales, pudiendo conformarse de forma central o lineal. Además estos espacios libres deberán constituir ejes articuladores de la movilidad peatonal y ciclable del Sector.
 - La vía de Ronda arbolada que conecta la vía de conexión con La Atalaya (Mancomunidad del Norte) y el lomo Guillen paralela a GC-2 funcionará en cualquier caso como articuladora del SG Dotacional y PU-2, incluido en el Sector y de las vías de penetración secundarias del Sector. Esta vía de Ronda deberá garantizar que el ámbito SP 2 delimitado y ordenado por el Decreto 148/2009 como viario de acceso del mercado agrícola, forme parte del viario vinculante que limita el SG D y SG-PU 2 con el resto del sector, tal como está previsto, garantizando así la accesibilidad del sector con el resto del suelo urbano. Para cualquier modificación de la Ordenación Pormenorizada su trazado tendrá carácter vinculante.
 - Se deberá de prever de una conexión viaria al sur del sector que conecte con el SUSO/R-6 Bco. Las Garzas y garantice su continuidad.
 - La vivienda colectiva con el sistema de ordenación de edificación abierta y/o manzana cerrada se localizará, en su caso, preferentemente a lo largo de la vía de Ronda de conexión con el Lomo Guillen y a lo largo de la de conexión con el núcleo de La Atalaya – Becerril (AVDA Mancomunidad del Norte). Se debe evitar su desarrollo en zonas cercanas al Barranco de las Garzas.
 - Las viviendas unifamiliares o colectivas del sistema en hilera o adosada, son optativas y en el caso de desarrollarse este sistema de ordenación, se localizarán predominantemente en la zona central y en el borde de contacto con el Barranco de Las Garzas. Este sistema de edificación podrá ser sustituido por el de manzana cerrada o edificación abierta (en vivienda colectiva) si se apostara por una ordenación en la que predominaran los espacios libres públicos o privados asociados a la edificación.

- En cualquier caso y con carácter vinculante, el acceso rodado al ámbito del SG Terciario, denominado SG-MC de 8.145 m2 delimitado y ordenado por el Decreto 148/2009 con el Uso de Mercado Agrícola, se realizará de la forma regulada en la correspondiente ficha de ordenación y desarrollo para los Sistemas Generales de este PGO. El acceso al Mercado Agrícola, las Áreas de Descargas y las zonas de Aparcamiento no podrán tener acceso directo al ramal del Enlace de La Atalaya que se ubica junto al Sector -3, debiendo disponerse el mismo en la Vía de Ronda prevista en el PGO que discurre por el interior del Sector y a la que se accede por la vía municipal GC-295 (camino de La Atalaya) a través de una rotonda, de tal manera que se encuentre lo más alejado que sea posible de la carretera Interés Regional GC-2, con objeto de que la seguridad vial y el trafico de la misma no se vea afectada en los momentos en que se produzca la mayor concurrencia de ciudadanos al Mercado Agrícola. Se recomienda que la distancia del enlace de la GC-2 al punto de acceso en la vía de Ronda sea superior a los 150 metros.

-La Ordenación pormenorizada deberá fomentar el complementar el Uso del Mercado agrícola con otras propuestas de actividad comercial en todas sus categorías, que tengan una relación de proximidad al mercado de tal manera que conformen una verdadera centralidad terciaria. Esta actividad podrá estar incluida en el Uso Residencial (locales en planta baja) o en parcela específica de uso comercial con el sistema de ordenación de edificación singular.

- La ordenación del SG-D y PU 2 (Sistema General Dotacional y de Parque Urbano 2) queda ultimada en cualquier caso dentro del contexto de la propia ordenación pormenorizada de la totalidad del Sector establecida en el Anexo I Volumen IV de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, salvo el ámbito destinado al Mercado Agrícola Comarcal que se hará con las condiciones que se determinan en la ficha del presente PGO que ordena este Sistema General y de acuerdo al Decreto 148/2009. Este Sistema General SG-D y PU 2 posee una superficie de 36.521,42 m2s y está incluido en la delimitación del sector SUSO/R-10.

El 45% como mínimo de la superficie de este Sistema General se destinará a Parque Urbano donde se podrán ubicar zonas deportivas (considerado como Sistema General de Espacios Libres). El resto de la superficie del SG se destinará a usos dotacionales de carácter comunitario, donde predominen los usos administrativos, docentes (8.000 m2s como mínimo para este último uso) y de servicios urbanos (entre ellos el mercado agrícola comarcal de 8.145 m2), además de los de ocio y esparcimiento.

Las determinaciones generales que deberá cumplir este Sistema General son las siguientes:

- 1- Edificabilidad bruta: 0,40 m2/m2
- 2.- Sistema de Ordenación: Edificación singular aislada con una altura máxima de 4 plantas.
- 3.- Edificabilidad neta en espacios libres: 0,04 m2/m2 en edificaciones aisladas de 1 planta.

- Las reservas para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cumplirán con los mínimos establecidos en el Art. 36.1.a.3. de la TRLOTENC.

- Para garantizar la accesibilidad urbanística a los espacios libres, edificios públicos y demás espacios de pública concurrencia del Sector, habrán de existir itinerarios adaptados en cumplimiento del Decreto 227/1997, especialmente lo establecido en sus artículos 3 y 5 que deberán a su vez cumplir las condiciones del Anexo 1 del citado Decreto. Para su estricto cumplimiento los proyectos de urbanización deberán demostrar técnicamente el cumplimiento de las citadas condiciones.

- En las edificaciones residenciales se deberá prever al menos una reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en adecuación al artículo 36.1.a) 4)

- Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en el Anexo 1 de la normativa de ordenación pormenorizada Volumen IV

- Las Unidades de Actuación UA- FC está representada en el plano G1

OBSERVACIONES: * El aprovechamiento global y medio calculado en esta ficha se define como aprovechamiento global y medio general. (Solo a efectos del cumplimiento del Art.32.2.B.2 del TRLOTENC)
El aprovechamiento global y medio específico, se calculará por procedimiento "ad hoc" una vez se determine y desarrolle el sistema de ejecución elegido para cada una de las unidades).

DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

- El Barranco de las Garzas recibirá un tratamiento de espacios libres y de paseo de borde ajardinado que conectará peatonalmente el SGD y PU2 y el SGDo1 con el Casco de Guía.
- La disposición de la edificación en altura será tal que no produzca pantallas edificatorias.

- Se propone la rehabilitación del inmueble protegido junto a la parcela del Mercado Agrícola de tal forma que constituya un elemento de apoyo a las actividades cercanas (SG-CDI) y siempre conforme a las determinaciones y criterios del catálogo arquitectónico y etnográfico.

- Los espacios libres del sistema general se localizarán preferentemente como barrera "verde" de protección visual y acústica y transición entre la GC-2 y el Sector.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Se deberán retirar las tierras de cultivo originales del sector, afectadas por las obras de urbanización de las zonas destinadas a uso residencial, dotacional, equipamiento y viales.
- Se deberán acometer las intervenciones que sean precisas para evitar que la araucaria centenaria sufra un estrés hídrico severo por las obras de urbanización de su entorno cercano. Para ello, el riego contará con un calendario estudiado que cubra las necesidades estimadas del ejemplar.
- Trasplantes de 4 ejemplares de palmeras afectadas por las obras de urbanización del sector, de 0.5 m de altura de tronco, con medios manuales y mecánicos necesarios, para cepellones de 110 cm. de diámetro, incluso trabajos de poda y tratamiento antitranspirante.

HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS CASUALES.

En el caso, que durante los trabajos de edificación o urbanización aparezcan nuevos hallazgos arqueológicos casuales, deberá procederse a paralizar las obras y ponerlo en conocimiento de las Administraciones competentes, conforme al Art.70 de la L.P.H.C.



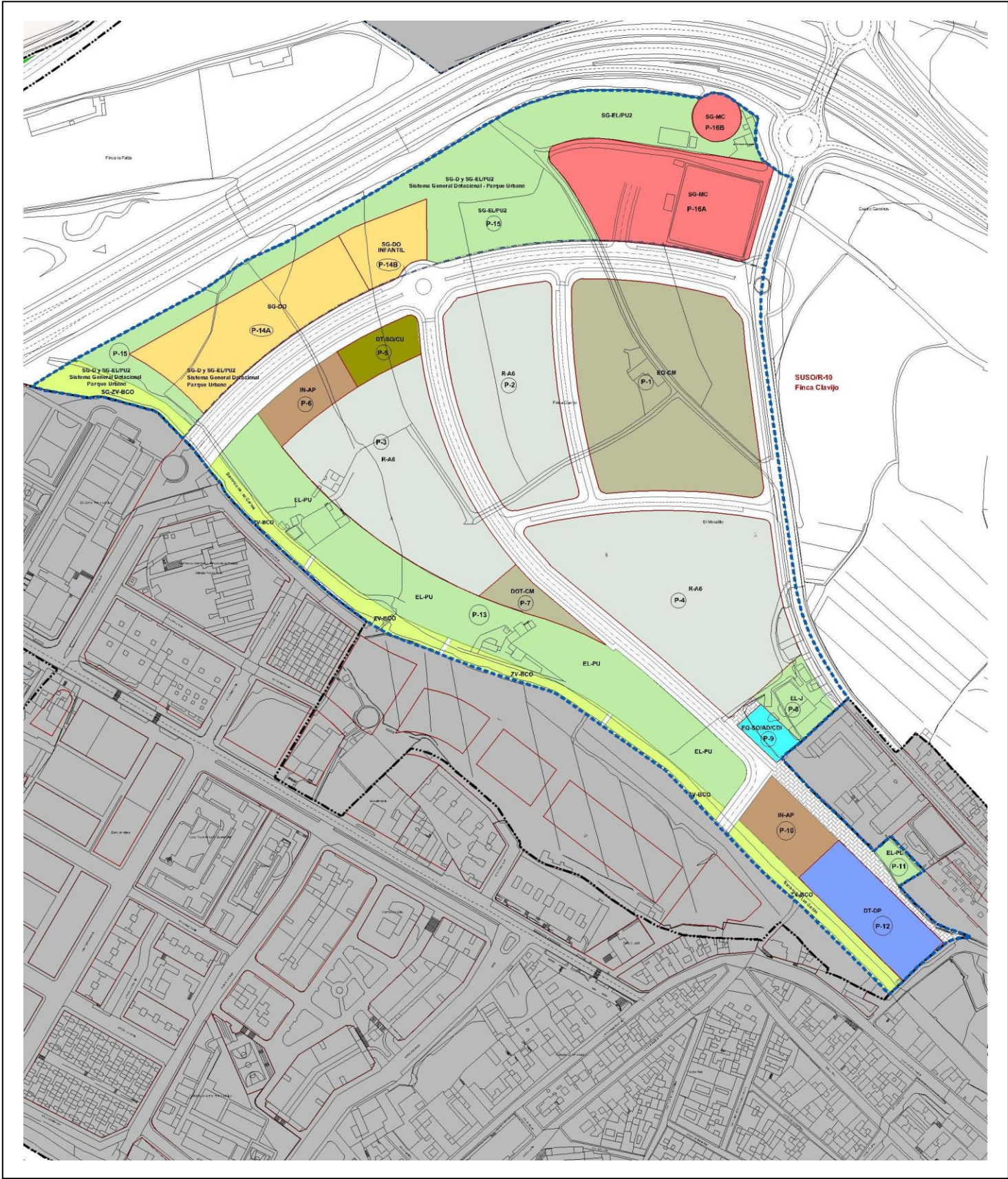
REFERENCIA DE POSIBILIDAD DE HALLAZGOS

CARRETERAS: Según lo establecido en las normas del PGO el sector está afectado por el paso de la GC-2 siéndole de aplicación las siguientes franjas:

GC-2	
Dominio:	8mt
Afección:	7mt
Servidumbre:	15mt
Línea Limite Edific.:	30mt

NOTA: Cualquier modificación de la ordenación pormenorizada que desarrolle estas condiciones urbanísticas, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias. Artículo 16.2 Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo



Tipologías edificatorias	Manzana/Parcela	Superficie Parcela	Coef Edificabilidad neta	edificabilidad m2c	Coef Uso y Tipología	Coef VPO	Cálculo de Unidades de Aprovechamiento sin Homogenizar
Residencial							
R-A6	P-2	9.365,24	1,65	10.816,85	1,05	1,00	11.357,69
R-A6-VPO				4.635,79	1,05	0,80	3.894,07
R-A6	P-3	11.254,15	1,65	12.998,54	1,05	1,00	13.648,47
R-A6-VPO				5.570,80	1,05	0,80	4.679,48
R-A6	P-4	14.325,31	1,65	16.545,73	1,05	1,00	17.373,02
R-A6-VPO				7.091,03	1,05	0,80	5.956,46
Equipamiento							
EQ-CM	P-1	15.271,57		13.000,00	1,40	-	18.200,00
EQ-SO/AD/CDI	P-9	746,96	2	1.493,92	0,75	-	1.120,44
Dotación							
DT-SO/CU (Biblioteca)	P-5	1.422,67		1.200,00			
DT-DP	P-12	3.512,04		100,00			
DT-CM	P-7	1.101,60		220,00			
Espacio Libre público							
EL-PU	P-13	14.061,20		100,00			
EL-J	P-8	1.534,74					
EL-PL	P-11	553,99					
ZV-BCO	0	4.417,59					
ZV-BCO	0	2.008,38					
Dotación de Infraestructuras							
IN-TR/AP	P-6	1.768,62					
IN-TR/AP	P-10	2.123,97					
Total parcial		83.468,03	-	73.773,00			76.229,63
Viario		26.147,55					
Docente SG-DO		6.676,01		6.676,01			
Docente SG-DO (infantil)		2.064,76		2.064,76			
Anexo Mercado agrícola SG-MC		819,27		819,27			
Mercado agrícola SG-MC		8.145,00		4.300,00			
Parque Urbano SG-EL/PU2		16.739,89		669,60			
Rotonda SG-IN-R		128,21					
Av Mancomunidad SG-IN-R		517,23					
Barranco SG-ZV-BCO		1.431,05					
TOTAL CON SG		146.137,00		88.302,64			76.229,63

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ESTIMADO

Coeficiente de Localización	1,00
Coeficiente Característica del Terreno	1,00
Coeficiente Proximidad Sistemas Generales	1,00
Coeficiente de Homogenización	1,00

Cálculo del Aprovechamiento global 76.229,63

PORMENORIZACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES

Superficie total de la unidad de actuación	146.137,00
Superficie construida Residencial	57.658,76
Superficie construida Comercial	13.000,00
Superficie construida Social	1.493,92
Superficie construida Dotación	1.520,00
Superficie construida total de Espacio Libre	100,00
Superficie de suelo total de Espacio Libre	16.149,93
Superficie de suelo total del viario	26.147,55

1.2 Legislación Urbanística y territorial que resulta de aplicación

Para elaborar esta ordenación pormenorizada se ha tenido en cuenta la legislación Territorial, urbanística y ambiental en vigor y especialmente:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
2. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y ordenación urbana.
3. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
4. Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
5. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
6. Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
7. Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003.
8. Plan General de Ordenación del municipio de Santa María de Guía aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias con fecha 28 de Julio de 2005 y publicado el 26 de Diciembre de 2005.
9. Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

10. Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

11. Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.

12. Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Ley 7/2012, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

13. Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

14. Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

1.3 Documentación

En coherencia con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, el contenido normativo del sector comprende los siguientes documentos:

1. La Memoria: donde se recogen las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones establecidas en el sector.
2. Ordenanzas Regulatoras: constituyen el documento específicamente normativo en cuanto a la reglamentación de las determinaciones del sector.
3. Plan de Etapas: donde se recogen las previsiones para la realización efectiva en el tiempo del sector estableciendo las actuaciones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización y las condiciones de simultaneidad con la urbanización.

4. Estudio Económico-Financiero: evalúa el coste económico de la ejecución de la urbanización y eventualmente de la edificación y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente al mismo.
5. Planos de Información: recogen y analizan los aspectos normativos de aplicación y las características naturales del territorio, así como la estructura de la propiedad del suelo.
6. Planos de Ordenación: en los que se expresa gráficamente las determinaciones fundamentales del sector.
7. Informe de sostenibilidad ambiental de la ordenación pormenorizada.

2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIE

El sector a ordenar se denomina SUSO R-10 situado en la zona de “Finca Clavijo”, y que antes tenía una superficie total de 146.137m²s siendo sus linderos:

Norte: Autovía GC-2.

Sur: Calle San Sebastián, que la separa del casco urbano.

Oeste: con el Barranco de Las Garzas.

Este: vía de conexión con el núcleo La Atalaya y Becerril y edificio de Los Salesianos.

3. INFORMACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL. INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO

3.1 Características territoriales

3.1.1. Situación geográfica

El ámbito de ordenación se localiza, como se ha dicho, en la zona conocida como Finca Clavijo y el Moralillo, del T.M. de Santa María de Guía.

3.1.2. Elementos abióticos

a. Geología- Geomorfología

El sector es una única unidad geológica y geomorfológica: una ladera de pendiente moderada sobre piroclastos basálticos de dispersión prevenientemente de la erupción que generó el edificio volcánico conocido como Pico de Gáldar. El sector carece de interés geológico y geomorfológico.

b. Climatología.

El sector se puede caracterizar climáticamente por los registros acumulados en la estación del Instituto de Guía, situado a 100 metros del extremo oriental del sector.

Precipitaciones estación Instituto-Guía (altitud 190 m)

Mes	Total (mm)	Periodo (años)	Media (mm)
Enero	4.267	23	185.54
Febrero	6.552	23	284.86
Marzo	3.655	22	158.90
Abril	1.657	22	75.31
Mayo	886	21	42.11
Junio	444	18	24.60
Julio	151	17	8.88
Agosto	124	17	7.29
Septiembre	1.452	19	76.42
Octubre	4.999	23	217.30
Noviembre	8.590	22	390.45
Diciembre	6.679	20	333.95
Total			150.46

Como se puede observar en la tabla de las precipitaciones, estas son muy reducidas, no superando nunca los 165 mm al año. Las escasas lluvias tienen lugar en los meses de otoño-invierno (octubre-enero), con máximos en noviembre-diciembre, mientras que el verano suele ser prácticamente seco. En lo que respecta al régimen térmico, se caracteriza por una suavidad notable a lo largo de todo el año, fruto de la influencia subtropical oceánica, siendo la amplitud térmica de tan sólo 6° C, lo cual le confiere un notable grado de isoterminia a este tipo de clima. Las temperaturas máximas no alcanzan los 24°C, siendo agosto el mes más cálido, aunque septiembre y octubre presentan también temperaturas muy próximas. Los meses más fríos (ligeramente por encima de los 17°C) son siempre enero y febrero.

Temperaturas medias de las máximas (estación Instituto-Guía)

Mes	Periodo (años)	Media (°C)
Enero	23	20.1
Febrero	23	20.4
Marzo	22	21
Abril	22	21.2
Mayo	21	23.9
Junio	18	23.4
Julio	17	25.3
Agosto	17	25
Septiembre	19	25.9
Octubre	23	25.1
Noviembre	22	23.1
Diciembre	20	20.1
Total		22.87

En lo que respecta al régimen térmico, se caracteriza por una suavidad notable a lo largo de todo el año, fruto de la influencia subtropical oceánica, siendo la amplitud térmica de tan sólo 6° C, lo cual le confiere un notable grado de isoterminia a este tipo de clima. Las temperaturas máximas no alcanzan los 24°C, siendo agosto el mes más cálido, aunque septiembre y octubre presentan también temperaturas muy próximas. Los meses más fríos (ligeramente por encima de los 17°C) son siempre enero y febrero.

El sector, desde un punto de vista de hidrología superficial está atravesado, junto a su límite más meridional, el que está más cercano a Guía casco por el Barranco de las Garzas. El barranco no cuenta con deslinde de Dominio Público Hidráulico.

Tras la consulta al documento de Evaluación preliminar del Riesgo de Inundación de Gran Canaria, cuyo promotor es el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria los **riesgos de inundación en el sector son inexistentes**.

Asimismo, desde un punto de vista hidrogeológico carece de total interés puesto que no hay constancia alguna de acuífero que pueda ser dañado por la ordenación propuesta ni que haya sido perjudicado por las actividades pretéritas.

3.1.3. Elementos bióticos

a. Vegetación.

El sector es en general un área antrópica de escasa vegetación vascular, limitándose ésta a herbazales nitrófilas y subnitrófilos. La única especie que goza de protección son los ejemplares espontáneos de palmera canaria que han nacido tras el abandono de las prácticas agrícolas.

La legislación de aplicación es la siguiente:

- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP), creado por la ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- El Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA), regulado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- La Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo (DIRECTIVA HÁBITAT) relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres
- El Convenio de 19 de septiembre de 1978 (CONVENIO DE BERNA) relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa.
- El Convenio de 3 de marzo de 1973 (CONVENIO DE WASHINGTON o CITES) relativo al comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres.

- La Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril (DIRECTIVA AVES) relativa a la conservación de las aves silvestres, y sus posteriores modificaciones.
- El Convenio de 23 de junio de 1979 sobre conservación de especies migratorias (CONVENIO DE BONN).

ESPECIE	C.C.E.P.	Orden 20/2/91	D.HÁBITAT	C. BERNA	CITES
<i>Araucaria heterophylla</i>					
<i>Arundo donax</i>					
<i>Asphodelus aestivus</i>					
<i>Atalanthus pinnatus</i>					
<i>Casuarina equisetifolia</i>					
<i>Chrysanthemum coronarium</i>					
<i>Hyparrhenia hirta</i>					
<i>Kleinia neriifolia</i>					
<i>Malva parviflora</i>					
<i>Nicotiana glauca</i>					
<i>Phoenix canariensis</i>		Anexo II			
<i>Ricinus communis</i>					
<i>Rumex lunaria</i>					

En resumen, en el sector no hay ninguna especie vegetal incluida en el Catálogo Canario de Especies Protegidas, aunque la presencia de ejemplares cuyas especies están incluidas en el anexo II de la Orden de Protección de Flora vascular requerirá tomar medidas protectoras y/o correctoras de posibles impactos que puedan afectar a estos ejemplares, en especial con los ejemplares de *Phoenix canariensis*.

b. Fauna.

En cada una de las especies se cita el status de amenaza si la hubiere y el de protección, según los siguientes documentos y legislación vigente:

- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP), creado por la ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

- El Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (CNEA), regulado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero
- La Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo (DIRECTIVA HÁBITAT), relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres; transpuesta a la legislación española por el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
- La Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril (DIRECTIVA AVES) relativa a la conservación de las aves silvestres, y sus posteriores modificaciones.
- El Convenio de 23 de junio de 1979 sobre conservación de especies migratorias (CONVENIO DE BONN).
- El Convenio de 19 de septiembre de 1979 relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (CONVENIO DE BERNA).
- El Convenio de 3 de marzo de 1973 sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres (CONVENIO DE WASHINGTON o CITES).

En cuanto a la fauna, las observaciones de campo han identificado varias especies de aves vinculadas a cultivos y zonas bajas como gorriones morunos (*Passer hispaniolensis hispaniolensis*), palomas cimarronas (*Columba livia*), Mosquiteros comunes (*Phylloscopus canariensis ssp. canariensis*) y canarios de monte (*Serinus canarius*).

De igual manera se han detectado especies que sin anidar en el sector pueden sobrevolar el espacio interior al mismo, destacando el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*).

Otro tipo de especies son los pequeños vertebrados terrestres como ratas (*Rattus ssp.*), ratones (*Mus musculus*) y conejos (*Oryctolagus cuniculus*), especies estas últimas, asociadas al hombre y que no encuentran dificultad de proliferación en zonas antropizadas.

Las especies que tienen algún grado de protección se encuentran dentro del sector son las siguientes:

ESPECIE	C.C.E.P.	C.N.E.A.	D.AVES	C. BONN	C.BERNA	CITES
Aves						
<i>Phylloscopus canariensis</i> ssp. <i>canariensis</i>	I			-	Anexo II	
<i>Serinus canarius</i>					Anexo III	

En un principio sería necesaria la introducción de medidas protectoras que permitan la preservación de las especies anteriormente citadas.

Sin embargo, tras varias visitas al sector afirmamos que los avistamientos no pueden ser establecidos como indicadores fehacientes que incluyan el área dentro de su hábitat permanente y mucho menos que lo relacionen con sus zonas de cría y crecimiento. Por tanto, estimamos que no es necesario establecer medidas específicas de protección más allá de las medidas generales de adecuación ambiental que las distintas normativas de ordenación territorial imponen a actuaciones como las definidas en el presente plan.

3.1.4. Patrimonio histórico, arqueológico o artístico

Al tratarse de un sector de pasado y presente plenamente agrícola, y destinado al cultivo del plátano, se conservan dentro de sus límites numerosas estructuras testimonio de esta labor, como las acequias o atarjeas que distribuían el agua de riego en el interior de las fincas o los muros que configuraban los diversos bancales, realizados mayoritariamente con bloques canteados de toba.

Además de ello, y como estructuras ligadas a la actividad agrícola se detectan dos estructuras de almacenamiento de agua, situadas en el extremo norte de la parcela objeto de estudio. Se trata de un depósito de agua circular de factura moderna, junto a otros mucho más pequeños de planta rectangular. A escasos metros al sur de éste se encuentran un gran estanque de planta rectangular, dotado de anchos muros realizados con aparejo de piedra y mortero de cal y arena. En esta estructura se está levantando en el momento de la redacción de este informe ambiental, el futuro mercado agrícola municipal de Cuatro Caminos. Entre ambos elementos se encuentra una antigua vivienda- almacén vinculada a las actividades agrícolas.

Estas estructuras se encuentran registradas en el Catálogo Arquitectónico Municipal en las fichas 15, conjunto de vivienda- almacén y estanques, y 16 estanque rectangular donde se levanta el que será el Mercado Agrícola Municipal.

Al menos dos caminos atraviesan el sector enmarcados entre tapias realizados con cantos de toba. Ambas sendas presentan una anchura considerable, testimonio de su importancia en el pasado como vía de comunicación entre Guía y la vecina Gáldar. En la actualidad se encuentran en total abandono, ya que su recorrido se ha visto cortado por el trazado de la GC-2. Fruto de esa falta de tránsito es su aspecto actual, desarrollándose en su recorrido una intensa recolonización vegetal y un deterioro visible de los muros que los delimitan.

En cuanto a la presencia de este lugar en inventarios patrimoniales, hay que decir que este entorno no se encontraba reseñado en la Carta arqueológica Municipal. Sin embargo, en diciembre del año 2009, y por encargo del Cabildo de Gran Canaria, se procedió a la excavación de una zona puntual dentro del sector. Los resultados de esa excavación fueron los siguientes:

- El entorno del trabajo donde se desarrollaron los trabajos de excavación arqueológica se han documentado al menos tres fosas que contienen los restos de cuatro individuos bajo los niveles de tierra utilizados para el cultivo de plataneras.
- Tanto en depósitos sedimentarios como en la fosa se encontraron materiales arqueológicos de edad moderna. Se trataba de malacofauna, cerámica popular, objetos en metálico y vidrios asociados a los individuos o al relleno de las fosas como colgantes, cuentas o monedas.
- Junto a las fosas excavadas se detecta la presencia de cambios sedimentarios que nos indicarían la presencia de al menos cuatro fosas más.
- De los cuatro individuos dos son mujeres adultos, uno es un individuo subadulto del que no se ha podido determinar el sexo y el otro también un adulto de sexo indeterminado.

De esta manera, se ha establecido un área de probabilidad arqueológica cuyos límites son los siguientes y que implica que en el caso de que durante los trabajos de edificación o urbanización aparezcan nuevos hallazgos arqueológicos casuales, deberá procederse a paralizar la/s obra/s y ponerlo en conocimiento de las Administraciones competentes, conforme al Art.70 de la L.P.H.C.



3.1.5. Calidad visual del paisaje

La calidad escénica del sector es baja debido a la ausencia de estructuras geomorfológicas singulares, de vegetación, cultivos al aire libre y otros elementos puntuales bióticos y abióticos que permitan aumentar su valor paisajístico. El principal foco visual es el nuevo mercado agrícola que se levanta sobre el viejo estanque rectangular de la finca. Esta actuación dota de cierta singularidad visual al sector y es muy visible desde la GC-2, que es el lugar desde donde es más visible el sector tanto por dimensión de la cuenca visual como por el número diario de espectadores

3.1.6. Usos tradicionales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes

a. Usos del suelo existentes.

Como ya se ha indicado, el uso del suelo es fundamentalmente agrícola destinado al cultivo de plataneras, de las cuales, las que aún siguen en explotación, se realizan bajo invernaderos. El resto de fincas se caracteriza por tener un prolongado abandono agrícola. Mención aparte es el equipamiento comercial del Mercado Agrícola en construcción que dotará en un futuro reciente de uso comercial al sector.

b. Edificaciones existentes.

En el interior del ámbito de ordenación existen diversas edificaciones y construcciones ya en desuso y originariamente al servicio agrícola de las fincas existentes, todas las cuales resultan incompatibles con el planeamiento y, por ello, serán demolidas durante su ejecución. A excepción de dos inmuebles protegidos por el catálogo arquitectónico y etnográfico del Plan General que son el conjunto de almacén-vivienda y estanque circular y el estanque rectangular sobre el que se edifica el nuevo Mercado Agrícola de Cuatro Caminos, de conformidad con dicho instrumento de planeamiento, serán conservados en esta actuación como equipamiento Socio-Cultural así como estructuras a integrar en el futuro parque urbano.

3.2 La trama y tejido urbano del entorno inmediato

El SUSO 10 es colindante con suelo urbano consolidado por su lindero Oeste al otro lado del barranco, donde existe una trama urbana tipo cuadrícula con manzanas cerradas y el SUSO R6 Barranco de Las Garzas. Tanto por el norte como por el este linda con un Suelo Rústico Protección Territorial.

3.3 Impactos ambientales y paisajísticos preexistentes

En este apartado, se describen los principales impactos ambientales localizados en el área a ordenar pormenorizadamente en el momento de la redacción del presente sector. Para una mejor comprensión de los mismos, se han agrupado por tipologías y se establecen dos grupos:

3.3.1. Acciones generadoras de impactos por residuos sólidos

Los escombros y acumulación de basuras son los principales impactos localizados pertenecientes a esta tipología. Estos, si bien son de escasa entidad, se localizan en torno a las edificaciones existentes, en especial la vivienda del Moralillo.

Por último, y de manera puntual, se localizan restos de basuras de escasa magnitud en algunos puntos del interior de la actuación, concretamente en las explotaciones agrícolas abandonadas.

3.3.2. Acciones generadoras de impactos por movimientos de tierras

El único impacto existente en este sentido, son los vertidos de tierras procedentes de la construcción de la autovía GC-2 por el lindero Norte de la actuación.

3.4 Inventario de los elementos preexistentes en el territorio

En el **Anexo I** del presente documento se recoge un total de 23 fichas descriptivas de los elementos significativos que se encuentran en el territorio a ordenar. Éstas exponen la situación, descripción, características así como el estado de conservación de los mismos.

3.5 Respecto a las infraestructuras y los servicios existentes

3.5.1. Vialidad interior

A excepción de la carretera GC-2 y la Avenida de la Mancomunidad del Norte, que se toman como base para la accesibilidad interior de la nueva ordenación, el resto de los caminos existentes no se encuentra habilitado para un tránsito en óptimas condiciones. Esto se debe a su condición de caminos agrícolas de acceso a antiguas fincas y cuyo trazado obedece a su acorde a estructuras agrarias preexistentes. En cualquier caso, ninguno de los caminos interiores se tiene en cuenta para nuestro Plan, con excepción de tramos de caminos que quedan en el interior del SG de Parque Urbano y que sirven de accesos a espacios públicos. El antiguo camino de La Atalaya (Avenida de la Mancomunidad del Norte), que se mantiene en su trazado, aumenta su dimensión, pues su funcionamiento actual está completamente limitado por su escasa dimensión tanto de carriles como de aceras. Hay que tener en cuenta que el sector está delimitado justo al eje del mismo y es en esa zona donde se propone una sección mayor, que cambia sustancialmente el funcionamiento de la vía en aras de convertirse en un eje más importante como se puede observar en la OP.

3.5.2. Comunicaciones externas

Como ya se ha expuesto, el ámbito de ordenación actualmente se conecta a través de la primera rotonda de la vía estructurante de la red Insular GC-2. de la vía de la Mancomunidad del Norte y con un punto de conexión secundario a través del camino de San Sebastián. En cualquier caso es patente que la necesidad de un cambio de imagen de estas últimas vías es esencial para su integración en la propuesta.

3.5.3. Abastecimiento de agua

La acometida de agua de abasto que nos encontramos más cercana dentro del sector discurre por la calle San Sebastián, en el lindero Sur del sector, desde donde se conectará nuestra red hasta las acometidas individuales de las edificaciones previstas. En cualquier caso el agua de abasto para consumo procede de las plantas de producción de agua de las desaladoras de Roque Prieto.

3.5.4. Red de saneamiento

La red general de saneamiento más cercano discurre a lo largo del Barranco de Las Garzas que se dirige a la E.D.A.R. de Gáldar

3.5.5. Energía eléctrica

El tendido eléctrico aéreo al que acometen las edificaciones antiguas existentes plantea un problema de incompatibilidad con cualquier propuesta de ordenación a todos los niveles. Este sistema, pues se considera obsoleto.

Se utilizará la red general enterrada de Media Tensión que discurre por el interior del sector en la servidumbre cercana al Mercado Agrícola. Dicha red fue instalada recientemente y consiste en un triple circuito de 240 mm. en MT (20 Kv.) procedente de la Subestación de San Juan.

3.5.6. Telecomunicaciones

El tendido aéreo de la red existente plantea el mismo problema que el de la red de energía eléctrica presentando en el interior del sector una distribución en aéreo que resulta incompatible con cualquier ordenación que se ejecute, por lo que deberá reorganizarse en una verdadera red de telecomunicaciones adaptada a las necesidades actuales.

4. DIAGNOSIS TERRITORIAL Y AMBIENTAL

4.1 Respecto al territorio

El ámbito territorial específico que ordena este instrumento y evalúa este informe supone un espacio territorial reducido en tamaño y homogéneo en lo que a sus consideraciones ambientales se refiere, propiciando que cualquier diagnóstico sobre el mismo quede sujeto a consideraciones que pueden exceder puntualmente el ámbito estricto de actuación y quedan englobadas en la dinámica del espacio circundante.

Esta circunstancia hace necesario un diagnóstico sintético de la situación ambiental del sector a partir de parámetros que describan adecuadamente la calidad para la conservación del mismo así como sus limitaciones de uso, a efectos de resaltar las condiciones de integración en la mayor medida posible por parte de la ordenación propuesta en este Plan.

Este esfuerzo de síntesis se materializa en la constitución del ámbito específico como una especie de rompecabezas en el que cada una de las piezas son identificadas como Unidades Ambientales, entendiendo como tales aquellas áreas de cierta homogeneidad interna, tanto de elementos como de intensidad de procesos y funcionalidad de la misma.

En el área específica de actuación que afecta a este sector se distingue una única unidad ambiental de diagnóstico (plano de unidades ambientales) justificada en su reducida superficie y por presentar en su totalidad parámetros físicos y visuales homogéneos, así como facies ambientales homogéneas en base a la única forma de ocupación procurada por la antropización general del espacio.

En el área específica de actuación distinguimos 3 unidades ambientales de diagnóstico (plano de unidades ambientales) que presentan parámetros físicos similares pero facies ambientales distintas en base a las diferentes formas de ocupación procuradas por la antropización general del espacio.

Las 3 unidades ambientales sobre las que se basa nuestro diagnóstico, son las siguientes:

- Unidad 1: Área del Nuevo Mercado Agrícola Municipal. Desde un punto de vista paisajístico destaca por la alta fragilidad visual que lo caracteriza, al estar emplazada en la zona alta del sector y por tanto tener una considerable exposición visual. La

unidad se caracteriza por la transformación del estanque en mercado y de una pequeña superficie antiguamente cultivada de plataneras en espacio libre.

- Unidad 2: Área de cultivos abandonados de platanera. Al igual que la unidad anterior tiene una alta fragilidad visual. Tiene como único valor ambiental el suelo destinado al cultivo así como el nacimiento espontáneo de palmeras canarias. De igual manera recoge los impactos ambientales de todo el sector.
- Unidad 3: Zona en cultivo bajo invernadero y explotación ganadera de intensivo. De moderada fragilidad visual, al ser el área del sector más alejada de la GC-2. Destinada a los usos agrarios aún en explotación.



4.2 Descripción de la problemática ambiental preexistente

Una de las primeras variables de cualquier diagnóstico, lo constituye la denominada **“Problemática ambiental previa”**. Este trabajo de análisis supone la interpretación sintética y conjunta de las situaciones espaciales devenidas de la caracterización de los diferentes elementos inventariados y cartografiados (paisaje, usos del suelo, elementos patrimoniales, infraestructuras, etc.).

Como síntesis funcional del espacio geográfico a ordenar, la interpretación tiene una base fundamentada primordialmente en la percepción, en tanto resulta de la observación de la realidad territorial en unas condiciones de adecuado conocimiento empírico. En este proceso, y en este sector los fenómenos acaecidos en unidades colindantes juegan un papel fundamental en la definición de la problemática de una zona, sobre todo a partir de acontecimientos inducidos o efectos derivados de la inercia de determinados elementos, especialmente en las superficies de contacto con el ámbito específico de actuación (urbanización, creación de infraestructuras de transporte colectivo, existencias de elementos medioambientales destacados como lo es el tabaibal).

Se trata, pues, del resultado conjunto e inmediato de la combinación de los elementos de análisis separados en niveles de información, el cual permite distinguir el tipo de entorno que en ese ámbito se desarrolla. Por lógica, la complejidad de su definición depende de la escala de análisis y el detalle de los aspectos geográficos inventariados, interviniendo en ella técnicas cuantitativas y cualitativas asentadas en el conocimiento geográfico del espacio.

En lo que concierne al diagnóstico pormenorizado del sector, la presencia de ámbitos contrapuestos, la organización del espacio en relación a los usos y su posición respecto a las vías de acceso facilita una clara delimitación de problemáticas y fenómenos territoriales, que en este caso concreto, se ven jerarquizados por el estado de abandono y degradación medioambiental del espacio como consecuencia del cese de la actividad agraria en todos sus ámbitos, con el agravante además que supone la pervivencia en estado ruinoso de estructuras y elementos propios de la actividad.

Por tanto, el diagnóstico territorial del ámbito afectado por el Plan, presenta condiciones de heterogeneidad propias de la imbricación de determinados valores

medioambientales con los usos asociados a la ocupación humana, redundando en un contexto espacial con efecto estructurante en la ordenación a plantear.

Esta fenomenología, definida como problemática territorial o medioambiental previa al planteamiento del modelo de ordenación, puede sintetizarse a partir del siguiente cuadro.

PROBLEMÁTICA TERRITORIAL Y AMBIENTAL PREVIA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN	
Unidades	Problemática Ambiental Previa
1 y 2	Alta fragilidad visual y alta accesibilidad
2	Conservación de elementos patrimoniales
2	Degradación por concentración de vertidos terrígenos y residuos inertes.

4.3 Limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental

Las limitaciones de uso permiten la evaluación de la importancia de los recursos naturales de interés así como, de los usos actuales presentes en el ámbito del sector, como área de partida.

Existen tres grandes conjuntos de variables ambientales que llevan implícita alguna limitación para los usos característicos (residencial) y compatibles (comunitarios y terciarios). Esos tres grandes grupos de variables son los siguientes:

1. Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística y de elementos de interés geológico-geomorfológico y para la calidad visual del paisaje.
2. Limitaciones que son generadas por la presencia de elementos bióticos del paisaje de singular valor, como puedan ser la flora, la vegetación y la fauna.
3. Limitaciones derivadas de la calidad agrológica del suelo.

Sin embargo si hay presencia de valores ambientales destacados y puntuales en ambas unidades que nos llevan a establecer las siguientes limitaciones de uso para el sector.

- **Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación paisajística y de elementos de interés patrimoniales de interés paisajístico y cultural.**

Dentro del sector la única unidad que tendrá limitaciones de uso por la necesidad de conservar valores patrimoniales/culturales es la unidad 2, en la que se encuentran registrados como bienes inmuebles de interés etnográfico el estanque y el almacén-vivienda.

- **Limitaciones de uso por la presencia de valores biológicos.**

Ninguna unidad presenta limitaciones de uso por presencia de estos valores.

- **Limitaciones de uso de la calidad agrológica del suelo.**

Si bien es cierto que la calidad agrológica del suelo es baja se conservan los suelos originales de las explotaciones agrícolas que se desarrollaron en el sector hasta hace unas décadas, en especial las parcelas que se encuentran cerca de la GC-291. Por este motivo, este recurso, tan limitado en la isla, como lo es el suelo aunque sea de bajo valor agrícola, debe tener si no limitaciones de uso por su escasez y valor económico y ambiental, si establecidas serie de medidas que permitan su reutilización bien en el sector para las zonas ajardinadas, bien en otras áreas del municipio o de la isla para su uso ambiental o agrícola. Esta limitación afecta a las unidades 2 y 3.

4.4 Situación actual del medioambiente y probable evolución en caso de no aplicar el documento de desarrollo del suelo “SUSO R/10 Finca Clavijo”

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN	
Unidad	Dinámica en últimos 50 años
1	Área agrícola con cultivos de plataneras y estanque para riego. Abandono de las prácticas agrícolas y reutilización del estanque como equipamiento comercial (Mercado Agrícola Municipal)
2	Área agrícola con cultivo de plataneras. Intensificación del cultivo con introducción de invernaderos. Abandono total en la unidad de las prácticas agrícolas
3	Área agrícola con cultivo de plataneras. Intensificación del cultivo con introducción de invernaderos.

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL QUE LE AFECTAN AL SECTOR

5.1 Directrices de Ordenación General

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, es el Marco que establece el modelo Territorial en todo el ámbito del archipiélago canario a y al cual el presente documento de PGO se está adaptando. La ordenación pormenorizada debe por tanto responder a las determinaciones que la ley de Directrices establece que están fijadas en las determinaciones generales que el PGO establece para este sector.

5.2 Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria

Artículo 280. Acciones estructurantes.

1. Objetivos y Criterios Estratégicos para el Plan Territorial: El Plan Territorial deberá cuidar la ordenación estructural del conjunto del área territorial, atendiendo a los elementos de viario principal, sistema de espacios libres, ubicación y definición de las características básicas de centralidad, los grandes equipamientos singulares y las funciones residenciales asociadas, así como las condiciones de integración o segregación de los espacios productivos, si los hubiere. El Plan Territorial deberá cuidar, asimismo, las características y requerimientos físicos y funcionales de las áreas de contacto entre la nueva pieza y los tejidos existentes, de forma que garanticen una relación urbana de contigüidad o de transición ordenada. Se cuidarán, asimismo, los enlaces con el viario principal exterior, y se definirán las condiciones de incompatibilidad de los nuevos usos por razones funcionales, ambientales o de imagen.

2. Actuaciones Propuestas y Criterios de Ordenación: La clara resolución de los bordes en relación con los núcleos consolidados de Gáldar y Santa María de Guía, valorando sus asentamientos originales, es fundamental para mantener una estrecha relación de complementariedad con las centralidades tradicionales. Asimismo, y en relación al contacto con el borde sur, deberá valorarse la oportunidad de establecer un elemento físico relevante que incorpore el cauce del Barranco de Guía, y su relación con la vega sur, que mantendrá su uso agrícola. Finalmente, el claro ajuste de la red a

las intersecciones previstas y al viario de servicio, con tratamiento singular, resulta vital para el éxito de la actuación.

5A1 Área de oportunidad para refuerzo de la capitalidad comarcal: previsión de localización de actividades económicas de prestación de servicios al público y a las empresas, comercio y dotaciones, incluyendo áreas estratégicas de actividad económica o parques especializados vinculados al refuerzo de la centralidad del conjunto Gáldar -Guía para la localización de actividades económicas de carácter terciario más especializadas, relacionadas con la consolidación de la capitalidad comarcal perseguida por el Plan Territorial.

Esta área, situada entre Gáldar y La Atalaya (Santa María de Guía), se encuentra vinculada paisajísticamente al corredor viario y a sus intersecciones, ajustada a los bordes y a las extensiones de los núcleos existentes, y respetando el cauce (canalización y protección) y la vega agrícola.

La colindancia con terrenos agrícolas al Sur de la GC-2 a su paso por ambos núcleos, y la conservación del valor actual y potencial de este recurso, requiere la interposición de un límite a la expansión urbana sobre la vega agrícola. Por ello, el PTP deberá prever una variante de la GC-2, ajustada a los desarrollos previstos por el Plan, que no comporte afección a suelos agrícolas adicionales, y que deje claramente definido el límite entre el área de centralidad y el área agrícola situada al Sur de Gáldar.

3. Desarrollo de la Actuación Territorial y su Gestión: El desarrollo de esta acción se hará conjuntamente con las intervenciones previstas en el entorno de los núcleos de Gáldar y Santa M^a. de Guía, en el contexto de un plan territorial parcial de desarrollo del Plan Insular de Ordenación, con los contenidos que se definen en este Área Territorial, y en el modo que se regula para estos Planes previstos en la Sección 2 - del Desarrollo de las Determinaciones de este Plan Insular de Ordenación, de este Volumen.

En razón de ello, los Ayuntamientos de Gáldar y Santa M^a de Guía vendrán directamente obligados a acomodar sus Planes Generales de Ordenación a las determinaciones de este Plan Insular para este área, incorporándolas íntegramente a su contenido, de acuerdo con los procedimientos y plazos regulados por este mismo

Plan Insular, con independencia de la facultad de desarrollar sus determinaciones mediante un Plan Territorial Parcial.

Es preceptivo el planeamiento conjunto mediante un Plan Territorial Parcial. No obstante, su gestión a partir de tal Plan podrá fraccionarse en varios operativos, o incluso desarrollarse mediante el normal ejercicio de las competencias propias de cada organismo público inversor.

El Plan Territorial podrá delimitar Áreas de Gestión Integrada dentro de su área de actuación de acuerdo con lo que establecen los Artículos 140 a 143 del TRLOTENAC. En el caso de que resulte necesario adelantar el desarrollo de alguna acción de infraestructuras prevista en el área del plan territorial parcial, ésta podrá materializarse a través del correspondiente Plan Territorial Especial.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los Planes Generales de Ordenación afectados por este Plan Territorial que se elaboren para las áreas afectadas por los elementos estructurantes

- Centralidad de Áreas Territoriales, y Áreas Estratégicas de Actividad Económica -, y para su entorno inmediato, asumirán como limitación no afectar negativamente la viabilidad de las actuaciones previstas en los términos con que están establecidas en el Capítulo I de este Título de este Volumen, y a tal efecto incorporarán a su memoria una justificación técnica acreditativa de ello.

A fin de garantizar la viabilidad de las previsiones establecidas en el Plan Insular de Ordenación para dichos elementos estructurantes, y en el caso de que dichos instrumentos de desarrollo se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Plan Insular, se observarán el resto de los condicionantes establecidos en las Disposiciones Transitorias.

TITULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL MARCO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL

El presente sector de suelo urbanizable, en el planeamiento que ahora está en revisión se denominaba suelo urbanizable, -Sector 3 SUR (Rco) Guía 1 así delimitado en el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 25 de junio de 2.003, que incorpora al proceso de urbanización 15.16 hectáreas de suelo urbanizable, sitios en la zona de Finca Clavijo, del T.M. de Santa María de Guía. Ahora, en la tramitación de la revisión del Plan General de Ordenación se ha estimado la oportunidad de establecer la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general, pues su situación estratégica requería el establecimiento de la estructura urbana definitiva al haberse consolidado casi la totalidad de los sectores entorno al Lomo Guillen, realizando ajustes en su delimitación eliminando elementos ya edificados e insertos en la trama urbana del Suelo Urbano Consolidado y en la que se hace necesario establecer una relación de compromiso con el Barranco de las Garzas implementando ejes verdes lineales a lo largo de aquel, ordenando el resto del Sistema General que alberga la parcela del Mercado Agrícola Comarcal ya construido, concentrando el resto del uso comercial en torno a la parcela del Mercado y planteando el uso residencial en manzanas de vivienda colectiva en edificación aislada que origine un nuevo concepto de ciudad de modo que esté más unida a una idea más esponjada de la misma y optimizando el uso del suelo a una mejor proporción entre el espacio vacío y el lleno.

Para mayor abundamiento, la oportunidad que conllevaba el expediente de revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía y dada la existencia de una reducida cantidad de propietarios de suelo en el sector, se consideraba conveniente el establecimiento de la ordenación pormenorizada que permitiera superar algunos parámetros de ordenación solamente basados en el ofrecimiento de oferta residencial, desdeñando otras posibilidades de carácter terciario que el PTP-14 desarrollo del PIOGC estaba demandando.

Así mismo lograremos simplificar las cuestiones de procedimiento, consiguiendo en el mismo acto resolver una ordenación y tramitación al nivel de pormenorización exigido, costosa a todos los niveles y no por ello menos rigurosa y acertada

Tal y como se expresó más arriba, se procede a redelimitar el sector, excluyendo del mismo a la edificación de Los Salesianos y su patio central, edificio que está catalogado como de interés arquitectónico, por su singular tipología en U y sus niveles de calidad en su resolución funcional y estética y que era muy difícil justificar su no inclusión en el Suelo Urbano Consolidado, al estar garantizada ya en el edificio todas las acometidas de servicios urbanos desde la avenida de la Mancomunidad del Norte a este edificio. El implementar una zona de uso terciario comercial junto al Mercado de forma que se complementen entre sí, estimamos constituiría un polo de atracción para fomentar el desarrollo del propio sector y de la zona del casco de Guía y La Atalaya-Becerril. El entender igualmente la vía de Ronda como un corredor verde arbolado importante que une la Ciudad de Guía con toda el área dotacional y equipacional del sector, es un invariante irrenunciable y por otro lado, la intención de dar una continuidad por el sureste al sector en su conexión con el camino de San Sebastián, de tal forma que se fundan las intenciones urbanísticas de este sector con el Suelo delimitado por el PEPRI.

Por otro lado, la accesibilidad al sector optimizando la buena conectividad que la pieza mantiene con la Autovía del Norte y las vías transversales de comunicación con el resto del municipio y colindantes, era otra de las intenciones de incluir esta ordenación pormenorizada pues se quedaba más patente la relación del mismo con los dos nudos de unión con la GC- 2 (nudo Guía-Gáldar y enlace de La Atalaya). Así mismo, el estudio de la movilidad interna reflejada en la jerarquización y especialización del sistema viario no tiene otra intención sino de mejorar los flujos de personas y cosas no solo dentro del sector sino de este con el resto de la Ciudad ya consolidada.

No se puede tampoco olvidar que el Plan General tiene, entre sus directrices básicas, la adecuación cualitativa y cuantitativa de la oferta residencial a la demanda previsible de viviendas y la cualificación de la conurbación Guía-Gáldar-La Atalaya localizando un importante paquete de dotaciones y equipamientos y de actividades económicas en

el tejido urbano de la misma que se pueden implantar en el sector que ahora se ordena.

Es previsible, que con independencia del acabado y puesta en uso del pequeño parque de viviendas que la Crisis acontecida en los primeros años del siglo XX ha dejado, el futuro en este Municipio en cuanto a la oferta y demanda residencial se refiere es la Vivienda Protegida. Es patente que los años de especulación inmobiliaria que precedieron a la crisis sólo produjo más parque inmobiliario pero no solucionó para nada la necesidad de viviendas que muchas familias de clase media tenían.

Así mismo pensamos en que uno de los motores de este sector estratégico dentro del ámbito de la Ciudad, puede ser el futuro desarrollo de Guía como nueva sede universitaria, pues podría ser el punto de inflexión de una tendencia al alza en cuanto al desarrollo residencial se refiere, por las necesidades que este nuevo uso pueda crear.

Respecto a la otra directriz básica del Plan General sobre la recualificación funcional y morfológica del área urbana que se está generando entre los núcleos de Gáldar, Guía y La Atalaya, así como en torno al Casco Histórico de Guía mediante la localización de actuaciones estratégicas de rango insular, se propone la localización en el sector de una superficie equivalente a 36.521 m², que conforman dos importantes Sistemas Generales –Sistema General Dotacional (SG-D) y Sistema General de Parque Urbano (SG- PU2), en los que se implantan usos comerciales, docentes, y de amplios espacios libres que acojan adecuadamente las dotaciones y equipamientos de estas características que históricamente ha mantenido el Municipio de Santa María de Guía como cabeza de partido (Juzgados, Administración de Hacienda, Notarías y Registro de la Propiedad, Sedes de Cuerpos de Seguridad del Estado), potenciado por su altísimo grado de accesibilidad al desarrollarse a lo largo de una vía de circunvalación e interconexión con otros sectores y dotaciones, que también tiene carácter de sistema general.

En coherencia con esta directriz del Plan General, a través del Decreto del Gobierno de Canarias 148/2009, de 24 de noviembre, en el Boletín Oficial de Canarias, número 240, de de diciembre de 2009, por el que se dispone la suspensión, para ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran

Canaria y el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la ejecución de un mercado agrícola comarcal el Ayuntamiento de Guía en colaboración con el Gobierno de Canarias y el Excmo. Cabildo de Gran Canaria han propuesto ubicar en esta zona el Proyecto del Mercado Agrícola Comarcal, para cuya materialización en el sector se destina una parcela 8.145 m², ubicada estratégicamente en el propio corazón del Área de Centralidad Guía-Gáldar que se propone en el Plan Territorial 14 (PTP-14), desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, de tal forma que claramente contribuiría, junto con otras determinaciones previstas en el planeamiento insular, a potenciar el carácter de capitalidad comarcal, estimulando el desarrollo de la actividad agrícola que se da en las medianías y zonas bajas de la comarca. De esta manera, con la propuesta de ordenación pormenorizada del sector no sólo se da cumplimiento a la directriz que nos ocupa del Plan General de Ordenación, sino también al carácter de centralidad definido por el Plan Insular de Gran Canaria.

En definitiva, con el establecimiento de los parámetros de ordenación pormenorizada se pretende y logra satisfacer la necesidad de adecuar el planeamiento al contexto general normativo y socioeconómico y de adaptar los presupuestos indicadores del índice de crecimiento municipal, recursos, usos e intensidades de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo desde el Plan General, a las actuales circunstancias, así como de realizar la ordenación estructural del municipio que responda a un modelo claro de desarrollo sostenible, alcanzando el adecuado dimensionado de las áreas residenciales y comercial, con el correspondiente nivel de uso dotacional necesario.

1.1 Determinaciones del PGO Municipal para elaborar la Ordenación pormenorizada del sector

Para el presente sector se establecen las siguientes determinaciones desde el Plan General de Ordenación:

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

- Determinaciones básicas de ordenación:

Ámbito de ordenación o sector:	SUSO/R-10 Finca Clavijo
Ámbito de gestión:	Unidad de Actuación Finca Clavijo UA-FC
Categoría de suelo urbanizable:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Superficie del Sector:	146.137,00	m2s
Superficie del Sistema General Adscrito:	0	m2s
Superficie del Sistema General Incluido:	SG-T y SG-PU 2	36.521,42 m2s
Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:		109.615,58 m2s

Uso Característico:	Residencial y Terciario Comercial	Sistema de ordenación:	Edificación abierta (EA)
Usos compatibles:	Comunitarios y Terciarios		Manzana cerrada (MC) Edific. en hilera o adosada (EH)
Densidad estimada:	40 viv/Ha		Edificación singular (ES)
	95 hab/Ha	Altura máxima de la edificación:	hasta 6pl EA y MC
Coeficiente de Edificabilidad:	0,604 m2c/m2s		2pl (EH y ES)
Sup. Máxima edificable:	88.302,64 m2c	Sup. edificable residencial:	57.658,76 m2c
Aprovechamiento Total:	76.229,631 U.A.	Sup. edificable residencial VPO:	17.297,63 m2c
Aprovechamiento Medio:	0,522 U.A./m2s	Nº de viviendas estimada:	577 Viv.
Sistema de Ejecución:	Privado	Nº de viviendas VPO:	173 Viv.

Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del reglamento de gestión
---------	--

- Determinaciones complementarias:

Al igual que las determinaciones anteriores, las que a continuación se relacionan deberán cumplirse para cualquier modificación de la ordenación pormenorizada que se pudiera tramitar.

- La ordenación se desarrollará, preferentemente, con los sistemas de ordenación señalados pudiéndose proponer por razones de carácter físico o morfológico siempre de forma justificada dentro del sector sistemas de ordenación particularizados. En cualquier caso los sistemas de espacios libres dentro del sector, constituyan o no Sistema General, deberán conformar espacios vertebradores de la propuesta, nunca residuales, pudiendo conformarse de forma central o lineal. Además estos espacios libres deberán constituir ejes articuladores de la movilidad peatonal y ciclable del sector.

- La vía de Ronda arbolada que conecta la vía de conexión con La Atalaya (Mancomunidad del Norte) y el lomo Guillen paralela a GC-2 funcionará en cualquier caso como articuladora del SG Dotacional y PU-2, incluido en el sector y de las vías de penetración secundarias del sector. Esta vía de Ronda deberá garantizar que el

ámbito SP 2 delimitado y ordenado por el Decreto 148/2009 como viario de acceso del mercado agrícola, forme parte del viario vinculante que limita el SG D y SG-PU 2 con el resto del sector, tal como está previsto, garantizando así la accesibilidad del sector con el resto del suelo urbano. Para cualquier modificación de la Ordenación Pormenorizada su trazado tendrá carácter vinculante.

- La vivienda colectiva con el sistema de ordenación de edificación abierta y/o manzana cerrada se localizará, en su caso, preferentemente a lo largo de la vía de Ronda de conexión con el Lomo Guillen y a lo largo de la de conexión con el núcleo de La Atalaya – Becerril (AVDA Mancomunidad del Norte). Se debe evitar su desarrollo en zonas cercanas al Barranco de las Garzas.

- Las viviendas unifamiliares o colectivas del sistema en hilera o adosada, son optativas y en el caso de desarrollarse este sistema de ordenación, se localizarán predominantemente en la zona central y en el borde de contacto con el Barranco de las Garzas. Este sistema de edificación podrá ser sustituido por el de manzana cerrada o edificación abierta (en vivienda colectiva) con 3 plantas de altura, si no fuera posible agotar el aprovechamiento asignado a este sector con los sistemas de ordenación inicialmente propuestos, o si se apostara por una ordenación en la que predominaran los espacios libres públicos o privados asociados a la edificación.

- En cualquier caso y con carácter vinculante, el acceso rodado al ámbito del SG Terciario, denominado SG-MC de 8.145 m2 delimitado y ordenado por el Decreto 148/2009 con el Uso de Mercado Agrícola, se realizará de la forma regulada en la correspondiente ficha de ordenación y desarrollo para los Sistemas Generales de este PGO. El acceso al Mercado Agrícola, las Áreas de Descargas y las zonas de Aparcamiento no podrán tener acceso directo al ramal del Enlace de La Atalaya que se ubica junto al Sector -3, debiendo disponerse el mismo en la Vía de Ronda prevista en el PGO que discurre por el interior del sector y a la que se accede por la vía municipal GC-295 (camino de La Atalaya) a través de una rotonda, de tal manera que se encuentre lo más alejado que sea posible de la carretera Interés Regional GC-2, con objeto de que la seguridad vial y el tráfico de la misma no se vea afectada en los momentos en que se produzca la mayor concurrencia de ciudadanos al Mercado

Agrícola. Se recomienda que la distancia del enlace de la GC-2 al punto de acceso en la vía de Ronda sea superior a los 150 metros.

- La Ordenación pormenorizada deberá fomentar el complementar el Uso del Mercado agrícola con otras propuestas de actividad comercial en todas sus categorías, que tengan una relación de proximidad al mercado de tal manera que conformen una verdadera centralidad terciaria. Esta actividad podrá estar incluida en el Uso Residencial (locales en planta baja) o en parcela específica de uso comercial con el sistema de ordenación de edificación singular.

- La ordenación del SG-D y PU 2 (Sistema General Dotacional y de Parque Urbano 2) queda ultimada en cualquier caso dentro del contexto de la propia ordenación pormenorizada de la totalidad del sector, salvo el ámbito destinado al Mercado Agrícola Comarcal que se hará con las condiciones que se determinan en la ficha del presente PGO que ordena este Sistema General y de acuerdo al Decreto 148/2009. Este Sistema General posee una superficie de 36.521,42 m²s y está incluido en la delimitación del sector SUSO/R-10.

El 45% como mínimo de la superficie de este Sistema General se destina a Parque Urbano donde se podrán ubicar zonas deportivas quedando integradas en aquel (considerado como Sistema General de Espacios Libres). El resto de la superficie del SG se destinará a usos dotacionales de carácter comunitario, donde predominen los usos administrativos, docentes (8.000 m²s como mínimo para este último uso) y de servicios urbanos (entre ellos el mercado agrícola comarcal de 8.145 m²), además de los de ocio y esparcimiento.

Las determinaciones generales que deberá cumplir este Sistema General son las siguientes:

1- Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m².

2.- Sistema de Ordenación: Edificación singular aislada con una altura máxima de 4 plantas.

3.- Edificabilidad neta en espacios libres: 0,04 m²/m² en edificaciones aisladas de 1 planta.

- Las reservas para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cumplirán con los mínimos establecidos en el Art. 36.1.a.3. del TRLOTCEC.

- Determinaciones de carácter ambiental:

- El Barranco de las Garzas recibirá un tratamiento de espacios libres y de paseo de borde ajardinado que conectará peatonalmente el SGD y PU2 y el SGDo1 con el Casco de Guía.

- La disposición de la edificación en altura será tal que no produzca pantallas edificatorias.

- Se propone la rehabilitación del inmueble protegido junto a la parcela del Mercado Agrícola de tal forma que constituya un elemento de apoyo a las actividades cercanas (SG-CDI) y siempre conforme a las determinaciones y criterios del catálogo arquitectónico y etnográfico.

- Los espacios libres del sistema general se localizarán preferentemente como barrera "verde" de protección visual y acústica y transición entre la GC-2 y el sector.

- Hallazgos arqueológicos casuales:

En el caso, que durante los trabajos de edificación o urbanización aparezcan nuevos hallazgos arqueológicos casuales, deberá procederse a paralizar la/s obra/s y ponerlo en conocimiento de las Administraciones competentes, conforme al Art.70 de la L.P.H.C.

1.2 Objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada

Tal como se describe en el punto anterior Desde el Plan General de Ordenación se establecen unos criterios claros que se consideran verdaderos invariantes y que

diferenciamos de los criterios particulares que por parte del equipo redactor de la Ordenación Pormenorizada se han seguido y con los que se ha elaborado todas y cada una de las alternativas. Por tanto, los que vienen del mandato del PGO son los siguientes:

- a) El sector se estructura en dos partes diferenciadas y separadas por la nueva vía de Ronda, paralela a la GC-2. Esta nueva vía se ha de consolidar como eje viario arbolado que une el eje AVDA Mancomunidad del Norte-Atalaya con el Centro Ciudad (Lomo Guillen), de tal forma que se complete el anillo que conforma esta última con la Vía de Ronda y la AVDA de la Mancomunidad del Norte. Todo ello constituirá el nuevo anillo de flujos de la Ciudad.
- b) El espacio comprendido entre la Vía de Ronda y la GC-2 es donde se ubica el Sistema General Dotacional (SG-DT) y de Parque Urbano (EL/PU2), y es donde se situarán el conjunto de usos dotacionales que ayudan a conformar la citada Centralidad Comarcal conjuntamente con el resto de zonas que el PTP -14 desarrollo del PIOGC, proponga en el resto del Área de Centralidad. Entre los Usos dotacionales se encuentra el ya construido Mercado Agrícola Comarcal, que el PGO asume como operación estratégica insular.
- c) El desarrollo de Usos Comerciales complementarios al Mercado agrícola es otra de las apuestas que el PGO quiere desarrollar en las áreas alrededor de la parcela del Mercado, muy vinculados a la Vía de Ronda y la AVDA de la Mancomunidad. Este tipo de desarrollo comercial, contrastaría y se complementaría con la irrenunciable apuesta del PGO por el relanzamiento económico del Casco Histórico, a través de un desarrollo comercial de distinto carácter, es decir el desarrollo de actividades comerciales ligadas al pequeño comercio de productos de la tradición propia de la comarca como la artesanía y la Cultura en general, así como la restauración. Todo ello valorizando al tiempo la edificación histórica como enclave para estos usos comerciales. Como se observan ambos roles se complementan y

constituyen el eje principal y la idea fuerza del futuro funcionamiento equilibrado de la nueva Ciudad.

- d) Una apuesta por el desarrollo de corredores lineales en torno al Barranco de las Garzas, constituirá una de las apuestas de recuperación ambiental del área que propone el PGO, potenciando las fluencias peatonales y ciclables desde el sector hacia el Casco Histórico.
- e) Existe una clara apuesta igualmente de que el Espacio Libre estructure el nuevo sector, convirtiéndose en un invariante irrenunciable. En este sentido, en las alternativas de ordenación se barajarán soluciones que intenten solucionar esta apuesta de maneras diversas. Habrá, en cualquier caso que optar por aquellas soluciones de una morfología urbana más tradicional, ligada a la manzana y la calle, donde el EL público constituya un elemento central muy potente y definido espacialmente o aquellas soluciones más esponjadas ligadas a la edificación abierta sin una relación tan directa con la calle, donde el espacio abierto público y el privado se confundan en un continuo, como elemento envolvente de la propuesta edificatoria.

Asimismo se partirá de otra serie de invariantes particulares que el equipo redactor ha elegido como criterios básicos para elaborar la ordenación pormenorizada que fundamentalmente van en el sentido de conformar una morfología urbana y un nuevo tejido que conecte lo existente y lo nuevo sin producir ningún trauma .Se han considerado los siguientes:

- 1) El Barranco de Las Garzas se convierte en elemento conector de flujos no solo en el sentido lineal sino transversal, de forma jerarquizada, es decir, producir solo dos puentes sobre el Barranco de carácter rodado (Vía de Ronda y Puente rodado con el futuro edificios de aparcamiento del SUSO R-6.El resto de flujos transversales serán puentes-pasarelas peatonales de menor calado.

- 2) Resolución irrenunciable del remate Sur-este del sector con los parque urbanos que provienen del PEPRU vigente (SG PU 4) de tal manera que solucionen su accesibilidad a través de la provisión de aparcamientos relacionados con el camino de San Sebastián.
- 3) El uso de los sistemas de ordenación tanto en los equipamiento y Dotaciones como en la residencia deberán responder a la consecución del tejido urbano más óptimo, que tenga en cuenta la topografía del lugar y unas secciones viarias acordes con las conclusiones del estudio de movilidad.
- 4) Los recursos del suelo existente que fue dedicado a la agricultura, deberán utilizarse en la potenciación de los EL en el sector (muros de canto existentes y suelo agrícola). En este sentido, la valorización de los elementos de valor patrimonial, existentes, actualmente catalogados, se convierte igualmente en una invariante.

1.3 Alternativas del planeamiento contempladas. Examen y análisis de diferentes alternativas

Habiendo ya fijado los invariantes que deben de encontrarse en todas las alternativas de ordenación tanto provenientes de las determinaciones de la ordenación estructural como de las condicionantes propias que el equipo redactor ha querido fijarse, entendemos que todas deben de tener una característica fundamental que es su viabilidad, es decir, todas deben de ajustarse a las condiciones impuestas, ser ambientalmente sostenibles y económicamente viables. Finalmente estableceremos un conjunto de indicadores para el análisis comparativo de las mismas.

a. Alternativa 0.

En capítulos anteriores se ha justificado la conveniencia y oportunidad de realizar la ordenación pormenorizada de este sector. Esta alternativa establece la opción de no realizar ordenación pormenorizada, aunque el sector queda sectorizado desde el Plan General estructural como SUSNO, el tejido urbano quedaría sin resolverse por lo que seguiríamos como en el Plan vigente, con la incógnita de su verdadera inserción en el

resto de la estructura urbana de Guía. Parece que la construcción del edificio del Mercado deja pocas dudas sobre la vocación de esta área que pide ahora más que nunca su transformación y recualificación. A toda esta necesidad de la transformación, se añade la idea de que la antigua vocación del suelo como suelo agrícola muy condicionado por la trama del sistema viario impuesta sobre él (GC-2), no lo establece ni como alternativa subsidiaria hasta que se produzca su desarrollo, por lo que su degradación ambiental, por su estado de abandono podría ser una posibilidad no deseable.

b. Alternativa 1.

En esta alternativa se ha intentado seguir rescatando ideas originarias ya existentes en los años 90 donde ya estaban presentes los invariantes antes citados (Vía de Ronda, SG, corredores lineales en torno al barranco, etc.). Su particularidad principal es que pretende ser una continuación de las pautas que le da el tejido del entorno del Lomo Guillen, con manzanas con una dimensión muy concreta ligada al Sistema de Ordenación de manzana cerrada. Con ello a la vía de Ronda acompañan otras tantas vías secundarias paralelas a aquella y que con la solución de dos transversales que surgen perpendiculares a la vía de Ronda, producen una trama parecida a la existente en el resto de la Ciudad. En la cuadrícula central se resuelve un amplio Espacio Libre Central que responde a las necesidades de articulación y movilidad dentro del nuevo tejido, como “lugar de paso” y esparcimiento.

La solución está basada en tres sistemas de ordenación: Edificación singular para los equipamientos y dotaciones, el de manzana cerrada para la residencia y uso comercial y el de edificación en hilera o adosada para las manzanas unifamiliares.

Se implanta la edificación de mayor altura (5 plantas) hacia los ejes principales, la Vía de Ronda y la Avda. de la Mancomunidad del Norte, implantándose en locales en planta baja la oferta comercial que queda bastante accesible desde el Mercado, aunque no apuesta por la condensación del uso en una sola área.

Su mayor defecto radica en que la pretendida continuidad de las vías hacia el Lomo, es solamente una solución formal, no funcional, pues todas ellas acaban en el borde

del barranco, pues de continuar, el barranco casi se entendería “canalizado” bajo un denso sistema viario. Por ello se optó por los pasos peatonales y el único nexo rodado con el lomo es la propia vía de Ronda. Así mismo es patente la diferencia topográfica que existe entre el sector SUSO /R6 Barranco de las Garzas y el lomo Guillen donde es imposible que haya una estructura urbana por continuidad. Desde nuestro punto de vista si la topografía debe de mandar en el territorio para no transformarlo de forma radical, ese aspecto se tiene que notar en el tejido que no necesariamente debe de ser homogéneo ni continuo.

No obstante se cumplen las condiciones, pues es una estructura que funciona y respeta las pretensiones del Plan.

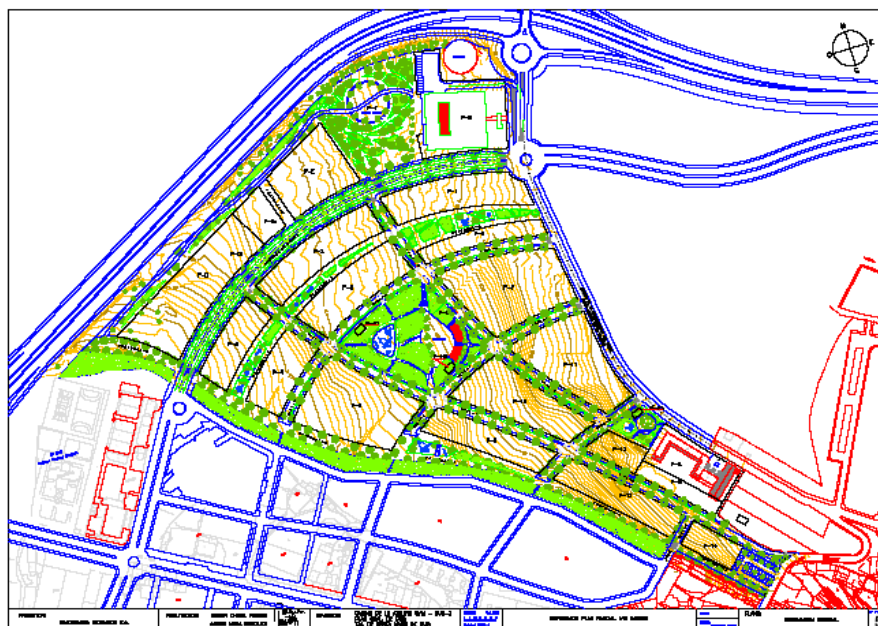


Imagen de la alternativa 1.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

Presupuesto de ejecución material	3.653.752,43€
15% BI y GG	548.064,36€
Contrata.....	4.201.826,79€
10% tasas y proyectos.....	420.182,68€
Total obra	4.622.009,47€
DESGLOSE VIALES Y EL	
-VIALES: 32.000 M ² X 110€/M ²	3.520.000,00€
-EL: 32.058 M ² X 34,37€/M ²	1.102.009,47€
TOTAL.....	4.622.009,47€

c. Alternativa 2.

En la alternativa 2 cambiamos el planteamiento tanto a nivel morfológico como tipológico dando un salto a un concepto de ciudad más abierto, donde la edificación ya no se alinea al pie de la vía sino que constituye un elemento integrado en el interior de la parcela urbanizada donde el espacio libre privado y el viario guardan una mayor interrelación. La densidad del sistema viario se reduce pues esta propuesta necesita de manzanas de mayores dimensiones con lo cual la ordenación interna se convierte en un elemento más libre pero no por ello menos controlado. La implantación de los edificios en el interior de las parcelas residenciales se realiza como agrupación de varios edificios con EL entorno a ellos y un sistema de peatonales que articula el recorrido interno. Su mayor o menor relación con el viario será definido en los proyectos de arquitectura, pues el mayor compromiso se referirá al grado de respeto por la topografía existente.

Los elementos componentes de la ordenación de la parcela residencial como el número de edificios (ocupación), altura (grado de esponjamiento), dimensiones y separación entre edificios, como el espacio ajardinado, los ejes de tránsito rodado (acceso garaje), los de tránsito peatonal y el estudio de límites con el sistema de vallado, conforman las pautas que deberán estar reguladas en el planeamiento. Hemos hecho una apuesta para fomentar la edificación de 6 plantas en vez de 5 (vivienda colectiva) o 2 (en hileras).

La parcela comercial de uso exclusivo es otra novedad, que contrasta con la idea de la otra alternativa de bajos comerciales en los edificios residenciales. Se implanta cercana al edificio del Mercado en parcela exclusiva, en una relación de compromiso

con aquél. En este caso le damos más importancia a su relación con la Vía de Ronda, aunque por la longitud de la parcela tendría más problemas de integración en la pendiente de la parcela. Igualmente el edificio se propone disgregado para conseguir unas proporciones acordes al territorio donde nos encontramos introduciendo la jardinería dentro de la propia parcela, con lo cual la imagen se muestra similar a las edificaciones residenciales pero con una menor altura.

En cuanto al sistema general terciario y parque urbano y su ordenación, no se varían los planteamientos esenciales de la anterior alternativa. Si que los espacios libres públicos del interior del sector modifican radicalmente su disposición espacial, que cambia de una implantación más central y tradicional, a un parque lineal a lo largo del Barranco de las Garzas.

Con todo ello, se consigue un tejido verde lineal a modo de cinturón que recorre toda la zona Sur del sector y que hace de articulación con la Ciudad existente, convirtiéndose en un eje de movilidad peatonal y de bicicletas. Se remata por la zona Sur-Este en una zona deportiva y aparcamientos que lo relaciona con el acceso por el camino de San Sebastián y el Parque urbano interior del PEPRI. del Casco.

Una serie de puentes peatonales ligeros hacen de nexo entre una parte y otra del Barranco de las Garzas.

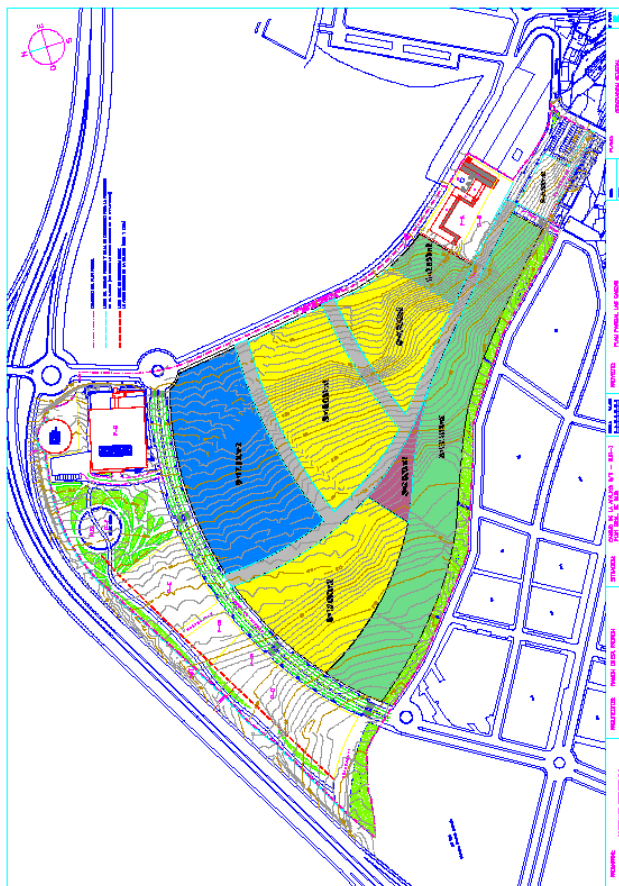


Imagen de la alternativa 2, donde se observa una reducción del sistema viario, donde el espacio libre se conforma no de forma central como en la solución anterior sino de forma lineal. La superficie terciaria (azul), entorno al barranco se conforma en el sentido a la vía de Ronda.

DESGLOSE VIALES Y EL

-VIALES: 30.040M ² X 110€/M ²	3.304.400,00€
-EL: 16.149,93M ² X 34.37€/M ²	555.073,09€
TOTAL.....	3.859.473,09€

d. Alternativa 3.

Esta alternativa es una variante de la anterior. Se sigue apostando por la solución de la Ciudad esponjada en altura y de baja ocupación, primando los EL en las parcelas residenciales. La diferencia radica en la solución que el estudio detallado realizado en la parcela comercial que ha dado una alternativa distinta a la dispersión edificatoria que se proponía en la citada parcela. En primer lugar, la parcela en esta solución,

permaneciendo con la misma superficie ha modificado su posición, presentando su lado mayor hacia la Avda. de la Mancomunidad del Norte, lo que la hace más integrable en la topografía en pendiente (7,25%) de la vía de Ronda. Con ello se resuelve una plataforma-zócalo escalonada que se desarrolla en toda la parcela, desde la Avda. Mancomunidad al viario transversal en cota inferior sobre la cual se resuelve la edificación comercial propuesta. Que puede solucionarse en un solo edificio o varios separados cumpliendo unas mínimas condiciones de retranqueo para que la plataforma se siga entendiendo como zócalo. Bajo este zócalo se desarrollan todos los usos que complementan al comercial como son fundamentalmente los de aparcamientos, carga y descarga, almacenamiento e incluso uso comercial computable dentro de la superficie máxima comercial considerada. Así mismo, esta alternativa le otorga una diferencia cualitativa en cuanto a la permisividad de usos a la Parcela P2 permitiendo como alternativa de forma parcial o total la residencia comunitaria en edificio exclusivo hacia la nueva Vía de Ronda, de tal manera que pueda constituir un elemento rotacional más que junto con el SG ofrezca un uso de servicio público a dicha calle.

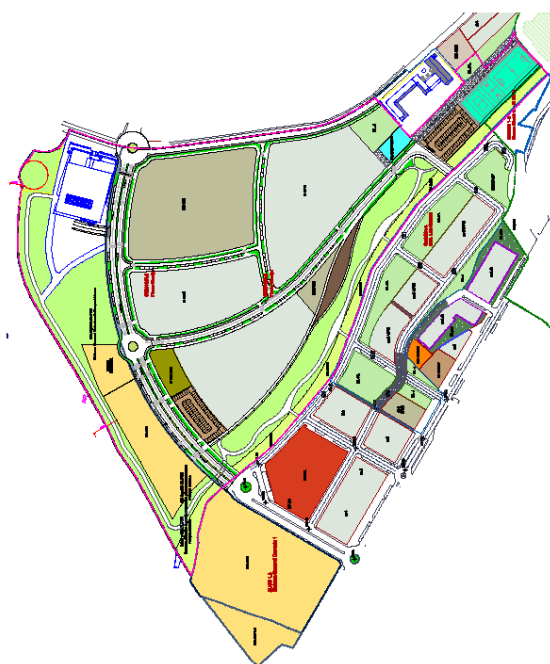


Imagen de la alternativa 3, donde se observa el parque lineal a lo largo del Barranco de las Garzas, eje de movilidad y el uso terciario en torno al Mercado Agrícola.

DESGLOSE VIALES Y EL

-VIALES: 31.540M ² X 110€/M ²	3.469.400,00€
-EL: 16.149,93M ² X 34.37€/M ²	555.073,09€
TOTAL.....	4.024.473,09€

e. Alternativa elegida.

Para la elección de la alternativa más idónea se han elaborado una serie de indicadores tanto territoriales como ambientales y económicos que hemos puntuado Son los siguientes:

- 1.-Eficiencia territorial (Grado de esponjamiento de la solución).

Se trata de analizar el grado de esponjamiento en las parcelas privadas, es decir la relación de suelo ocupado por edificaciones y Espacios libres ajardinados que se puedan conformar.

- 2.-Grado de definición y pormenorización de las actuaciones y por tanto del control morfológico.

Indica la mayor o menor intencionalidad de controlar el resultado final de la morfología, basado en la utilización de más o menos instrumentación urbanística para dicho control.

- 3.-Lectura global del territorio (Grado de reconocimiento de la topografía originaria).

Es un indicador que nos permite analizar el grado de adaptabilidad de las parcelas una vez urbanizadas y coincidencia con la topografía originaria del terreno.

- 4.-Conectividad al resto de la estructura urbana existente.

Indica la cantidad de nexos que se utilizan para la relación pretendida.

- 5.-Accesibilidad.

Es una característica que indica la capacidad que tiene el sector para acoger flujos del exterior con una cierta facilidad.

- 6.-Movilidad interna.

Indica la capacidad de movimiento en el sector por medios que no sean los vehículos de particulares.

- 7.-Reutilización del suelo agrario existente.

Consideramos es uno de los más importantes indicadores ambientales pues de su análisis se deriva el grado de consumo de los recursos preexistentes en las necesidades del propio sector.

- 8.-Costo de las obras de Urbanización en relación a su calidad urbanística

Indica la relación que existe entre la bondad de la actuación y la economía de las obras de urbanización.

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Eficiencia territorial	1	3	4	4
Control morfológico	0	4	2	4
Lectura global	1	2	4	4
Conectividad	0	4	3	3
Accesibilidad	1	3	3	3
Movilidad interna	1	3	4	4
Reutilización del suelo	2	2	4	4
Costo obras de Urbanizac.	0	2	4	3
TOTAL	6	23	28	29

1.4 Justificación comparativa de la alternativa elegida

Tal como se evidencia en el análisis, los aspectos relacionados con la eficiencia territorial, la movilidad interna y la lectura global, son los que muestran la diferencia en mayor puntuación de las alternativas 2 y 3 en relación a la 1. Es evidente que el sistema de ordenación utilizado en las dos primeras (edificación abierta) permite mayor permeabilidad y menor ocupación de suelo por la mayor altura de las edificaciones. Por otro lado, la propuesta de parque lineal siempre va a favor de la potenciación de las fluencias de personas entre los polos Mercado-Casco Histórico con un recorrido de bicicletas tanto a nivel de ocio como de circulación de personas.

La diferencia entre la dos y la tres, radica en que el control morfológico de la Parcela comercial en la alternativa 3 se ha pormenorizado de forma más definida como edificación singular que en la segunda aparece prácticamente como una variante de edificación abierta dejando sin solucionar muchas incógnitas que influirían en la bondad de la solución urbanística. Por otro lado, los costes de urbanización son sensiblemente inferiores en la 3 que en la 2 teniendo en cuenta que el cambio de posición de la parcela comercial.

Por todo ello, se estima como más idónea en su conjunto la alternativa 3.

2. DESCRIPCION PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA ELEGIDA

Como ya se expuso en el apartado dos de este documento “JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL MARCO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL”, la necesidad de potenciar un sector estratégico a nivel de la comarca, para albergar usos esenciales para el desarrollo territorial como el uso terciario como el Mercado agrícola comarcal y zona comercial complementaria aledaña, junto con el necesario desarrollo residencial para albergar el futuro crecimiento con diferentes ofertas residenciales en sus diferentes categorías, a la vez que una gran cantidad de usos públicos de carácter dotacional ha sido la intención general. El completamiento de ejes viarios muy importantes para completar el anillo conector de la nueva Ciudad (Vía de Ronda, Lomo Guillen y Avda. de la Mancomunidad), ha sido otra de las intenciones básicas. Se optimizan las sinergias que generarán los nuevos espacios libres (parques lineales) y dotaciones a implantar en su conexión con el resto de la Ciudad, fomentando la movilidad interna, siendo todo ello un objetivo fundamental que determina el diseño que regirá la ordenación propuesta, dictada en ejecución del meritado Plan General de Ordenación.

2.1 Estructura general del ámbito objeto de ordenación

El área objeto de ordenación se corresponde con el sector SUSO/ R10, delimitado en el Plan General de Ordenación en atención, precisamente a que, su privilegiada situación de colindancia con el casco urbano, lo conformaba como vía indispensable para canalizar no sólo el más importante y previsible crecimiento poblacional del núcleo en un futuro, sino también como localizador fundamental de centros de carácter terciario y dotacionales en sus diferentes categorías, entre los que podemos contar con usos comerciales que difícilmente pueden tener acogida en el Casco dada la carencia de suelo. Se presenta, por tanto, como un área con la capacidad de rematar urbanísticamente el casco urbano, dotándolo de infraestructuras y dotaciones de las que carece.

Llegados a este punto, cabría decir que gran parte del interés de este suelo procede no sólo de su colindancia al casco urbano y, por tanto, en atención a su condición de

elemento canalizador del crecimiento del municipio, sino también de representar un elemento fundamental para la conexión de las comunicaciones con los suelos del entorno y el casco urbano, por lo que se potencia las comunicaciones del nuevo SGT y PU incluido en el sector con el resto de la Ciudad a través de la vía de ronda, gran eje verde arbolado que conecta el nudo de acceso a La Atalaya con el Lomo Guillen.

Otros datos de partida a considerar a la hora de establecer la nueva ordenación, tal como se ha dicho, son la proximidad en el límite Norte del sector con la carretera de interés insular GC-2, resolviéndose la transición entre el sector ordenado y dicha carretera mediante el Espacio Libre que actuará como barrera “verde” de protección y transición y que a su vez lo utilizamos de conexión peatonal y de bicicletas a lo largo de todo el sistema. Este recorrido se continua a través de una zona de aparcamientos al comienzo de la propuesta de un parque lineal anexo al Barranco de las Garzas que constituye un nuevo espacio de ocio donde priman los espacios ajardinados y dependiendo de la topografía conformarán espacios diferenciados para estancia con pendiente más suave o aterrazados. Con ello se intentará dar respuesta adecuada a las limitaciones que las afecciones producidas tanto por el cauce del barranco como por la carretera van a introducir en la propuesta. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones:

Con respecto al Barranco de Las Garzas:

- Al establecerse el parque urbano (PU) junto al en el Barranco de Las Garzas, se garantiza que las edificaciones previstas respeten sobradamente la zona de servidumbre desde el borde del cauce de 5 mts. que se resuelve en cualquier caso con zona verde de carácter público.
- El propio Barranco será acondicionado eliminando en primer lugar posibles acopios de materiales existentes, reparando los muros de piedra y definiendo sus bordes indefinidos. Se tratará de forma natural con tierra batida para que pueda ser utilizado como paseo natural, e incluso el ajardinado de sus bordes sin que ello produzca la obturación del cauce. Está previsto el puenteo en diferentes puntos desde la nueva urbanización en su conexión con el sector de SUSO colindante del Barranco de Las Garzas con una vía

rodada y puentes ligeros peatonales y también la conexión del SG docente existente, a través del puenteo del mismo con la vía de Ronda obra fundamental que se definirá en siguientes apartados.

- Obviamente, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector necesitará la autorización del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, en cuanto a las actuaciones dentro de los límites del barranco y servidumbres se refiera.

Con respecto a la carretera GC-2:

- Se prevé la localización del Sistema General Dotacional y I de Espacios Libres entre el límite del sector y la GC-2 a fin de que actúe también como barrera verde de protección y transición, garantizándose que las edificaciones previstas respeten las afecciones de la ley de carreteras. En este sentido el límite del sector y Sistema General está completamente fuera de la zona de dominio que se encuentra a 8m de la arista exterior de explanación, limitándose los actos de ejecución de cualquier edificación dentro de los límites de las líneas límites de edificación de 30m desde la línea blanca de la GC-2 y de 12m desde el ramal de acceso al nudo Guía -La Atalaya en su dirección las Palmas.
- Todas las instalaciones y ejecución de obras en zona de servidumbre y afección estarán sujetas a las condiciones y limitaciones de la Ley de carreteras de Canarias.

Con respecto al nuevo tejido:

El nuevo tejido se conforma en base a una zonificación por usos definidos por un sistema viario principal, secundario y terciario, que compone el tejido de la nueva ordenación. La jerarquización de los mismos como se verá es la idea fuerza de la nueva composición, siendo la nueva estructura un conjunto de elementos que van disminuyendo su potencia a medida que nos adentramos del Norte del sector (accesibilidad) hacia el Sur (usos internos).

2.2 La estructura viaria principal de acceso al interior del sector

Tal y como se describía anteriormente, la ordenación que se propone se estructura fundamentalmente desde los dos nudos de acceso de la GC-2, es decir Rotonda Guía-Gáldar y la de Guía- Atalaya. La Vía de Ronda que circula tangente al SG, cruzando todo éste, une estas conexiones a través de la Avda. de la Mancomunidad del Norte y la Avda. del Lomo Guillen, esta última externa al sector pero no por ello menos importante para su desarrollo. De esta vía surge el sistema organizativo viario del sector, tal como se explicará más adelante.

2.3 La organización de los usos

El sector constituye un conjunto de usos jerárquicamente organizados en base a su potencia que corresponde a la propia jerarquía de la organización viaria, eje de su éxito de funcionamiento tanto global como interno. En este sentido, los usos Dotacionales del SG y los Usos terciarios que el propio sector ofrece se organizan en base al viario principal (Vía de Ronda y Avda. Mancomunidad).

Los usos que conforman el tejido general del sector como el residencial se organiza por el viario secundario fundamentalmente aunque teniendo conexiones directas con el principal.

Por último el Espacio Libre público se resuelve con las conexiones del sistema peatonal y rodonal de bicicletas terciario.

2.3.1. Usos dentro del SG Terciario y Parque Urbano incluido en el sector

- Uso SG Mc (Mercado Agrícola):

Se trata en primer lugar de una parcela con el edificio en construcción al amparo del Decreto de Gobierno 148/2009 utilizando un antiguo estanque protegido por el Plan General. La ficha del SG del Mercado Agrícola es la que realmente ordena pormenorizadamente este edificio en base a las condiciones sustantivas del Decreto, la cual se adjunta seguidamente. En segundo lugar y como edificio complementario al mercado la ordenación pormenorizada acoge una edificación preexistente para uso

igualmente de Mercado de productos más artesanales como el queso. Esta edificación es otro estanque de forma circular de hormigón, que se unirá por un puente pasarela con aquel.

A continuación, se adjunta la ficha del Sistema General Dotacional y Parque Urbano en Finca Clavijo:

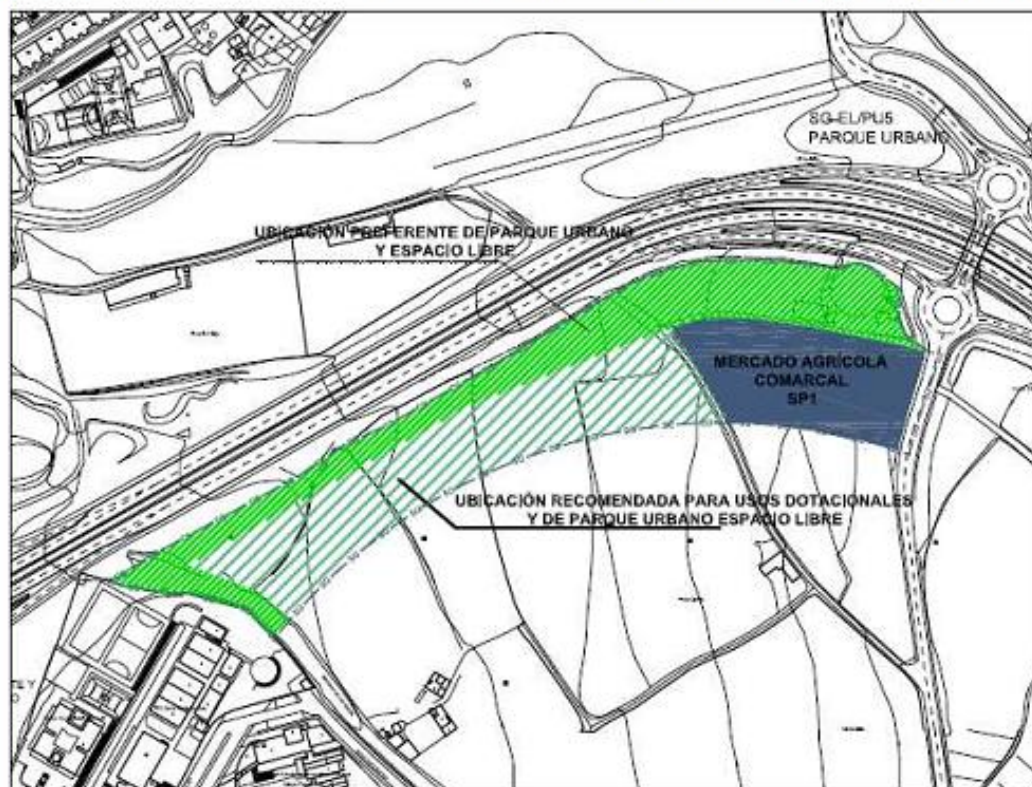
Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL Y PARQUE URBANO EN FINCA CLAVIJO

SG-D y EL/PU 2

ANEXO II. FICHERO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO, URBANO Y URBANIZABLE

Clasificación del suelo:	Urbanizable	Categoría:	Sectorizado Ordenado Residencial
Ámbito de planeamiento:	SUSO/R-10	Estado actual:	Sin ejecutar
Superficie:	36.521,42 m ²	Uso:	Espacio libre público y usos comunitarios

**Determinaciones para el desarrollo o ejecución del sistema:****Titularidad del Suelo:**

Privada

Figura de desarrollo:

Ordenación directa específica por el Plan General de Ordenación. Anexo I a la Normativa de Ordenación pormenorizada volumen IV, salvo el área destinada a mercado agrícola que se ordena de acuerdo a las condiciones particulares que se adjunta a continuación.

Instrumentos para la ejecución material:

Proyecto de ejecución de sistemas

Forma de adquisición:

Cesión gratuita y obligatoria con cargo al aprovechamiento urbanístico del sector SUSO/R-10 Finca Clavijo.



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

52

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL Y PARQUE URBANO EN FINCA CLAVIJO

SG-D y EL/PU 2

Condiciones de la ordenación:

Este Sistema General se incluye en el sector SUSO/R-10 Finca Clavijo, con una superficie de 36.521,42 m² de superficie, destinando como mínimo el 45% de esta superficie al Sistema general de Parque Urbano.

En el parque urbano podrán implantarse instalaciones deportivas abiertas e integradas en el mismo, así como reutilizar las edificaciones e infraestructuras hidráulicas existentes en el área con usos dotacionales que complementen las actividades que puedan darse en aquel o relacionadas con el mercado agrícola.

El resto de la superficie, que no se destine a parque urbano, se destinará a usos dotacionales de carácter comunitario, donde predominen los usos administrativos, docentes (8.000 m²s como mínimo para este último uso) y de servicios urbanos (entre ellos el mercado agrícola comarcal con una superficie de 8.145 m²), además de los de ocio y esparcimiento.

La ordenación pormenorizada de este sistema general (SG-D y PU 2) se desarrollará por el Plan Parcial que ordene el sector en el que se incluye, salvo el ámbito destinado al mercado agrícola comarcal que se hará con las condiciones que se acompañan a continuación y que venían definidas en el decreto 148/2009. No obstante la totalidad del sistema general deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- 1.- Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m²
- 2.- Sistema de Ordenación: Edificación singular aislada con una altura máxima de 4 plantas.
- 3.- Edificabilidad neta en espacios libres: 0,10 m²/m² en edificaciones aisladas de 1 planta y superficie máxima edificable de 250 m²c de nueva implantación y la edificabilidad de las edificaciones preexistentes.

El antiguo camino del Bardo cuya traza permanece parcialmente se deberá conservar y recuperar en el ámbito del Sistema General, que coincide con el extremo oeste de la parcela del mercado agrícola.

El SG-D y PU2 se ejecutará mediante proyectos de ejecución conforme a la ordenación del Plan Parcial y PGO, con cargo a las administraciones públicas.

Se tendrá en consideración el artículo 16.2, de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias.

Condiciones particulares y de carácter pormenorizado para la implantación y desarrollo del Mercado Agrícola Comarcal:

Las determinaciones que aquí se aportan son las que regula el Decreto 148/2009 adaptándolas al lenguaje normativo del presente PGO, además se han concretado algunas de las determinaciones estableciendo límites para conseguir una mejor adaptación del mercado agrícola a los criterios compositivos que prevé el citado decreto.

1.- Respecto a los Usos permitidos

Uso predominante: dotacional en la categoría de servicios urbanos de mercado de abastos (Mercado Agrícola).

Usos complementarios: aseos, Estación Transformadora, cuarto de máquinas, áreas de descarga, oficinas para la administración del mercado, almacenes, cámaras frigoríficas, aparcamientos, etc. Además se

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL Y PARQUE URBANO EN FINCA CLAVIJO

SG-D y EL/PU 2

permitirán actividades vinculadas al uso agrario, locales comerciales destinados a bares, cafeterías y restaurante, uso docente destinado a guarderías y jardines.

2.- Respecto a las condiciones de implantación de la edificación.

Altura de la edificación: Número de Plantas sobre Rasante 3P y 14m de altura hasta la cornisa.

Superficie Construida Máxima: 4.300m²c/SR. Libre B/R.



PARCELA SP1
SUPERFICIE TOTAL 8.145m²

3.- Respecto a las condiciones Urbanísticas Particulares:

- El uso del mercado agrícola, así como también los usos complementarios definidos anteriormente, ocuparán el recinto que ocupa el antiguo estanque y sus aledaños dentro de los límites del ámbito territorial señalado en la imagen anterior. Se deben, en cualquier caso, mantener como soporte físico de la intervención, los muros y estructuras portantes del mismo sin afectarlos, tratándolos a nivel de intervención arquitectónica como "contenedor" y teniendo en cuenta igualmente las determinaciones del catálogo arquitectónico municipal en el que está incluido en lo que se refiere a las intervenciones de rehabilitación y/o restauración de los elementos preexistentes dignos de conservación. Excepcionalmente se permitirá la apertura de huecos, conceptualmente justificados, para solucionar únicamente su acceso o relaciones interior-exterior, dejando el resto de la estructura muraria sin hueco alguno.

En cualquier caso se atenderá a las determinaciones sobre patrimonio de la Sección 18 de Patrimonio del PIOGC y en el Catálogo arquitectónico municipal.

- Se establecerá como criterio compositivo principal el dominio de las líneas horizontales en la imagen final de la intervención, intentando conservar la especialidad interior del estanque en el sentido de entender no como simples muros "zócalo" o de contención, sino como muros que encierran en su interior un gran espacio vacío, generado por la ausencia de agua, unitario de gran calidad espacial y proporcionado volumen.

- En caso de existir cubierta, ésta no deberá apoyarse en las paredes del estanque con el objeto de conseguir la idea de lámina flotante, predominando la horizontalidad de la misma en su composición

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL Y PARQUE URBANO EN FINCA CLAVIJO SG-D y EL/PU 2

arquitectónica, teniendo que ser susceptible de colocar paneles para generación de energía fotovoltaica que queden ocultos desde la visión de la escala urbana.

Al objeto de conseguir el criterio compositivo principal de las líneas horizontales en la imagen final de la intervención y que la cubierta no debe apoyarse en las paredes del estanque con el objeto de conseguir la idea de lámina flotante, se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- 1.- La altura máxima del plano de cubierta del depósito sobre la coronación del muro no deberá superar 1/3 de la altura del muro del depósito, cualquier otro elemento deberá quedar integrado bajo la cubierta y ser de escasa entidad.
 - 2.- El depósito deberá percibirse con rotundidad y dominio dentro del conjunto edificado. Los cuerpos adosados al depósito serán de escasa entidad, sin distorsionar su comprensión y percepción espacial unitaria ni su volumen interior y exterior.
 - 3.- La utilización de materiales deberá ser respetuosa con la edificación protegida y no desvirtuarla ni entrar en competencia con sus cualidades. La posible utilización de paneles para generación de energía fotovoltaica no deberá alterar o distorsionar la percepción del depósito hidráulico protegido.
 - 4.- Como parte de sus condiciones históricas y etnográficas en la intervención de la pieza debe haber referencias a su vinculación con el uso del agua, como parte de la memoria de este elemento. Asimismo, deben conservarse la cantonera y los elementos hidráulicos asociados al depósito, como parte de la identidad de la edificación original.
- Se podrá ocupar con edificación la superficie "extramuros" del estanque con usos que ayuden a recalificar el espacio circundante con usos de servicios complementarios al Mercado siempre respetando la superficie ocupada máxima. En cualquier caso se deberá cuidar la relación compositiva y arquitectónica entre dicha pieza extramuros y el volumen preexistente del estanque.
 - Es obligatoria la provisión de aparcamientos y zonas de descarga y maniobra bajo rasante que cumplan con las necesidades del uso pretendido.
 - El acceso de servicio de carga y descarga y para los aparcamientos y zonas de descarga y maniobra bajo rasante deberá cumplir con las necesidades del uso pretendido.

3.- Respecto a las Medidas correctoras para las actuaciones.

Las medidas correctoras serán las contempladas en el proyecto, así como las especificadas en los informes oportunos y, en todo caso, serán las siguientes:

- Durante la fase de obras, la pérdida de calidad del aire debido a la presencia de partículas en suspensión provocadas por los movimientos de tierras y el viento, se mitigará rociando con agua la superficie expuesta.
- Los materiales de construcción y los residuos producidos durante esta fase deben ser colocados de modo que produzcan el mínimo impacto, ya sea paisajístico o de cualquier otro tipo.
- Al finalizar y durante las obras se retirarán todos los residuos producidos y se restaurarán las zonas usadas para acopio y depósito de materiales, así como todas las vías de acceso construidas

SISTEMA GENERAL DOTACIONAL Y PARQUE URBANO EN FINCA CLAVIJO

SG-D y EL/PU 2

ANEXO II. FICHERO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO, URBANO Y URBANIZABLE

de forma provisional para el tránsito de la maquinaria durante la obra. Los residuos se transportarán a vertedero autorizado.

- Con el objeto de evitar el impacto paisajístico en la zona, las instalaciones de suministros propuestas respetarán la topografía existente. Además, en la colocación de las redes de saneamiento y vertido, se reservará tierra vegetal antes de su construcción para poder, una vez finalizadas, proceder a la restauración del manto vegetal.

Se dará al proyecto un adecuado tratamiento paisajístico a fin de facilitar su inserción con las formas y cerramientos de las edificaciones existentes en el entorno. En este sentido, se incorporará un estudio sobre la conveniencia de aplicación del tono blanco o la posibilidad de utilizar, al menos puntualmente, colores y gamas terrosas que minimicen la discordancia cromática en muros y/o edificaciones.

- Parcela SG Mc (estanque circular junto al Mercado Agrícola):

Esta futura infraestructura que va a ser destinada a una posible ampliación del uso del Mercado podrá incluso tener una conexión física a través de una pasarela peatonal que puentea el camino entre los dos edificios.

El destino pormenorizado es complementar o apoyar los usos que el Mercado posee. Su cubierta irá en consonancia a la forma peculiar circular del edificio.

- Uso SG Docente SG Do:

Constituido por una parcela que incluye dos subparcelas. Una para docente de Centro de Educación Primaria y otra para Centro de Educación Infantil. Previsiblemente sustituirán a los Centros educativos dentro del Casco Histórico. Se desarrolla mediante el sistema de ordenación de edificación singular según las normas específicas que esta ordenación le otorga. Es muy importante en su ordenación, la relación con la vía de Ronda y la organización de las salidas y espera de alumnos por los laterales de estas parcelas hacia el parque urbano.

Es igualmente importante el vallado del edificio hacia los espacios pertenecientes al parque urbano cuya propuesta se regulará exigiéndose por la normativa la misma calidad que al sistema viario evitándose los muros más altos que 1,50 mts y vallas superiores a 2,50 mt.

- Uso de EL SG Parque Urbano:

El parque urbano se desarrolla según la exigencia de superficie mínima del Plan General con una mínima edificabilidad que acoge igualmente el uso deportivo del sector, integrado con el mismo, en instalaciones descubiertas cercanas a la parcela del Mercado. Es fundamental en su ordenación el sistema sendas peatonales y de bicicletas que el Proyecto de Urbanización ha de proyectar siguiendo las indicaciones vinculantes de esta ordenación pormenorizada. Se recupera el camino de bajada lateral al Mercado y el trazado residual del camino del bardo como acceso al parque. Se integraran en el mismo las edificaciones agrícolas preexistentes igualmente

protegidas por el Plan junto al mercado, que servirán de usos complementarios tanto al P.U. como al propio mercado (SG CDI).

En cuanto a su diseño pormenorizado, es el proyecto de urbanización el que establecerá en el marco de las exigencias vinculantes de la normativa, su especialidad y geometría. En apartados sucesivos se describen las condiciones generales del resto de los espacios libres del sector en cuanto a diseño y plantaciones vegetales que se exigirán igualmente para el P.U. Todo ello, para que el paisaje tenga un tratamiento unitario.

2.3.2. Usos propios del sector que no son SG

a. Equipamientos

- Uso equipamiento comercial.

Otro aspecto fundamental en esta propuesta de ordenación, era establecer una parcela denominada P-1 de un tamaño importante para destinarla a uso exclusivamente comercial y de alcance para al menos que dote de un servicio complementario al Mercado Agrícola en el ámbito Local Municipal aprovechando la atracción de público a éste último, que sí pretende tener un carácter comarcal. Esta parcela se sitúa sobre la Avenida de Ronda del sector objeto de esta ordenación, justo enfrente del Mercado Comarcal y cuyo acceso a aparcamientos se producirá al igual que en el caso del mercado agrícola a través de la rotonda de acceso desde la autovía a La Atalaya y el casco de Guía en su conexión con la Avenida de la Mancomunidad del Norte, pero no directamente sino adentrándose en la nueva vía de ronda, a 100 metros de la rotonda que conecta con ella con el objeto de evitar atascos en la autovía, según se deduce de las medidas impuestas por el estudio de movilidad. La Ordenación de esta parcela se realiza teniendo en cuenta la pendiente del 7,25% de pendiente que la Vía de Ronda va a tener que viene determinada por el edificio y viario de acceso del Mercado que ya están definidos y ejecutados, donde el sistema de ordenación de edificación abierta se particulariza para este caso específico, debido a que se pretende controlar morfológicamente al máximo el resultado final.

Teniendo en cuenta que se trata de una parcela de uso Terciario que fomenta la idea de Centralidad Urbana de esta área y ayuda a reforzar la idea de Centralidad Comarcal de este suelo conjuntamente con el resto de actuaciones previstas en el PTP-14, ha de diferenciarse tipológicamente del uso residencial previsto cuyo sistema de ordenación es el de edificación abierta.

Se pretende más fomentar la implantación en este caso en horizontal que en vertical (la residencia se desarrolla en vertical), al igual que se hizo con el Mercado agrícola de tal manera que se produzca un dialogo entre ambas piezas de uso terciario.

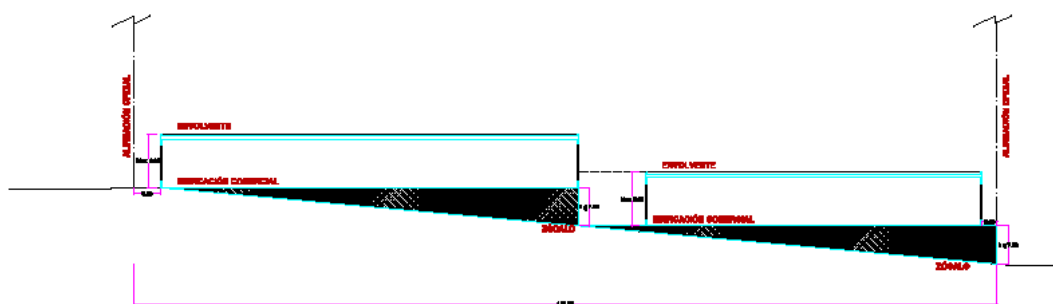
Como se ha mencionado anteriormente, la topografía de la zona condiciona gran parte de las soluciones espaciales y morfológicas de los edificios. Por tanto, la idea es la de conformar una plataforma-zócalo escalonados, que ocupando toda la parcela constituya el zócalo de la nueva edificación y que sea este elemento el que establezca la relación entre la edificación sobre éste y el sistema viario que rodea la parcela. En el caso del viario en cota superior (Avda de la Mancomunidad) el zócalo es casi inexistente; en las dos vías laterales (vía de Ronda y de Servicio interior del sector) el zócalo es irregular conformando cartabones cada vez más importantes a medida que la vía desciende y en el frente del viario inferior, el zócalo bajo la plataforma se convierte en acceso de los vehículos de servicio de carga y descarga y aparcamientos. Este zócalo escalonado estará regulado en su altura en relación a la rasante del viario no pudiendo ser mayor de 7mts en cualquier punto del terreno.

En cambio, la manera de implantarse la pieza exclusiva comercial sobre la plataforma que conforma el zócalo es más libre, tal como dicta el sistema de ordenación de edificación singular, pudiendo constituir un solo volumen o varios volúmenes separados siempre retranqueado de la alineación oficial donde está implantado el zócalo, para diferenciar uno de los otros. Igualmente el tratamiento en materiales deberá ser diferente en el sentido que el zócalo deberá tener un aspecto pétreo y el material de las piezas superiores más ligeros, de tal manera que se produzca un dialogo y una referencia al edificio del Mercado, no una mimesis.

El control de alturas como la implantación de las piezas comerciales se establecerán en relación a los planos horizontales de las plataformas que constituirán a estos efectos, parcela urbanizada.

En cambio el control de altura máxima de la plataforma tal como se describió anteriormente se regirá por la rasante del viario.

Estas piezas que conforman el zócalo y las edificaciones sobre éste, contendrán usos diferenciados. El primero contendrá principalmente los aparcamientos necesarios, áreas de servicio de carga y descarga, almacenes, etc. que no constituirán superficie computable a efectos de edificabilidad. Únicamente si se decidiera utilizar una zona en el nivel de zócalo con uso terciario, esta si computaría. Igualmente y a todos los efectos, la totalidad del volumen comercial sobre las referidas plataformas computará como superficie edificable.



- Equipamiento Social.

El edificio deberá proyectarse buscando una relación en forma de escalonamiento con la parcela P8 de EL debiendo buscar igualmente un dialogo en su diseño en fachada, tanto frontal como lateral (hacia el peatonal en escaleras), con el muro de la base del edificio de los salesianos, buscando una relación de compromiso en materiales, cromatismo con aquel, resolviendo el encuentro (no alineado) entre un elemento y el otro. Su cubierta que posee gran presencia visual desde el jardín de la araucaria, deberá tener el aspecto de ajardinada (se podrá resolver con pérgolas ligeras ajardinadas sobre la cubierta que no suponga superficie construida o ser la propia cubierta la que este ajardinada).

En cuanto al Parque urbano, te envío el trabajo que se hizo sobre los espacios libres que creo que te servirá para describir las normas que se le dictan al proyecto de urbanización para su diseño e incluso el del sistema viario.

b. Uso residencial.

- Uso residencial en vivienda colectiva.

Las Parcelas P2, P3 y P4 están destinadas al uso residencial de vivienda colectiva en edificación abierta. La Normativa expresa la voluntad de que la edificación se compacte lo suficientemente para que el espacio libre interior de parcela sea muy importante y su valor paisajístico sea igual de predominante que el espacio libre público exterior.

En cuanto a la edificación:

Se desarrolla en una implantación acotada sobre la parcela urbanizada, conformando conjunto de edificios que ocupan un máximo de 40% de la superficie de parcela. Se disponen de forma libre en la parcela pero con la condición que su implantación nunca comporte la formación de pantallas o barreras visuales. Se intenta que de un extremo de la parcela al otro haya una cierta permeabilidad del espacio, que incluso fluya por la

planta baja del edificio que se destina únicamente a las zonas de servicios de accesos y complementarios, intentando fomentar usos comunitarios, como locales de reuniones, gimnasios, spa que sirvan de apoyo a los usos comunitarios de los jardines privados interiores. Con ello la topografía del terreno, será solo alterada levemente. La relación con la calle exige un retranqueo mínimo de 5 mts. con el objeto de producir ajustes de la modelación del terreno con la calle de forma suave a la vez que sirvan de entrada cómoda a los aparcamientos que ocuparán los sótanos dispuestos solamente en la planta ocupada por los edificios.

Las alturas de esta tipología se permite en una horquilla ente 4 y 6 plantas, para producir juegos entre los edificios de tal manera que se puedan producir edificios más bajos donde interese por razones paisajísticas.

En el caso de la parcela P-2, se permite siempre que sea una pieza relacionada con la vía de ronda que un porcentaje de la edificabilidad residencial sea para uso de residencia comunitaria (sociosanitaria, o incluso hotel de ciudad).

- Uso de viviendas en régimen de protección oficial.

La reserva para viviendas protegidas prevista en el RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el art. 22 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes de Canarias, así como en el propio Plan General de Ordenación de este municipio, es el 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizable y urbanos no consolidados con uso residencial. Concretamente el número de viviendas de VPO que se proponen en la presente ordenación es el siguiente:

Parcela P2	46
Parcela P3	56
Parcela P4	71
TOTAL	173

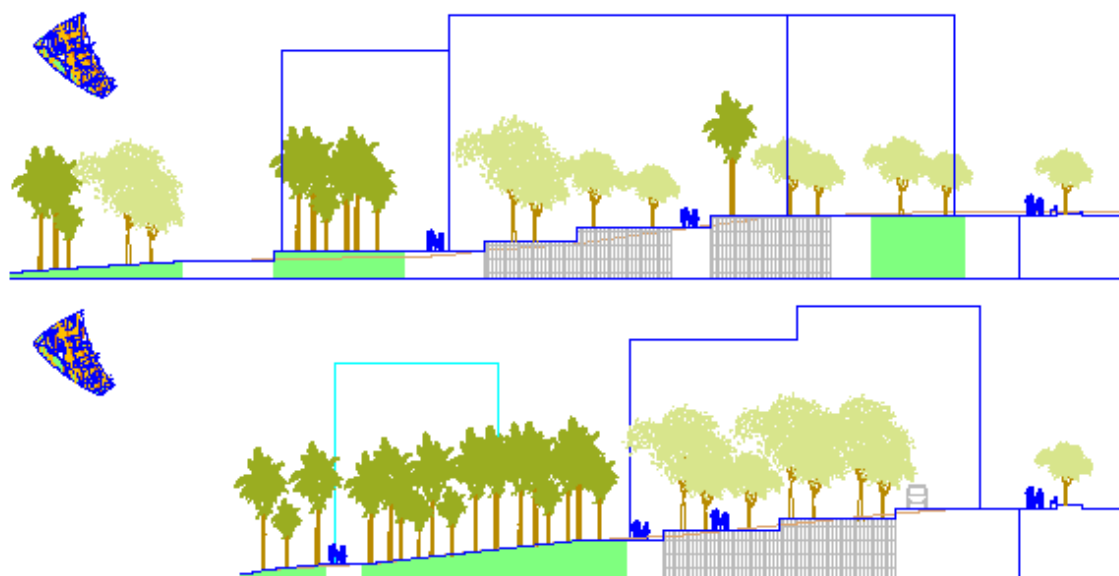
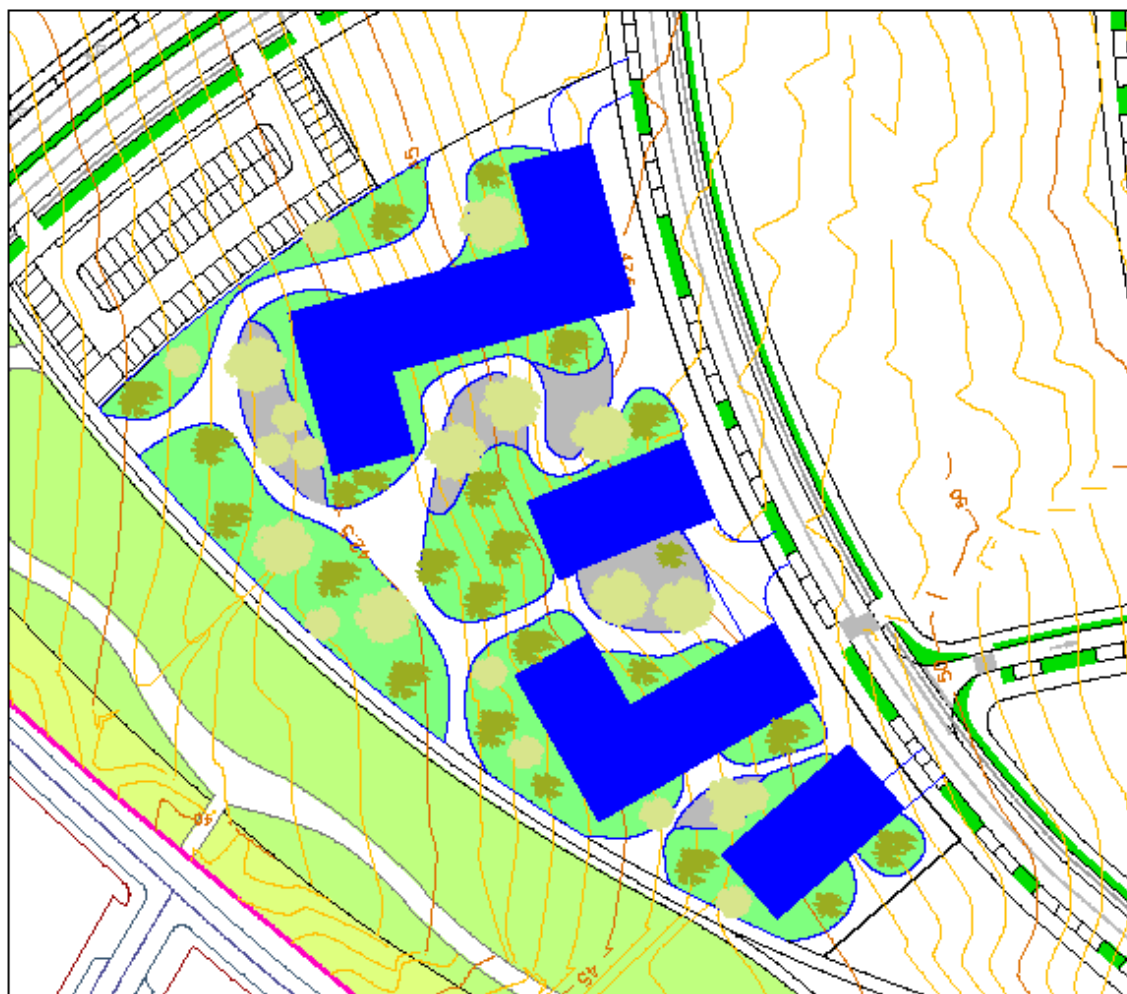
- En cuanto al espacio libre privado interior de parcela.

Como se observa, nuestra intención es que el espacio libre privado tenga la misma cualificación que el público. En el apartado que más adelante abordaremos se observará su concepción de forma unitaria en cuanto a su ajardinamiento para

conseguir un paisaje unitario, ligado a la palmera como árbol base. Conseguimos con ello la manera de agrupar edificios que originan con su forma diferente, conjuntos que intentan apropiarse de espacios que en las zonas más adecuadas desarrollándose zonas de estancia, piscinas, juegos de niños, etc.

A modo de ejemplo no vinculante, adjuntamos un esquema estudio de implantación en la parcela P-3 relacionada directamente con el parque que nos permite observar un posible resultado con un aprovechamiento al máximo con edificabilidad y ocupación máxima agotadas.

Con ello conseguimos la consabida permeabilidad y el esponjamiento del espacio urbano de tal manera que se produce de forma suficiente esa continuidad espacial entre lo público y lo privado. Conseguimos igualmente debido a las pendientes más o menos suaves, no alterar la topografía de base consiguiendo una parcela urbanizada con escalonamientos de no más de 1,5mts, en este caso concreto. Su encuentro con el parque se produce de forma natural sin alteraciones topográficas importantes.



Esquema estudio no vinculante de implantación en parcela P-3

c. Uso dotacional.

- Uso dotación deportiva.

La Parcela P-12 DT-DP está destinada a albergar usos deportivos junto a la zona de San Sebastián. Su situación estratégica unida al puente que cruza desde el casco histórico a la altura del “siete” cuyo acceso se produce bajo un nuevo edificio a través de un pasaje de carácter público. Es de resaltar que el bajo en semisótano del edificio hacia el EL que se ordena dentro del sector SUSO /R6 sirve de equipamiento complementario a ese EL donde igualmente se desarrollaran actividades deportivas al aire libre. Por tanto, entendemos que los usos a un lado y otro del cauce del barranco han logrado tener el mismo cometido en ese punto. Al igual que en el resto de los usos, de actividades al aire libre, la normativa incidirá en el especial cuidado en su ajardinado y vallado.

- Uso dotación cafetería escuela.

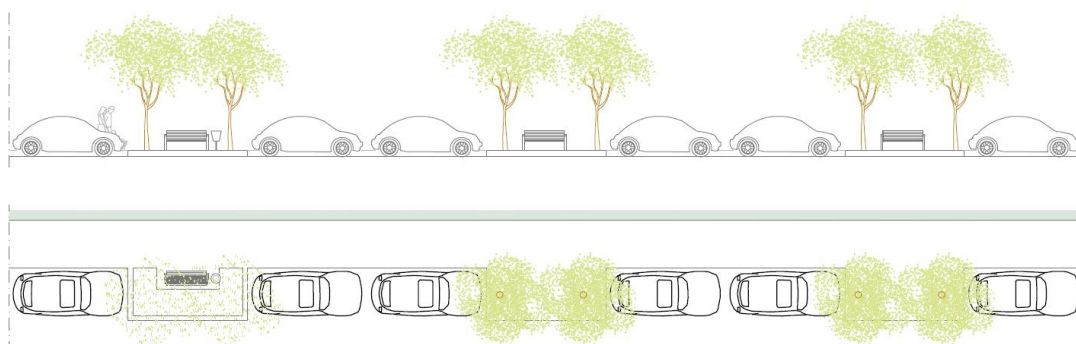
Es una idea que se desarrolla en la parcela P-7 DT-CM en una zona de articulación del Parque Lineal con el resto de la estructura urbana. Se trata de conformar una zona en el área de estancia lúdica de las familias y niños, que sirva de servicio de restauración y cafetería, al tiempo que escuelas taller u otro tipo de centro educativo relacionado con la hostelería puedan tener sus prácticas.

d.Criterios de ordenación de los ejes verdes y espacios ajardinados. Los ajardinamientos de viales. La vía de Ronda y el parque lineal del Barranco de Las Garzas.

- Ajardinamiento en espacio viario.

Se ha intentado implantar el espacio arbolado-ajardinado con carácter estructural. El arbolado de alineación a disponer en las calles del sector y en el perímetro del parque incluirá distintas especies, todas ellas frondosas perennifolias para crear una sombra continua a lo largo de todo el año.

Deben respetarse las distancias de los árboles a bordillos, canalizaciones y otros obstáculos que afectan al desarrollo radical. Los espacios libres ajardinados en los viarios del sector responderán al siguiente modelo- esquema de medida y distribución: por cada dos aparcamientos de vehículos se instala una zona o banda verde longitudinal cuya dimensión nunca será menor de 2.2 mts de ancho por 5 de largo.



ESQUEMA TIPO CALLE CON APARCAMIENTO e: 1/200

- Mediana vía de ronda o bulevar principal.

Se procederá al ajardinamiento de la misma con las siguientes recomendaciones:

- Los elementos arbóreos tendrán el siguiente marco de plantación:

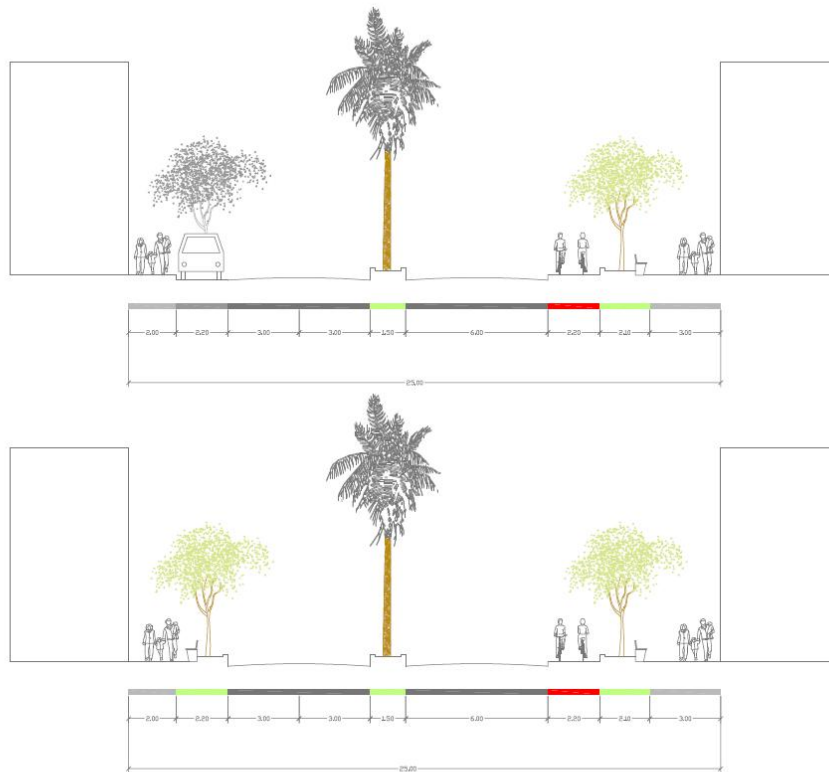
De gran desarrollo (diámetro >50 cm.) 20 m.

De mediano desarrollo (diámetro <50 cm.) 16 m.

El porte de las especies arbóreas será bien columnar, bien fastigiado, evitando la selección de especies con ramificación horizontal que pueda invadir el espacio de la calzada. Igualmente se recomienda la plantación de palmeras en la mediana por cumplir las condiciones de porte anteriormente descritas.

Se recomienda el empleo de especies vegetales que lleven escasas tareas de mantenimiento.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo



SECCIÓN TIPO CALLE BULEVAR e: 1/200



Imagen de mediana ajardinada como la proyectada para el bulvar.

- Características de las plantaciones.**Con carácter general en el sector**

El paisaje del parque, su impronta visual exterior, atenderá a un diseño naturalista evitándose en la medida de lo posible las plantaciones geométricas de árboles y arbustos en el espacio.

EL principal elemento arbóreo del espacio será la palmera canaria. La densidad de plantación de la misma será de 25 ejemplares por cada 10000 m² de superficie tanto en espacios libres públicos como privados. En superficies mayores como menores se conservará la proporción indicada.

La plantación de las mismas puede ser de forma solitaria o en grupos. En este último caso, siempre será en número impar y estará conformado por ejemplares de diferentes portes o tamaños, con el fin de conseguir un aspecto de plantación lo más natural posible.

El resto de especies vegetales que se plantarán en los espacios libres del sector, tanto públicos como privados, serán seleccionadas con el fin de crear un espacio diverso y con variabilidad en colores, formas y texturas. Igualmente, se establece la necesidad de agrupar las distintas especies según sus necesidades hídricas y edáficas para facilitar de esta forma su mantenimiento.

La totalidad de árboles que se planten en el sector vendrán en contenedor (maceta) y tendrán una altura mínima en el momento de la plantación de dos metros y medio (2.50 mts), medida hecha desde el comienzo del tronco hasta el final de la copa (es decir, excluyendo el alto de la maceta). Cada árbol plantado contará con un tutor (1) como mínimo que ayude al ejemplar en el crecimiento del mismo así como a la hora de ofrecer resistencia al viento dominante. Se incluirá igualmente en el presupuesto de plantación de cada ejemplar una medida suficiente de tierra vegetal fertilizada.

La altura de las palmeras será la que indique el presupuesto, indicándose que se entiende por ALTURA la existente desde el cuello de la planta hasta el punto

vegetativo (yema terminal), no incluyéndose por tanto ni la altura del contenedor o cepellón ni la formada por las hojas en posición natural o vertical. Cada palmera plantada contará con tres tutores (3) como mínimo que ayude al ejemplar en su crecimiento así como a la hora de ofrecer resistencia al viento dominante. Se incluirá igualmente en el presupuesto de plantación de cada ejemplar una medida suficiente de tierra vegetal fertilizada.

El suministro de las plantas debe ser realizado por viveros de reconocido prestigio y trayectoria profesional en el cultivo e importación de plantas, quedando excluidos, por tanto, aquellos viveros con deficiencias sanitarias o de mantenimiento y cuidado de las plantas y los que realicen una inadecuada conservación de las plantas por medio de poda drásticas o invernaderos con plagas y enfermedades.

- Parque lineal Barranco de Las Garzas.

Objeto: se busca la funcionalidad al ser un parque que será utilizado prácticamente durante todo el año por los habitantes del sector y del resto de la ciudad

El objetivo es crear un parque con un diseño naturalista evitando plantaciones excesivamente geométricas y que permita el mayor aprovechamiento posible de la topografía previa y de las magníficas condiciones edáficas del sector (suelos agrícolas de alta calidad agrológica y de abandono prolongado)

Estructura del jardín:

Se distinguen varias zonas principales:

Áreas de entrada y de salida

Área de juegos infantiles

Talud

Área de paseo

Área de descanso

Áreas entradas-salidas del parque.

Se resaltarán mediante elementos arquitectónicos (portadas o pérgolas) o mediante elementos vegetales singulares.

Área de paseo.

Se seleccionarán especies vegetales de hoja que proporcionen sombra la totalidad del año y al menos en un 75 % de la longitud total del camino con el fin de reducir el grado de insolación y aumentar de esta manera la confortabilidad del parque.



En el área de paseo las plantaciones de tapizantes, arbustos y arbolados acompañarán el recorrido, en el que se insertarán zonas puntuales de descanso que tendrán como apoyo mobiliario urbano de diseño. Estas zonas de descanso del paseo contarán con elementos utilitarios como bancos, pérgolas y papeleras. Se localizarán preferentemente en las confluencias de los puentes peatonales que cruzan el Barranco de Las Garzas con el camino principal del parque.

El resto del arbolado que conformará el paseo se diseñará buscando la alternancia entre distintas especies preferentemente de hoja caduca con floraciones escalonadas a lo largo del año.

**Área de juegos infantiles.**

Las especies que integrarán esta zona serán seleccionadas atendiendo a los siguientes criterios específicos: no toxicidad, ausencia de espinas, no atraer insectos y proporcionar sombra.

Zona de descanso.

Dominarán las superficies o plataformas de pradera constituidos por céspedes tolerantes al tránsito.

Se recomienda en esta zona la introducción de ejemplares arbóreos solitarios que destaquen por su color o forma.

**Talud.**

Aquellas áreas preexistentes que queden entre el carril bici y el camino principal del parque con pendiente transversal superior al 10%.

Se destinarán a áreas de plantación intensa de especies (arbóreas, arbustivas, herbáceas y tapizantes, rosaladas) que tengan especial interés por su línea y forma, por su textura, por su color y por su aroma. Serán jardines de visualización exterior no transitables, limitándose el paso a caminos escalonados que los atraviesen. Podrán contar con elementos acuáticos aprovechando el desnivel existente entre el carril bici y el camino principal.

Se acompañan dos imágenes como muestra de dos formas diferentes de interpretar y resolver satisfactoriamente un desnivel similar al de la zona de los taludes.



Jardín en Sarriá



Jardín del Laberinto

Caminos.

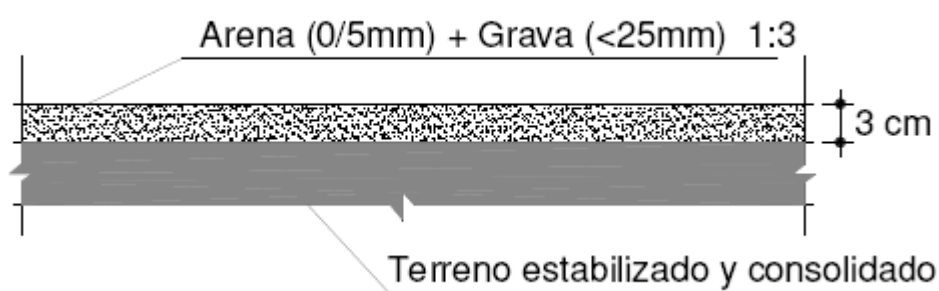
El sendero principal tendrán una ancho mínimo de 3 m y será de pavimento continuo de tierra apisonada sobre terreno estabilizado y consolidado, o sobre capa de zahorras naturales compactadas (100% Proctor Normal).

El trazado del camino principal será el que se dibuje en el plano de ordenación correspondiente, pudiéndose modificar puntualmente por motivos topográficos o de diseño de plantaciones debidamente justificadas.

Es muy importante sanear y corregir las posibles alteraciones, recredos y eventualidades del terreno base.

A continuación se dispondrá una capa de tierra batida de 1 a 2cm de espesor con árido fino de tamaño máximo 0,250 mm. Esta capa se apisonará hasta conseguir su total consolidación.

Es muy importante en este tipo de pavimento para conseguir su estabilidad, realizar pendientes en el terreno base o terreno soporte entre el 2 al 3%. No es conveniente disponer grandes pendientes para evitar arrastres en tiempos de fuertes lluvias.



Sección constructiva del camino.



Pavimento continuo de arena morterenga enrasado, enmarcado con bordillo de hormigón vibropresado.

Si por motivos de accesibilidad fuese necesario abrir senderos secundarios para salvar fuertes pendientes que impidan el tránsito de a personas con discapacidad física, estos nuevos caminos tendrán un ancho máximo de 2 metros.

2.4 Características de las infraestructuras y servicios

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente sector será el instrumento mediante el cual se dimensionen las diferentes infraestructuras y servicios a ejecutar, conforme a lo señalado en las ordenanzas Municipales de Urbanización.

Las características de los materiales a emplear así como las condiciones técnicas bajo las que se deberá proceder en la ejecución de las obras también serán convenientemente fijadas, tal y como se indicaba anteriormente, en el Proyecto de Urbanización.

A continuación se enumeran las diferentes infraestructuras y servicios que se deberán ejecutar con el Proyecto de Urbanización, así como las características básicas que tendrán que cumplir para su adecuada ejecución y puesta en servicio, una vez finalizadas las obras de urbanización del sector.

2.4.1. Red viaria interior de tráfico rodado

Para el cálculo de las obras de pavimentación se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate, para lo que se estará a lo dispuesto en la instrucción del M.O.P.U. sobre ejecución de firmes de carretera.

a. Cumplimiento del Decreto 297/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El artículo 5.1 del mismo establece lo siguiente en referencia a la red viaria:

1. La red viaria o partes de la misma, se considerarán adaptadas cuando se den en ellas las condiciones mínimas siguientes:

a) Existe un recorrido o un itinerario peatonal adaptado, o bien, existe una solución alternativa o un itinerario mixto para peatones y vehículos que cumplen las condiciones que se especifican en la Norma U.1.1.2 del anexo 1.

b) Los elementos comunes de urbanización cumplen lo establecido en la Norma U.1.2 del anexo 1.

c) Todo el mobiliario urbano del recorrido cumple las exigencias de la Norma U.1.3.2 del anexo 1.

Por otro lado, el mismo artículo en su punto segundo recoge:

2. Espacios de uso público.

Un espacio de uso público se considera adaptado, a los efectos del presente Reglamento, cuando dispone de un itinerario que permite llegar a todos los edificios públicos del entorno, cuando es posible entrar a todos los edificios públicos ubicados en ese espacio y cuando es posible hacer uso de todas las instalaciones públicas del entorno.

Los elementos comunes de urbanización del espacio de uso público, así como el mobiliario urbano, se considerarán adaptados cuando cumplan las condiciones establecidas en las Normas del anexo 1. Capítulo 2.

En relación a estas dos determinaciones del Reglamento de Accesibilidad, hay que observar que la vía de Ronda proyectada que recorre transversalmente el sector, une prácticamente la totalidad de los espacios de uso público del mismo, teniendo en cuenta que se encuentra ordenando el sistema general incluido en el sector y el acceso a los equipamientos (comerciales) y espacios libres públicos del interior del mismo (parque lineal).

No obstante, la pendiente de este sistema viario proyectado, no sobrepasa el 7,25%, teniendo en cuenta que es resultado de la unión de dos sistemas viarios preexistentes (avenida de la Mancomunidad del Norte y prolongación vía de Ronda en urbanización Las Cuartas).

Para solventar lo establecido por las normas de urbanización al que obliga el citado Reglamento, se han distribuido las plazas de aparcamiento adaptadas exigidas por el Reglamento de Planeamiento en lugares estratégicamente situados para que desde esos puntos a los accesos a los edificios de uso público y EL de uso público se constituyan itinerarios adaptados. En los planos correspondientes al sistema viario peatonal y rodado se establece esos itinerarios desde plazas adaptadas hasta el acceso a los edificios y EL público. Obviamente, éstos últimos deberán igualmente cumplir a legislación en materia de accesibilidad que se comprobará en el momento de la concesión de las licencias urbanísticas tanto de los edificios como de las obras de urbanización del sistema viario y de los EL públicos.

b. Secciones del sistema viario.

Las secciones de las calles quedan definidas de la siguiente manera: (plano O.3).

Vial Avenida de Ronda**A.V. 1**

Ancho total:	24,90 m
Ancho acera:	2,00 m
Ancho aparcamiento:.....	2,20 m
Ancho calzada:.....	6,00 m
Ancho parterre:.....	1,50 m
Ancho calzada:.....	6,00 m
Ancho aparcamiento:.....	2,20 m
Rambla arbolada:	5,00 m

Vial Av. de la Mancomunidad del Norte (Antiguo camino de La Atalaya) 1**A.V.2** (Sección delante de parcela comercial)

Ancho total:	12,20 m
Ancho acera:	4,00 m
Carril bici:	2,20 m
Ancho calzada:.....	6,00 m

Esta sección esta contabilizada hasta el actual eje de la carretera actual.

A.V.3 (Sección delante de parcela residencial)

Ancho total:	11,20 m
Ancho acera:	3,00 m
Carril bici:	2,20 m
Ancho calzada:.....	6,00 m

Esta sección está contabilizada hasta el actual eje de la carretera actual.

Vial 1**S.1.1**

Ancho total:	16.70 m
Ancho acera:	3,00 m
Ancho Aparcamiento:	2,50 m
Ancho de la calzada:	6.00 m
Carril bici	2.20 m
Ancho acera:	3,00 m

S.1.2

Ancho total:	14.20 m
Ancho acera:	3,00 m
Ancho de la calzada:	6.00 m
Carril bici	2.20 m
Ancho acera:	3,00 m

Vial 2 –Vial 3**S-3**

Ancho total:	13,00 m
Ancho acera:	3,00 m
Ancho Aparcamiento:	2,50 m
Ancho de la calzada:	3,50 m
Ancho acera:	4,00 m

2.4.2. Red viaria interior peatonal

La red peatonal consiste en un sistema de caminos la gran mayoría se encuentran incluidos en los espacios libres y el Sistema General de Parque Urbano. Fuera de ese espacio se encuentra una escalera que comunica el espacio libre jardín de la parcela 8 con el vial 1. Y un paseo peatonal- rodonal delante del equipamiento social y el dotacional deportivo.

a. Áreas de aparcamiento exteriores. Justificación del cumplimiento de las reservas mínimas.

PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	Nº DE PLAZAS EXIGIDAS POR EL PGO	JUSTIFICACIÓN	TOTAL PLAZAS OFERTADAS
RESIDENCIAL	1 plaza / viv.	P2 <=> 154 P3 <=> 186 P4 <=> 237	577,00
DOTACIONAL SOCIAL	1 plaza / 100m ² útiles	P5 1200 / 1,15 = 1.043,47m ² útiles	11,00
EQUIPAMIENTOS	COM. 1 plaza/ 75m ² suelo comercial	P1 13.000m ² /75= 173,33m ² <=> 174 plazas	187,00
	SOCIAL 1 plaza/ 100m ² útiles	P9 1493,92/1,15 = 1299,06 <=> 13 plazas	
VIALES EXTERIORES	R. de Planeamiento 2159/1978 ANEXO ESTÁND. 1plaza/100m ² c En exteriores máx. 50% de las exigidas para viv.; 2% MINUSVÁLIDOS	VIA RONDA :21 PARKING 1: 68 PARKING 2: 78 VIAL 1: 30 VIAL 2: 17 ; VIAL 3:16	230,00
SG-MERCADO	1 plaza/20m ² de superficie venta	P16 <=>62 plazas (YA HECHAS)	138,00
SG-DOC.	1 plaza/100 m ² útiles	P14: 8.740,77/1,15 = 7600 <=> 76 plazas	

TOTAL	1143,00
--------------	----------------

PLAZAS MÍNIMAS EXIGIDAS: 1 plaza por cada 100m² edificación: 88.302,64m² c/100 = 883 plazas

PLAZAS MÍNIMAS EXIGIDAS PARA MINUSVÁLIDOS: 2% de 883m² c= 18 plazas (13 plazas al exterior)

Acompañando a algunas vías, se prevén plazas de aparcamiento públicas al aire libre (de dimensión media 5,00 m x 2,20 m) en número según las condiciones que se imponen de ajardinamiento de viales de apartados anteriores. Se ha intentado evitar en algunos ejes donde interesa fomentar el recorrido ciclable. Igualmente se evitan en las inmediaciones de edificios de donde se pueden originar atascos a la entrada al parking interior como la parcela comercial. Existen dos amplias zonas superficiales de aparcamientos situadas en ambos extremos del parque urbano para que den cobertura a las dotaciones de los colegios y biblioteca en la parte norte y al deportivo y equipamiento social en la parte sur, así como ambas dan servicio al propio parque. Estas bolsas de aparcamientos se complementan con las existentes en los propios viales y las existentes en las plantas sótanos de las edificaciones.

Las plazas de minusválidos se han situado en las inmediaciones de los espacios y edificios de uso público con itinerarios adaptados desde las plazas de aparcamiento adaptadas a esos espacios. En los correspondientes proyectos de urbanización se establecerán los lugares concretos de ubicación de las mismas que cumplirán las condiciones del art. 12 y ss. del Reglamento de Accesibilidad.

b.El tratamiento del Barranco

El Barranco como elemento natural que pasa por un área de desarrollo urbano no puede dejar de tener la función de cauce natural que actualmente tiene, debiéndose respetar su sección y zonas de servidumbre. Tendrá obviamente una relación muy directa con el parque urbano lineal que le sirve de encuentro y articulación con él. Su tratamiento será una operación de limpieza y acondicionamiento del suelo para poder utilizarlo para el paseo igualmente.

2.4.3. Distribución de agua

a. Red de abastecimiento.

Se proyecta una red mallada cuyo trazado, partiendo de dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurre enterrado en zanja bajo las aceras de los viales principales, estando en disposición de suministrar a todas las viviendas previstas. Se prevé una dotación de 200 litros por habitante y día. Y en Uso administrativo/social se prevé un consumo de 10 litros por m² y día.

El agua para consumo deberá reunir las condiciones de potabilidad establecidas por la legislación vigente al respecto.

La red de agua potable deberá estar claramente separada y diferenciada de la posible red de agua residual depurada para riego y otros usos, evitándose filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a las parcelas residenciales.

Las tuberías se proyectarán en polietileno de 16 atm., diseñándose con los diámetros adecuados, de tal forma que las velocidades en la red se encuentren

comprendidas entre 0,2 y 3 m/s y las presiones en la red no sean inferiores a 0,7 atm. ni superior a 10 atm.

En las acometidas la presión no será inferior a 7 m.c.a., presión mínima de suministro en acometida a la que está obligado el Ayuntamiento, según se establece en las ordenanzas del Servicio Municipal de Aguas. Según estas mismas ordenanzas, cualquier vivienda de más de 7 m. de altura dispondrá de aljibe de 5 m³ de capacidad, teniendo obligatoriamente un rebosadero visible.

b. Hidrantes contra incendios.

La red de hidrantes contra incendios estará alimentada desde dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurriendo su trazado enterrado en zanja bajo las aceras de aquellos viales por los que se disponga dicha red. Deberá estar en disposición de alimentar a las dos bocas más próximas en la situación más desfavorable, funcionando simultáneamente con un gasto de 5 l/s por unidad. Dichas bocas se dispondrán a una distancia no superior a 200 m., en las áreas de espacios libres y zonas más altas del sector.

Al igual que la red de abastecimiento, las tuberías de esta red se proyectarán en polietileno expandido de 16 atm., diseñándose con las características que les permita un correcto funcionamiento.

c. Red de riego.

Partiendo de los puntos de acometida desde los que parte la red de agua potable, el trazado de esta red discurre bajo las aceras y por el espacio libre que limita con la GC-2 hasta conectar con los espacios libres y los pasajes peatonales. El material a emplear para los tubos será, al igual que para la red de distribución, de polietileno expandido pero podrá ser de sólo 10 atm.

Se calculará la red atendiendo a las necesidades de las plantas, a la climatología y al sistema de riego que se vaya a emplear.

Las bocas de riego se dispondrán en los espacios libres a una distancia no superior a 30 m. y en los parterres de los pasajes peatonales, a fin de facilitar el riego por aspersión o por goteo de tal forma que los radios de acción sean homogéneos y continuos.

2.4.4. Saneamiento

Se plantea un sistema separativo, de forma que una red recoja las aguas residuales procedentes de las edificaciones y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

a. Red de aguas residuales

El trazado de esta red se dispone enterrado en zanja a lo largo de los viales proyectados, debiendo acometer al colector general que designe el Ayuntamiento de Santa María de Guía.

Para su cálculo se considerará una velocidad máxima de 5 m/s para conductos de hormigón centrifugado o vibrado. Este valor máximo se podrá superar con la elección de materiales especiales de mayor dureza o resistencia al desgaste.

La pendiente mínima de la red dependerá de la sección del tramo y de los caudales a desaguar, debiendo permitir, en todo momento, velocidades de recorrido de las aguas superiores a 0,5 m/s para que no se produzcan depósitos en las tuberías.

Se dispondrán pozos de registro a distancias inferiores a 40 m. y en todos los cambios de dirección, pendiente y encuentros de colectores. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas para la limpieza de la misma. En su defecto, deberá quedar garantizada la limpieza del colector de forma periódica por los servicios municipales de mantenimiento de la red de alcantarillado.

Para su cálculo, el caudal a adoptar será el resultado de desaguar en el período de 10 horas el caudal de abastecimiento de 24 horas, por tanto el caudal punta será igual a 2,4 veces el caudal medio de suministro.

b. Red de aguas pluviales

Se proyecta un trazado que, disponiéndose enterrado en zanja, discurre a lo largo de los viales que se proponen, desde donde se evacuarán las aguas al Barranco de Las Garzas. En el Parque situado en Sistema General el drenaje se colocará por dentro de la valla de protección, y se dirige directamente a desaguar al Barranco.

Se partirá de un período de retorno de 10 años para el cálculo de los caudales de las aguas de lluvia, aplicándose los siguientes coeficientes de escorrentía:

Red viaria	0,79/0,99
Parques, jardines:	0,51
Edificación:	0,79

El resto de los condicionantes de cálculo y diseño, así como las técnicas y las referidas a materiales, serán las mismas que para la red de aguas residuales.

2.4.5. Energía eléctrica

El suministro eléctrico correrá a cargo de la compañía eléctrica UNELCO, de acuerdo con la legislación, reglamentación y normativa de aplicación vigentes.

a. Red de suministro en media tensión (M.T.). Estaciones transformadoras.

El trazado de la red de distribución de suministro de fluido eléctrico en M.T. discurrirá enterrado en zanja desde el punto de enganche que ha designado la compañía suministradora hasta las estaciones transformadoras que se localizarán en el sector.

Esta red será trifásica, estará dimensionada para atender a las necesidades de la nueva urbanización, según los condicionantes de cálculo y diseño aplicables.

Las estaciones transformadoras serán semienterradas o subterráneas y se localizarán en el proyecto de urbanización en el interior de EL de uso público siempre separadas de las viviendas. Constan de una envolvente en la que se encuentra todo el aparataje y demás equipos eléctricos. Para el diseño de las estaciones transformadoras se observarán todas las reglamentaciones y normativas de aplicación, teniendo en cuenta las distancias necesarias para pasillos, accesos, etc.

La potencia total demandada por los centros de transformación se calculará en base al número de viviendas previstas, superficie en m² de locales comerciales, centros docentes, culturales, alumbrado público, etc., adjudicadas a cada una de ellas, aplicándole el coeficiente de simultaneidad que indica la normativa de aplicación.

b. Red de suministro en baja tensión (B.T.).

Partiendo de las estaciones transformadoras del sector, el trazado de la red de suministro eléctrico en B.T. discurre bajo las aceras de los viales propuestos. Desde estas líneas se está en disposición de suministrar tanto a las parcelas residenciales como a las destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Partirá de los cuadros de baja tensión de los centros de transformación, mediante cortocircuitos fusibles convenientemente calculados, siguiendo luego el trazado propuesto en la ordenación.

Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de la red se realizarán en el interior de armarios plásticos de intemperie que alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

2.4.6. Alumbrado público

La red de alumbrado tiene un trazado consistente en líneas que, partiendo de las estaciones transformadoras, discurren por una de las aceras de las diferentes vías proyectadas hasta cubrir las necesidades de iluminación de todas las parcelas delimitadas en el sector.

Las secciones de los conductores que alimentarán las unidades luminosas se calcularán a partir del emplazamiento de las mismas y de la situación del centro de mando, teniendo en cuenta la potencia y longitud del tramo, tensión de servicio y máxima caída de tensión admisible, que deberá ser inferior al 3%. Contra contactos indirectos se dispondrá un sistema de puesta a tierra como protección. El alumbrado guardará las características de iluminancia media y de distribución fotogramétrica del resto de las instalaciones municipales conforme a la normativa de aplicación. Las luminarias y lámparas deberán estar, asimismo, estandarizadas o autorizadas, en su caso, por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

Las luminarias situadas en el Parque Urbano junto a la Autovía deberán de cumplir los criterios de seguridad para evitar deslumbramientos, en concreto vidrio plano que evite la iluminación hacia arriba, y una altura no superior a 6 m. De acuerdo con la Normativa de Carreteras, la distancia mínima a la que se podrán situar será de una vez y media la altura de la luminaria respecto a la Cabeza del Talud, en nuestro caso 9 m, según se refleja en el plano correspondiente.

2.4.7. Telecomunicaciones

Para diseñar la red de telecomunicaciones, el proyecto de urbanización se atenderá a las condiciones generales y específicas que el PGO establece para este tipo de infraestructuras.

2.4.8. Residuos sólidos

El volumen de residuos sólidos a recoger se calculará a razón de 0,5 kg (1 litro) por habitante y día una vez que el sector se convierta en núcleo urbano.

El sistema de recogida y la eliminación de los mismos se realizará de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales y normativa de aplicación vigentes en cuanto a tipos de recipiente, situación de éstos en las vías, horario de recogida, etc. Los residuos se verterán de forma controlada en un vertedero autorizado.

Se dispondrán, en lugares habilitados para tal fin, contenedores que faciliten la recogida selectiva de papel, vidrio y residuos orgánicos.

2.5 Actuaciones de contenido ambiental

Las normas correspondientes de este documento establecerán, en base a lo que el Informe de Sostenibilidad Ambiental y las conclusiones de la diagnosis de deriven, un conjunto de determinaciones ambientales con rango normativo que serán cumplidas en cualquier caso antes, durante y después de la ejecución de las obras de urbanización que tiene por objeto la transformación del suelo.

2.6 Cuadro-resumen y justificación de estándares de planeamiento

2.6.1. Parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación pormenorizada del sector

Una vez realizada la ordenación del sector, se obtienen los siguientes parámetros urbanísticos:

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

Uso	Tipología	Nº parcela	Superficie	Nº viviendas		Edificabilidad			
				Renta libre	VPO	Residencial		Dotacional	Lucrativa
						Libre	VPO		
Residencial	Manzana abierta	P-2	9365,24	109	46	10816,85	4635,79	-	15452,65
	Manzana abierta	P-3	11254,15	130	56	12998,54	5570,80	-	18569,35
	Manzana abierta	P-4	14325,31	165	71	16545,73	7091,03	-	23636,76
SUMA TOTAL RESIDENCIAL	-	-	34944,7	404	173	40361,13	17297,63	-	57658,755
	-	-		577		57658,755		-	
Equipamiento	Comercial	P_1	15271,57	-	-	-	-	-	13000
	Social	P-9	746,96	-	-	-	-	-	1493,92
SUMA TOTAL EQUIPAMIENTO			16018,53	-	-	-	-	-	14493,92
DOTACIONES PÚBLICAS Y SISTEMAS GENERALES	*Social (Biblioteca)	P-5	1422,67	-	-	-	-	1.200	-
	Deportivo	P-12	3512,04	-	-	-	-	100	
	Cafetería escuela	P-7	1101,6	-	-	-	-	220	
	Educativo (Primaria)	P-14A	6676,01	-	-	-	-	6676,01	-
	Educativo (Infantil)	P-14B	2064,76	-	-	-	-	2064,76	-
	Aparcamiento 1	P-6	1768,62	-	-	-	-	0	-
	Aparcamiento 2	P-10	2123,97	-	-	-	-	0	-
	Espacios libres	-	16149,93	-	-	-	-	100	-
	Viario	-	26147,41	-	-	-	-	0	-
	Sistema Gral terciario (Mercado)	P-16B	819,27	-	-	-	-	819,27	-
		P-16A	8145	-	-	-	-	4300 m ² ya consumidos	-
	Sistema Gral Parque Urbano (PU2)	P15	16739,89	-	-	-	-	250	-
SG VIARIO	-	645,44	-	-	-	-		-	
SUMA DOT. PUBL. Y SIST. GENERALES		-	87316,61	-	-	-	-	11.430	-
Barranco	Barranco	-	6425,97	-	-	-	-	0	-
	Barranco SG	-	1431,05	-	-	-	-	0	-
TOTAL SUELO			146137			EDIF. TOTAL		11.430	72152,68
								83.583	
83583 m ² (0,57 m ² /m ²)									

2.6.2. Justificación cumplimiento de los estándares del art. 36 TRLOTENC

De conformidad con el art. 36 a) del TRLOTENC, modificado por el apartado 5 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de sectores en suelo urbanizable con destino residencial deberán observar las siguientes reglas:

- 1) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
- 2) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
- 3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.*
- 4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.*

Así, en cumplimiento de los mínimos exigidos en el apartado 3º del mencionado art. 36.a), el mínimo exigido para espacios libres, dotaciones y equipamientos suma un total de 28.861,07m², cuyo 50% destinado a espacios libres es 14.430,535 m². Teniendo en cuenta que la ordenación pormenorizada del sector destina 38.204,77m² de suelo a espacios libres, dotaciones y equipamientos y 16.149,93m² destinados a espacios libres, se concluye que se cumple sobradamente las exigencias del TRLOTENC.

2.6.3. Justificación cumplimiento de los estándares Anexo del Reglamento de Planeamiento estatal de 1978

Por otro lado, la ordenación pormenorizada debe cumplir con lo establecido en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para suelo residencial, en función del número de viviendas fijadas por el planeamiento. En este caso, se fijan en 577 el número de viviendas, por lo que de acuerdo con lo recogido en el artículo 9 del mencionado Anexo, estaríamos ante la denominada Unidad Integrada (hasta 1.000 viviendas) para la determinación de reservas mínimas.

Los mínimos según esta norma son los siguientes:

Equipamiento comercial: 2 m² construidos por vivienda.

Equipamiento social: 4m²construidos por vivienda.

Jardines: 15m² de suelo por vivienda.

Área de juego y recreo de niños: 6m² de suelo por vivienda.

Deportivo: 6 m² de suelo por vivienda.

Hay que tener en cuenta que la Dotación escolar está introducida, por determinaciones del modelo del Plan General de Ordenación, dentro del Sistema General Dotacional y parque Urbano que forma parte del sector. El PGO le otorga carácter estructurante conjuntamente con los Sistemas Generales Docentes que colindan con el mismo (Centro de Formación Profesional y centro Ocupacional). Esta superficie escolar se implanta en una parcela de 8.740,77 m²s, lo cual supera el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento de acuerdo con el resultado obtenido del siguiente cálculo:

$$\text{EGB: } 577 * 10\text{m}^2/\text{viv.} = 5.770 \text{ m}^2$$

$$\text{Preescolar- Guardería: } 577 * 2\text{m}^2/\text{viv.} = 1.154\text{m}^2$$

$$\text{SUMA: } 5.770 + 1.154 = 6.924\text{m}^2$$

En definitiva, tal y como puede observarse en el cuadro “cumplimiento norma del 78” adjunto en el Anexo III a la Memoria, se cumple sobradamente con las determinaciones de la normativa establecida al respecto.

2.7 Gestión y ejecución del planeamiento

2.7.1. Cesiones a la Administración Municipal

Los propietarios del sector y según el procedimiento del sistema de ejecución elegido, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Guía, una vez ejecutadas las obras de urbanización, las superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita, según la ordenación urbanística establecida entre los que están el sistema viario de uso público necesario para la instalación y el funcionamiento de los diferentes servicios públicos previstos y las necesarias para materializar las siguientes reservas:

- Reserva para Sistemas Locales de Espacio Libre públicos (EL-PU, EL-J, EL-PL.), con dimensiones establecidas por el presente sector según legislación vigente, a disponer en las parcelas señaladas en el Plano de Parcelación. Además de estas reservas se cederán las superficies indicadas como Zonas Libres, aunque no cuenten con las dimensiones mínimas fijadas en la legislación vigente a los efectos de reserva.
- Reserva para Dotaciones Locales social (biblioteca) DT-SO/CU.
- Reserva para Dotaciones Deportivas (DT-DP).
- Reserva para Dotación Comercial Cafetería Escuela (DT-CM).
- Reserva para Sistema General Docente (SG-DO): dotación a disponer en la parcela que en el Plano de Parcelación se indica como D (subdivida en: D1, Centro de Primaria y D2, Infantil), con la superficie que determina el sector según legislación vigente. La edificabilidad prevista para este espacio docente está sobredimensionada, para lo cual se han calculado las necesidades de un sector más amplio que el del sector, como ya se ha

expresado anteriormente, lo cual justifica la inclusión en la zona del SGT que aparece en la ficha del Plan General. Se entregará con la condición de solar.

- Reserva para Sistema General Parque Urbano 2 (SG-EL/PU2), de acuerdo con las determinaciones del Plan General, que ocupa la Parcela F, señalada en el Plano de Parcelación, y que no es exigible dentro de los equipamientos propios del sector.
- Reserva para Sistema General Comercial Mercado (SG-MC), parte de ella ya cedida en Convenio de cesión anticipada.

Igualmente, los propietarios cederán el suelo correspondiente a todo el sistema viario de dominio y uso público del sector y del viario incluido en el sistema general.

Los propietarios tienen que ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Guía la superficie de suelo precisa para la materialización de 10% de aprovechamiento lucrativo del sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, una vez distribuidos equitativamente los beneficios y cargas derivados del proceso de planeamiento y urbanización. Dicha cesión podrá hacerse efectiva en suelo o en metálico, conforme habilita el TR-LOTENC y establecida en el correspondiente proyecto de compensación de desarrollo del sistema de ejecución privada correspondiente.

2.7.2. Sistema de actuación y ejecución de las obras de urbanización

El desarrollo del sector se realizara por cualquiera de los sistemas de ejecución privada, de manera que corresponderá a quien se haya adjudicado la actividad de ejecución, la promoción del proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización y determinaciones de planeamiento, todo ello sin perjuicio de las determinaciones particulares que resulte de aplicación a cada uno de los sistemas de ejecución privada. Las obras de urbanización correspondientes a dicho proyecto correrán, por lo tanto, a cargo de quien resulte adjudicatario de la actividad de ejecución mediante el establecimiento del concreto sistema privado de actuación, teniendo en cuenta siempre las determinaciones particulares que resultan de

aplicación a cada uno de los sistemas de ejecución privada por la legislación vigente, obras de urbanización que serán ejecutadas por la empresa o empresas constructoras que aquel designe.

La entidad mayoritaria de suelo dentro del sector según las condiciones del Reglamento, se encontrará legitimada para impulsar el sector que lo ordene y proponer, en su momento, el procedimiento para la determinación del concreto sistema de ejecución privada.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en este PGO, el sistema de actuación será privado, y se desarrollará de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación urbanística de aplicación a fin de posibilitar la equidistribución y, en virtud del cual, los propietarios aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizarán a su costa la urbanización de los terrenos en las condiciones que se determinan en la legislación urbanística aplicable.

Por otra parte, los propietarios afectados, o quienes se subroguen en sus obligaciones, están obligados a cumplir los correspondientes deberes urbanísticos, sin perjuicio del derecho a que tal deber se realice de forma proporcional a su cuota de propiedad a fin de que el principio fundamental de equidistribución sea respetado y, en particular, los propietarios tendrán las siguientes obligaciones:

1º.- Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2º.- Sufragar los costes de urbanización según el Plan de Etapas establecido y en los términos señalados en los artículos 39 y concordantes del RGE de Canarias además de los correspondientes a las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística necesarias para que el suelo objeto de este sector quede debidamente enlazado con la estructura del Municipio, instalaciones o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento y suministro de energía eléctrica así como la ejecución de la estación depuradora.

3º.- Cesión de terrenos equivalente al 10% del aprovechamiento medio.

4º.- Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada que, necesariamente requerirá la constitución posterior de una Entidad Urbanística de Conservación, al asumir los futuros propietarios la obligación de su conservación.

2.7.3. Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios

a. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

Tal y como se indica en el Plan de Etapas, una vez se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector que desarrolle la ordenación propuesta por el sector, se procederá al inicio de las obras de urbanización. Se contemplarán las etapas definidas en el capítulo correspondiente para la ejecución de la totalidad de las obras de cada etapa, sin perjuicio de la posibilidad de unificar varias etapas si así se estimare conveniente durante el curso de la urbanización.

3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización correrá a cargo del promotor hasta la fecha en que la misma sea recibida por el Excmo. Ayuntamiento de Guía.

TITULO III. NORMATIVA**TITULO IV.****CAPITULO I NORMAS GENERALES****Artículo 1.- Objeto y Naturaleza.**

La presente Revisión de Plan General de Ordenación de Santa María de Guía para adaptarlo a la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias ordena pormenorizadamente el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO/R-10 FINCA CLAVIJO que la ordenación estructural del Plan clasifica y categoriza como tal e implica la resolución urbanística desde el propio documento del Plan General de Ordenación, que ultima la ordenación del mismo. Se define la ordenación pormenorizada como las normas que definen la organización espacial y morfológica del mismo, estableciendo el régimen jurídico urbanístico de los distintos elementos que lo componen; la resolución de las dotaciones y equipamientos necesarias definidas en la Ley, la resolución de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento interno del sector y al propio tiempo, especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y de la edificación y especifica, por tanto, los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2.- Ámbito.

El ámbito de la Ordenación Pormenorizada del sector es la totalidad del sector SUSO/R10 FINCA CLAVIJO. La superficie total que ordena el sector es de 146.137 m².

El sector que se encuentra situado en la centralidad existente entre el casco de Guía y el núcleo de La Atalaya-Becerril, en el área conocida como Finca Clavijo más próximo al casco urbano y en el borde de la Autovía GC-2 que lo limita al norte; al sur, el sector queda limitado con la calle San Sebastián, que la separa del casco urbano; al naciente, con la vía de conexión con el núcleo La Atalaya y Becerril y edificio de Los Salesianos; y al poniente, con el Barranco de Las Garzas.

Artículo 3.- Efectos.

La entrada en vigor de la Revisión del Planeamiento que le da cobertura a la ordenación pormenorizada, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano 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 su 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 sector 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 TR o cuando se dé algunas de las circunstancias siguientes:

1. Modificación sustancial de las condiciones naturales del sector resultante de procesos naturales.
2. La ejecución de todas las actuaciones previstas.
3. Cumplimiento de las condiciones previstas por el TRLOTLENC´00 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.

2. En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida en estas normas con las de carácter general, prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos de la ordenación pormenorizada 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. En caso de existencia de contradicciones entre la normativa establecida en este Capítulo y la del Plan General de Ordenación, prevalecerá la de este Capítulo, dado el carácter de regulación más especial que se le atribuye.

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE DESARROLLO GESTION Y EJECUCION

Artículo 6.- Disposición general.

El presente documento última la ordenación pormenorizada del SUSO/R10 FINCA CLAVIJO.

Una vez establecida la ordenación pormenorizada, como última etapa de la programación del suelo del Plan General para su ocupación por los usos del mismo, se redactarán los proyectos de equidistribución y de urbanización correspondientes, como paso previo ineludible a los preceptivos proyectos de obras de edificación en el sector.

Artículo 7.- Sistema de Gestión de la totalidad del SUSO/R10 FINCA CLAVIJO.

Por tratarse de una actuación en suelo mayoritariamente privado y de iniciativa privada, se lleva a cabo mediante el sistema de ejecución privado en los términos que dispone y regula el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Artículo 8.- 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 la legislación

urbanística, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los proyectos siguientes:

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

Artículo 9.- 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 y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquier otro servicio de infraestructura que el Plan prevea.

3.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector 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 y las Ordenanzas Municipales de Urbanización. 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 sector 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, en el caso de simultanear con obras de edificación 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 ejecución, según lo establecido en la legislación urbanística canaria.

f) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad.

5.- La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización y su programa 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.

11.- El proyecto de urbanización deberá recoger todas las medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

CAPITULO III REGIMEN DE USOS

Sección 1ª Disposiciones comunes

Artículo 10.- Régimen jurídico.

La presente ordenación pormenorizada recoge una regulación detallada del régimen de usos cumpliendo con lo establecido en el TRLOTLENC.

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 órgano de gestión y administración del Plan. En la enumeración de usos permitidos se destacarán 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 residencial y terciario. También serán usos prohibidos aquéllos contrarios al destino previsto para cada categoría de suelo.
3. 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 de órgano de gestión y administración de esta ordenación pormenorizada (Ayuntamiento) no exime de la obtención de licencias, permisos y otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones administrativas.

Artículo 11.- Usos del sector.

En lo referente a los usos del sector se estará a lo establecido con carácter general en el PGO, sin perjuicio de lo establecido en el art. 5 de estas normas.

Sección 2ª Régimen general de usos del sector**Artículo 12.- Uso característico.**

Uso residencial y terciario comercial según definición, clasificación y condiciones de implantación de la normativa general de este PGO

Artículo 13.- Usos compatibles.

Son usos compatibles los comunitarios y terciarios según definición, clasificación y condiciones de implantación de la normativa general de este PGO

Artículo 14.- Uso complementario.

Es aquél que sin ser considerado como uso predominante o compatible debe coexistir con el uso principal por requerimientos funcionales o urbanísticos o en otro caso acompañarlo sin genera conflicto respecto a éste. Los usos complementarios por parcelas serán definidos en las condiciones específicas de usos por parcela.

Artículo 15.- Régimen de compatibilidad y complementariedad.

El régimen de compatibilidad y complementariedad se remite a la normativa general del Plan General de Ordenación.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS Y ACTIVIDADES DEL SECTOR**Artículo 16.- Régimen de usos de las parcelas que se encuentran no incluidas en el Sistema General Dotacional y Parque Urbano 2.****1.PARCELA 1. EQ-CM**

Sistema de ordenación: Regirá para esta pieza dado su carácter singular, el sistema de ordenación de edificación singular sobre parcela urbanizada (zócalo edificado).

Uso predominante: Uso comercial en edificación exclusiva, en todas sus categorías. Local comercial, superficie comercial o gran establecimiento comercial.

Uso complementario: Resto de usos terciarios como salas de reuniones y espectáculos públicos. Almacenes en todas sus categorías, cuartos de instalaciones, aparcamientos, zonas de carga y descarga, almacenaje y reciclado de residuos sólidos, centros de transformación y cualquier otro uso necesario para el buen funcionamiento del principal. En el caso que este uso se desarrolle en zócalo edificado no computará como superficie construida a efectos de edificabilidad.

Uso alternativo: No se considera

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

- Condiciones de implantación de la parcela urbanizada o plataforma zócalo: este elemento se dispondrá libremente en la totalidad de la parcela no pudiendo sobrepasar la cota de la parcela urbanizada un total de 7 mts respecto a la rasante del viario en la alineación oficial medido en cualquier punto. En la plataforma se podrán producir escalonamientos a diferentes alturas para adaptarse a la pendiente del sistema viario, cumpliendo en todo momento la condición de altura anterior.

- Posición de la edificación en la parcela urbanizada o zócalo. Se establece un retranqueo de 3,5 m a la avenida de la mancomunidad del norte y de 2 m respecto del resto del viario.

Edificabilidad: Superficie construida máxima de parcela: 13.000 m²c.

La edificabilidad computable sobre y bajo plataforma o parcela urbanizada no podrá superar la superficie construida máxima de 13.000 m²c

Edificabilidad computable sobre plataforma o parcela urbanizada: Cualquier uso que se vaya a implantar ya sea el principal o usos complementarios computan como superficie construida a efecto de edificabilidad.

Edificabilidad computable bajo plataforma: Los usos de almacenes en todas sus categorías, cuartos de instalaciones, aparcamientos, zonas de carga y descarga, almacenaje y reciclado de residuos sólidos, centros de transformación y cualquier otro uso necesario para el buen funcionamiento del principal, siempre que se desarrolle en la plataforma zócalo edificado no computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad. En caso de que se desee implantar uso comercial dentro o bajo la plataforma, ésta computará dentro de la superficie construida máxima.

Ocupación: La resultante de la implantación establecida por los retranqueos mínimos en relación a la alineación oficial y la aplicación del resto de los parámetros.

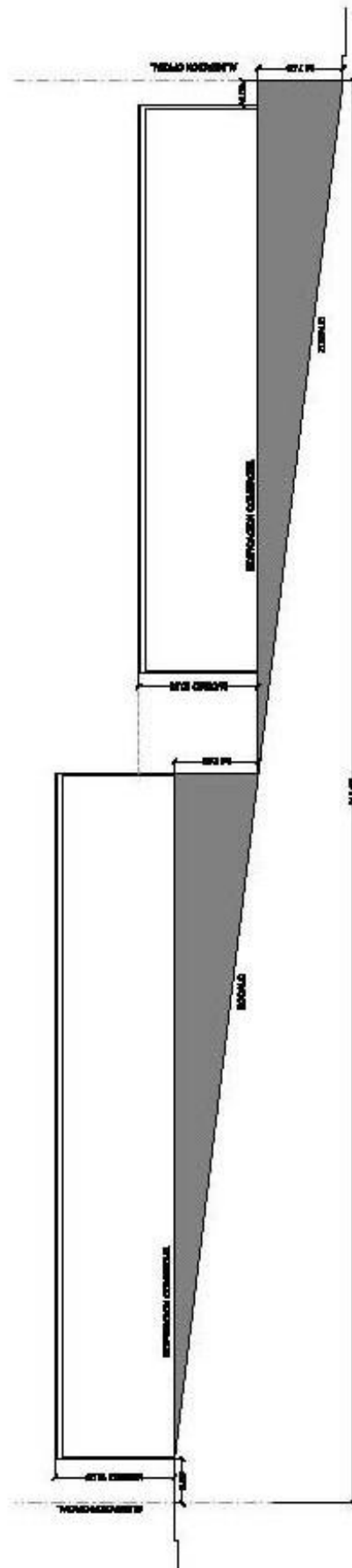
Altura de la edificación: se medirá a parcela urbanizada o plataforma- zócalo y será de 2 plantas, 10 mts a cornisa. Ver gráfico.

Condiciones estéticas: La parte de edificación bajo la plataforma que conforma el zócalo deberá presentar una imagen pétrea, debiendo imperar el macizo sobre el hueco que contraste con la edificación que se implante sobre ella, debiendo solucionarse los huecos en proporciones que fomenten la horizontalidad evitándose las cornisas clásicas y elementos estilísticos que lo alejen de la imagen de zócalo. Debe de contrastar con la imagen arquitectónica que se dé en el nivel superior tanto en los materiales, que deberán presentar una imagen más abstracta y ligera e incluso en los aspectos cromáticos.

Deberá dialogar con la propuesta arquitectónica del Mercado Agrícola, ya ejecutado, sin que se produzca una mimesis de aquel.

Condiciones de mejora en la accesibilidad rodada a la parcela Comercial: Dentro de la plataforma zócalo se deberán incorporar carriles interiores de servicio de vehículos, previos a la entrada del área de estacionamiento (donde se ubique la barrera o control de acceso) que disuada de los problemas de espera de los vehículos

en las horas punta y que pueda generar retenciones de tráfico en los viales V-2 y V-3 (denominación según plano O-2). La longitud de ese carril de espera o retención se justificará según la propuesta y número de accesos rodados a la parcela.



2. PARCELA 2. R-A6

Sistema de ordenación. Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificación abierta en ocupación parcial de parcela. La tipología edificatoria se denominará A6.

Uso predominante: Residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Uso complementario: Aparcamiento en categoría de garaje. En las plantas de viviendas: taller, en su categoría de talleres domésticos y oficios artísticos y de oficinas, en la su categoría de despacho profesional y en planta baja se pueden instalar usos comunitarios (locales de reunión, gimnasio, juegos infantiles, etc.)

Uso alternativo: Residencia comunitaria en la alineación a la avenida de Ronda. Hotel de ciudad.

En este caso el uso alternativo se limita al 25% de la edificabilidad máxima de la parcela

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Condiciones de parcela. La parcela principal podrá segregarse en parcelas siempre y cuando la superficie de estas sea igual o superior a 1000 m². La longitud mínima de lindero frontal será de 25m y su forma tal que permita inscribir un círculo de 25m de diámetro,

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 5m, incluso a linderos nuevos que pudieran surgir de futuras segregaciones de la parcela original. La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 10m si se trata de paramentos con ventanas o huecos de ventilación y de 5m si no los hay.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,65 m²/m².

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 50% de la superficie en planta de parcela. No se ocuparan los retranqueos bajo rasante.

Altura máxima de la edificación: se medirá a parcela urbanizada, 6 plantas, 19m a cornisa y 20,50m a coronación.

Vuelos no se permiten en la zona de retranqueos.

Condiciones de composición y forma. Se pretende que la imagen del conjunto de edificaciones dentro de la parcela esté lo más alejada de cualquier tipo de edificación que pudiera resultar extremadamente compacta o densa. No se admiten edificaciones con patios de edificio al que den habitaciones vivideras. Las fachadas se procuraran que no sean excesivamente largas, bien desalineándolas o creando rupturas en las

mismas. Las edificaciones se adaptarán a la topografía del terrero y se procurará potenciar las vistas en dirección al parque urbano evitando pantallas edificatorias en dicho sentido.

Nº de plazas aparcamiento cubiertas: 1 Plaza/viv

Espacios libre de parcela. Sobre rasante no se permite ocupar la superficie libre con ningún elemento construido, salvo instalaciones como piscinas, canchas, juegos infantiles de uso privado.....etc. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantaciones de especies vegetales al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Los espacios entre edificaciones se procuraran que queden abiertos en cierta medida en dirección Este-Oeste (pendiente del terreno) con el fin de abrir vistas hacia el barranco y el casco urbano.

Estos espacios ajardinados no podrán utilizarse en ningún caso como áreas de aparcamientos privados. Además le serán de aplicación las condiciones específicas ambientales que para estos espacios se han desarrollado en la presente normativa.

3. PARCELA 3. R-A6

Sistema de ordenación. Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificación abierta en ocupación parcial de parcela. La tipología edificatoria se denominará A6.

Uso predominante: Residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Uso complementario: Aparcamiento en categoría de garaje. En las plantas de viviendas: taller, en su categoría de talleres domésticos y oficios artísticos y de oficinas, en la su categoría de despacho profesional y en planta baja se pueden instalar usos comunitarios (locales de reunión, gimnasio, juegos infantiles, etc.)

Uso alternativo: No se considera

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Condiciones de parcela. La parcela principal podrá segregarse en parcelas siempre y cuando la superficie de estas sea igual o superior a 1000 m². La longitud mínima de lindero frontal será de 25m y su forma tal que permita inscribir un círculo de 25m de diámetro,

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 5m, incluso a linderos nuevos que pudieran surgir de futuras segregaciones de la parcela original. La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 10m si se trata de paramentos con ventanas o huecos de ventilación y de 5m si no los hay.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,65 m²/m².

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 50% de la superficie en planta de parcela. No se ocuparan los retranqueos bajo rasante.

Altura máxima de la edificación: se medirá a parcela urbanizada, 6 plantas, 19m a cornisa y 20,50m a coronación.

Vuelos no se permiten en la zona de retranqueos.

Condiciones de composición y forma. Se pretende que la imagen del conjunto de edificaciones dentro de la parcela esté lo más alejada de cualquier tipo de edificación que pudiera resultar extremadamente compacta o densa. No se admiten edificaciones con patios de edificio al que den habitaciones vivideras. Las fachadas se procurarán que no sean excesivamente largas, bien desalineándolas o creando rupturas en las mismas. Las edificaciones se adaptarán a la topografía del terreno) y se procurará potenciar las vistas en dirección al parque urbano evitando pantallas edificatorias en dicho sentido. El vial 3 ,cuando se encuentra con el vial 1 que rodea el parque, se procurará quede libre de vistas en dirección al parque urbano.

Nº de plazas aparcamiento cubiertas; 1 Plaza/viv

Espacios libre de parcela Sobre rasante no se permite ocupar la superficie libre con ningún elemento construido, salvo instalaciones como piscinas, canchas, juegos infantiles de uso privado.....etc. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantaciones de especies vegetales al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Los espacios entre edificaciones se procuraran que queden abiertos en cierta medida en dirección Este-Oeste (pendiente del terreno) con el fin de abrir vistas hacia el barranco y el casco urbano.

Estos espacios ajardinados no podrán utilizarse en ningún caso como áreas de aparcamientos privados. Además le serán de aplicación las condiciones específicas ambientales que para estos espacios se han desarrollado en la presente normativa.

4. PARCELA 4. R-A6

Sistema de ordenación. Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificación abierta en ocupación parcial de parcela. La tipología edificatoria se denominará A6.

Uso predominante: Residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Uso complementario: Aparcamiento en categoría de garaje .En las plantas de viviendas: taller, en su categoría de talleres domésticos y oficios artísticos y de

oficinas, en la su categoría de despacho profesional y en planta baja se pueden instalar usos comunitarios (locales de reunión, gimnasio, juegos infantiles, etc.)

Uso alternativo: No se considera

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Condiciones de parcela. La parcela principal podrá segregarse en parcelas siempre y cuando la superficie de estas sea igual o superior a 1000 m². La longitud mínima de lindero frontal será de 25m y su forma tal que permita inscribir un círculo de 25m de diámetro,

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 5m, incluso a linderos nuevos que pudieran surgir de futuras segregaciones de la parcela original. La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 10m si se trata de paramentos con ventanas o huecos de ventilación y de 5m si no los hay.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,65 m²/m².

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 50% de la superficie en planta de parcela. No se ocuparan los retranqueos bajo rasante.

Altura máxima de la edificación: se medirá a parcela urbanizada, 6 plantas, 19m a cornisa y 20,50m a coronación.

Vuelos no se permiten en la zona de retranqueos.

Condiciones de composición y forma. Se pretende que la imagen del conjunto de edificaciones dentro de la parcela esté lo más alejada de cualquier tipo de edificación que pudiera resultar extremadamente compacta o densa. No se admiten edificaciones con patios de edificio al que den habitaciones vivideras. Las fachadas se procuraran que no sean excesivamente largas, bien desalineándolas o creando rupturas en las mismas.

Las edificaciones se adaptarán a la topografía del terrero y se procurará potenciar las vistas en dirección al parque urbano evitando pantallas edificatorias en dicho sentido.

Nº de plazas aparcamiento cubiertas; 1 Plaza/viv

Espacios libre de parcela Sobre rasante no se permite ocupar la superficie libre con ningún elemento construido, salvo instalaciones como piscinas, canchas, juegos infantiles de uso privado.....etc. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantaciones de especies vegetales al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Los espacios entre edificaciones se procuraran que queden

abiertos en cierta medida en dirección Este-Oeste (pendiente del terreno) con el fin de abrir vistas hacia el barranco y el casco urbano.

Estos espacios ajardinados no podrán utilizarse en ningún caso como áreas de aparcamientos privados. Además le serán de aplicación las condiciones específicas ambientales que para estos espacios se han desarrollado en la presente normativa.

5. PARCELA 5. DT-SO/CU

Sistema de ordenación: Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificación singular en ocupación parcial de la parcela urbanizada.

Uso predominante: uso dotacional comunitario en su categoría de cultural (biblioteca)

Uso complementario: Aparcamiento en categoría de garaje o de aparcamiento público abierto.

Uso alternativo: no se considera

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 3m.como mínimo.

Edificabilidad. La edificabilidad de la parcela se corresponde con una superficie construida máxima de 1.200 m²c sobre parcela urbanizada

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 50% de la superficie en planta de la parcela.

Altura máxima de la edificación: se medirá a parcela urbanizada, 2 plantas. Altura en metros no se establece.

Vuelos no se permiten en la zona de retranqueos.

Espacios libre de parcela. En los espacios libre de parcela se podrán situar aparcamientos públicos abiertos incluso en las zonas de retranqueos, debiendo ocupar las zonas ajardinadas y de estancia el 50 % de la zona libre exterior como mínimo.

Nº de Plazas de aparcamientos cubiertas o abiertas.- 11 Plazas.

6. PARCELA 6. IN-AP

Uso predominante: uso de infraestructuras, aparcamiento en su categoría de aparcamiento público abierto. Podrá albergar además de turismos, bicicletas y motocicletas.

Uso complementario: zonas ajardinadas y control de accesos. Aparcamientos cubiertos en sótano en su caso.

Uso alternativo: No se establece.

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Nº de plazas de aparcamiento exterior estimadas: El proyecto de urbanización deberá justificar y cuantificar el número de plazas de los distintos tipos de vehículos que podrá albergar este espacio, incluyendo las plazas adaptadas necesarias para minusválidos. Se estima un total de 68 plazas en superficie. El Ayuntamiento podrá en cualquier caso optar por construir más plazas en sótano totalmente enterrado para incrementar las mínimas necesarias. El Proyecto de Urbanización solamente solucionará y presupuestará para su ejecución en las obras, plazas en superficie.

7. PARCELA 7. DT-CM

Uso predominante: Uso comercial en sus categorías de quioscos, comercios ocasionales y local comercial.

Uso complementario: Aparcamiento en categoría de aparcamiento público abierto.

Uso alternativo: no se establecen.

Parcela . La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 3m.como mínimo.

Edificabilidad. La edificabilidad de la parcela será de una superficie construida máxima de 220 m²c sobre la rasante oficial a parcela urbanizada.

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 20% de la superficie en planta de la parcela.

Altura máxima de la edificación: 1 plantas sobre rasante. Altura en metros no se establece.

Condiciones estéticas: La edificación será concebida formalmente como imagen de pequeño pabellón donde la cubierta posea una cierta singularidad y realizada con elementos que la doten de ligereza y cubran parte del espacio exterior para albergar terrazas. A esta cubierta la acompañaran paños en paramentos verticales de superficie acristalada que la doten de cierta transparencia.

8. PARCELA 8.EL-J

Uso predominante: Espacio libre de uso público en su categoría de jardín.

Uso complementario: no se establece.

Uso alternativo: no se establece

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad: la indicada en el Art.163 del PGO.

Condiciones de diseño: El jardín que se proyecte deberá en cualquier caso considerar como elemento protagonista del mismo la araucaria centenaria que actualmente se encuentra en el lugar debiendo tener, este espacio, un alto grado de accesibilidad desde la Avda Mancomunidad del Norte. Igualmente dicha zona ajardinada estará diseñada igualmente en relación con el peatonal en escalera que se encuentra ordenado en el sector y que conecta con el viario en cota inferior.

9. PARCELA 9. EQ-SO/AD/CDI

Uso predominante: Uso dotacional comunitario en sus categorías de social, administrativo.

Uso complementario: Aparcamiento en categoría de aparcamiento público cubierto. Comercial de bares, cafeterías y restaurantes que complementen el uso social.

Uso alternativo: Centro Dotacional Integrado.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad. La edificabilidad de la parcela será de una superficie construida máxima de 1.493,92 m²c sobre la rasante de la alineación oficial.

Nº de Plazas de Aparcamiento cubiertas.- se establecen un mínimo de 13 plazas de aparcamiento que deben de estar en interior de parcela, en sótano

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 100% de la superficie en planta de la parcela.

Altura máxima de la edificación: 2 plantas sobre rasante. Altura en metros no se establece, pero tendrá que justificarse por el proyectista en relación a la rasante del jardín superior que está predeterminada y con el muro de base del colegio colindante de los Salesianos. Por ello, deberá dibujarse en proyecto secciones y alzados contextualizando el resultado volumétrico final.

Condición de composición y forma: El edificio deberá proyectarse buscando una relación con la Parcela 8 EL-J. Su cubierta deberá de tener un tratamiento que favorezca la continuación del EL-J tanto física como funcionalmente, ya que la cubierta quedará a una cota que permite dicha continuidad. Se podrán establecer elementos tales como pérgolas, ajardinamiento, etc. que haga de ella un espacio transitable sin afectar a la edificabilidad de la parcela.

El edificio deberá proyectarse buscando un diálogo en su diseño en fachada, tanto frontal como lateral (hacia el peatonal con escaleras), con el muro de la base del edificio de los salesianos, resolviendo el encuentro (no alineado) entre un elemento y otro.

10. PARCELA 10. IN-AP.

Uso predominante: uso de infraestructuras, aparcamiento en su categoría de aparcamiento público abierto. Podrá albergar además de turismos, bicicletas y motocicletas.

Uso complementario: zonas ajardinadas y control de accesos. Aparcamientos cubiertos en sótano en su caso

Uso alternativo: no se establecen

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Nº de plazas de aparcamiento exterior estimadas: El proyecto de urbanización deberá justificar y cuantificar el número de plazas de los distintos tipos de vehículos que podrá albergar este espacio, incluyendo las plazas adaptadas necesarias para minusválidos. Se estima un total de 78 plazas en superficie. El Ayuntamiento podrá en cualquier caso optar por construir más plazas en sótano totalmente enterrado para incrementar las mínimas necesarias. El Proyecto de Urbanización solamente solucionará y presupuestará para su ejecución en las obras, plazas en superficie.

11. PARCELA 11. EL-PL

Uso predominante: Espacio libre de uso público en su categoría de plaza.

Uso complementario: no se establece.

Uso alternativo: no se establece.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad: la indicada en el Art.163 del PGOU.

Condiciones de diseño: Este espacio se considerará en todo momento como completamiento del espacio libre con el que tiene continuidad del suelo urbano consolidado con el que limita el sector, debiendo coordinarse en proyecto su diseño, función y rasantes a considerar.

12. PARCELA 12.DT-DP

Uso predominante: Uso dotacional comunitario en sus categorías de deportivo.

Uso complementario: vestuarios.

Uso alternativo: no se establece

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad. La edificabilidad de la parcela será de una superficie construida máxima de 100 m²c sobre la rasante oficial.

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo para instalaciones cubiertas o descubiertas será del 60% de la superficie en planta de la parcela. El resto se destinará a espectadores y espacio libre. No es necesario destinar espacio a vegetación.

Altura máxima de la edificación: 1 plantas sobre rasante. Altura en metros no se establece.

Condiciones del diseño del vallado.-se podrá realizar vallados tanto de malla textil transparente, metálica o de material transparente liso, sobre murete que no sobrepase 1,20mt de altura sobre la rasante del viario en cualquier punto no pudiendo sobrepasar ambos cerramientos la altura total de 4mts. Justificadamente y dependiendo de la actividad deportiva se podrá realizar mayores alturas por razones de normas de juego.

13. PARCELA 13. EL-PU.

Uso predominante: Uso de espacio libre de uso público en su categoría de parque urbano.

Uso complementario: Ocio y cultura

Uso alternativo. No se establece

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad. La indicada en el Art.162 del PGOU.

Ocupación: la indicada en el Art.162 del PGOU.

Altura máxima de la edificación: 1 plantas sobre rasante. Altura en metros no se establece.

Condición de composición y forma: El proyecto de urbanización deberá adjuntar proyecto complementario de diseño del parque con presupuesto aparte. Se establecerán una serie de zonas principales, tales como: entradas y salidas, juegos infantiles, paseos y zona de descanso, taludes, etc.

- Áreas de entrada y salida. Se resaltarán mediante elementos arquitectónicos (portadas, pérgolas, etc.) o mediante elementos vegetales singulares.

-Juegos infantiles. Se delimitarán distintas zonas atendiendo a las edades: pequeños (6-23 meses), preescolares (2-5 años) y escolares (5-12 años).

- Área de paseo y descanso. En las áreas de paseo se distinguen tanto las peatonales como de bici. En las zonas de descanso se instalarán elementos utilitarios como bancos, pérgolas, papeleras e incluso material de ejercicio físico para personas mayores. Las zonas de descanso se situarán en las confluencias de los puentes peatonales que cruzan el Barranco de Las Garzas con el sendero principal del parque.

El sendero principal tendrá un ancho mínimo de 3 metros y será de tierra apisonada sobre terreno estabilizado y consolidado; el trazado será el que se ha definido en el plano de ordenación correspondiente de esta ordenación pormenorizada, pudiéndose modificar puntualmente por motivos justificados (topográficos, accesibilidad, etc.)

- Áreas deportivas no regladas.
- Taludes. Aquellas áreas con pendiente superior al 10%. Serán zonas ajardinadas de visualización exterior no transitables.
- Vegetación. Se atenderá a lo dispuesto en las condiciones específicas para el diseño de este parque lineal y también para los espacios ajardinados de estas Normas.
- Accesibilidad. Si por razones de accesibilidad fuese necesario abrir senderos secundarios para salvar fuertes pendientes que impidan el tránsito de PMR, estos caminos tendrán un ancho máximo de 2 metros.

14. PARCELA ZV-BCO.

Uso predominante: Usos propios de cauce de barranco según las condiciones y limitaciones de uso de las normas sectoriales en vigor en materia de aguas.

Usos complementarios: Espacio libre de uso público de paseo eventual en su categoría de zona verde de acondicionamiento de barranco.

Usos alternativos: no se establecen.

Parcela: la delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Condiciones de composición y forma: según Art. 166 PGO ;en este sentido, los puentes peatonales que cruzan dicho barranco estarán realizados preferentemente con elementos de madera y de forma que no interfieran físicamente el cauce del mismo y las posibles avenidas de agua.

En ningún caso deberá disminuirse con el acondicionamiento las secciones del cauce y su trazado altimétrico, salvo autorización del Consejo Insular de aguas.

Artículo 17.- Condiciones particulares de desarrollo de las Parcelas incluidas en el Sistema General Dotacional y Parque urbano 2, SG-D-EL/PU2.

1. PARCELA 14A. SG-DO

Sistema de ordenación: Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificación singular en ocupación parcial de la parcela urbanizada.

Uso predominante: dotacional, comunitario en su categoría de docente.

Uso complementario: Oficinas, plazas de aparcamientos según se establecen en las Normas Básicas e instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 3m.como mínimo.

Edificabilidad. La edificabilidad de la parcela se corresponde con una superficie construida máxima de 6.6076,01 m²c sobre parcela urbanizada

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 50% de la superficie en planta de la parcela.

Altura máxima de la edificación: se medirá a parcela urbanizada, 3 plantas . Altura en metros no se establece.

Vuelos no se permiten en la zona de retranqueos.

Espacios libre de parcela. En los espacios libre de parcela se podrán situar aparcamientos públicos abiertos incluso en las zonas de retranqueos e instalaciones complementarias (recreo, ajardinamientos, etc.). De estos espacios libres, al menos el 50% deberá estar ajardinado. El vallado del exterior de la edificación, no deberá entorpecer la visión general del edificio docente, debiendo de estar perfectamente diseñado para no producir el efecto “muralla” en los cuatros laterales de la parcela. Se deberá cuidar especialmente el ajardinado hacia la zona de parque urbano.

Condiciones de accesibilidad a la parcela dotacional docente: con carácter obligatorio, se procurará el acceso principal al edificio dotacional docente de educación infantil a través del parque urbano que limita con esta parcela, de forma que se prohíbe cualquier salida directamente a la rotonda existente que no sea la de vehículos procedentes del aparcamiento interior. Con todo ello, el diseño de dicho parque deberá establecer una zona libre de usos que condicionen negativamente el libre acceso al citado colegio.

2. PARCELA 14B. SG-DO infantil

Sistema de ordenación: Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificación singular en ocupación parcial de la parcela urbanizada.

Uso predominante: dotacional, comunitario en su categoría de docente infantil

Uso complementario: Oficinas y plazas de aparcamientos, según se establecen en las Normas Básicas e instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

Usos alternativos: otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

Parcela: La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

-Posición de la edificación en la parcela. Se establece una separación a todos los linderos de 3m.como mínimo.

Edificabilidad. La edificabilidad de la parcela se corresponde con una superficie construida máxima de 2.064,76 m²c sobre parcela urbanizada

Ocupación: El coeficiente de ocupación máximo permitido será del 50% de la superficie en planta de la parcela.

Altura máxima de la edificación: se medirá a parcela urbanizada, 3 plantas . Altura en metros no se establece.

Vuelos no se permiten en la zona de retranqueos.

Espacios libre de parcela. En los espacios libre de parcela se podrán situar aparcamientos públicos abiertos incluso en las zonas de retranqueos e instalaciones complementarias (recreo, ajardinamientos, etc.). De estos espacios libres, al menos el 50% deberá estar ajardinado. El vallado del exterior de la edificación, no deberá entorpecer la visión general del edificio docente, debiendo de estar perfectamente diseñado para no producir el efecto “muralla” en los cuatros laterales de la parcela. Se deberá cuidar especialmente el ajardinado hacia la zona de parque urbano.

Condiciones de accesibilidad a la parcela dotacional docente: con el objeto de que a accesibilidad masiva de alumnos al espacio docente se produzca en las mejores condiciones de seguridad y fluidez, se procurará que los accesos al centro se establezcan de forma lateral ligada a los espacios libres públicos del Sistema General. En cualquier caso, si por razones proyéctales se estableciera el acceso principal por la vía de Ronda, se procurará igualmente que los mayores retranqueos de la edificación en relación a la alineación oficial se encuentren en esos puntos.

3. PARCELA-15. SG-EL/PU2

Uso predominante: Espacio libre de uso público en su categoría de parque urbano.

Uso complementario: ocio, cultura y comercial en categoría de kiosco.

Uso alternativo. No se establece.

Parcela. La delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Edificabilidad. La indicada en el Art.162 del PGOU.

Ocupación: la indicada en el Art.162 del PGOU.

Altura máxima de la edificación: 1 plantas sobre rasante, la indicada en el Art.162 del PGOU.

Condición de composición y forma: Se establecerán una serie de zonas principales, tales como: entradas y salidas, juegos infantiles, paseos y zona de descanso, áreas de deportes, taludes, etc.

- Áreas de entrada y salida. Se resaltarán mediante elementos arquitectónicos (portadas, pérgolas, etc.) o mediante elementos vegetales singulares.
- Juegos infantiles. Se delimitarán distintas zonas atendiendo a distintas edades (pequeños, preescolares, escolares).
- Área de paseo y descanso.. En las áreas de paseo se distinguen tanto las peatonales como de bici. En las zonas de descanso se instalarán elementos utilitarios como bancos, pérgolas, papeleras e incluso material de ejercicio físico para personas mayores. El sendero principal tendrá un ancho mínimo de 3 metros y será de tierra apisonada sobre terreno estabilizado y consolidado; el trazado será el que aparece en el plano de ordenación correspondiente, pudiéndose modificar puntualmente por motivos justificados (topográficos, accesibilidad, etc.).
- Áreas de deportes no reglada.
- Taludes. Aquellas áreas con pendiente superior al 10%. Serán zonas ajardinadas de visualización exterior no transitables.
- Accesibilidad. Si por razones de accesibilidad fuese necesario abrir senderos secundarios para salvar fuertes pendientes que impidan el tránsito de PMR, estos caminos tendrán un ancho máximo de 2 metros.

Teniendo en cuenta el carácter obligatorio de acceso al edificio dotacional docente de educación infantil a través del parque urbano que limita con esta parcela, el diseño de dicho parque deberá establecer una zona libre de usos que no condicionen negativamente el libre acceso al citado colegio.

4. PARCELA 16A. SG-MC*

Las Condiciones de Ordenación de esta parcela se encuentran incluidas y desarrolladas en la ficha correspondiente del SG-D y EL /PU2.*Condiciones particulares y de carácter pormenorizado para la implantación y desarrollo del Mercado Agrícola Comarcal.*

Dicho desarrollo se ha realizado en función de las Normas sustantivas otorgadas por el Decreto de Gobierno de Canarias 148/2009.

5. PARCELA 16B. SG-MC***Deposito existente**

Sistema de ordenación: Regirá para esta parcela el sistema de ordenación de edificio singular existente.

Uso predominante: uso dotacional en su categoría de servicio urbano de Mercado de abastos. Posible ampliación del Mercado Agrícola ya existente en parcela 16A del SG, completando o apoyando los usos.

Uso complementario: Aseos, cuartos de maquinas, oficinas para la administración , etc. Todo aquello necesario para desarrollar el uso predominante.

Usos alternativos: no se establece.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima de la parcela será de 1m²/m². La superficie máxima construida será de 819,27 m²C.

Ocupación: 100%

Altura máxima de la edificación. La del depósito más 4 metros.

Condiciones particulares: el uso predominante y complementario ocuparan el recinto existente y se podrán realizar pasarelas peatonales que conecten con el Mercado Agrícola de la parcela 16A puenteando el camino entre los dos edificios. Se debe, en cualquier caso, mantener como soporte físico de la intervención los muros existentes, tratándose a nivel de intervención arquitectónica como “contenedor” el depósito existente y excepcionalmente se permitirá la apertura de huecos siempre y cuando se justifique su necesidad. La cubierta del edificio irá en consonancia a la forma peculiar del depósito. Deberá existir un dialogo en el diseño (al menos en cubierta) con el edificio del Mercado Agrícola existente.

6. ZV-BCO

Uso predominante: Usos propios de cauce de barranco según las condiciones y limitaciones de uso de las normas sectoriales en vigor en materia de aguas.

Usos complementarios: Espacio libre de uso público de paseo eventual en su categoría de zona verde de acondicionamiento de barranco.

Usos alternativos: no se establecen.

Parcela: la delimitada en el plano de ordenación pormenorizada.

Condiciones de composición y forma: según Art. 166 PGO, en este sentido, los puentes peatonales que cruzan dicho barranco estarán realizados preferentemente con elementos de madera y de forma que no interfieran físicamente el cauce del mismo y las posibles avenidas de agua.

En ningún caso deberá disminuirse con el acondicionamiento las secciones del cauce y su trazado altimétrico, salvo autorización del Consejo Insular de aguas.

Artículo 18.- Condiciones para la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los esquemas indicativos expresados en los planos del sistema viario de esta ordenación pormenorizada indicando los posibles recorridos alternativos adaptados para personas con discapacidad desde los lugares accesibles hasta los edificios de uso público y espacios libres públicos, serán desarrollados técnicamente y presupuestados de forma pormenorizada en los proyectos de urbanización que desarrolle la obra del sistema viario, pudiéndose producir pequeñas modificaciones de pendientes y lugares más idóneos para los accesos.

Artículo 19.- Condiciones particulares de ordenación del sistema viario.

1. Emplazamiento de las plazas de aparcamiento en el proyecto de urbanización y su numeración.

El correspondiente Proyecto de Urbanización, en base a los esquemas no vinculantes realizados en esta ordenación pormenorizada, deberá realizar una propuesta de emplazamiento de las plazas de aparcamiento teniendo en cuenta las condiciones de ajardinamiento mediante parterres en la zona de aceras que deberán responder a las medidas mínimas de estas Normas (Plazas estándar y de Minusválidos). Igualmente se deberá organizar las zonas de parking en superficie, en base a las plazas necesarias en que se tendrán en cuenta las de ciclomotor y bicicletas. Las mismas deberán estar numeradas en los planos del sistema viario.

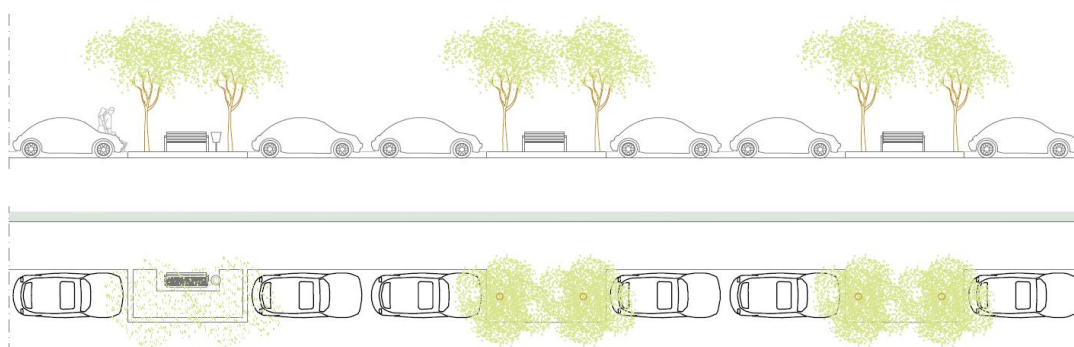
2. Situación de las plazas adaptadas exteriores.

Las plazas adaptadas que se dispongan en el exterior deben de ser al menos el 50% del número total de plazas adaptadas que se exija en el sector. Deberán situarse en los lugares cercanos a los accesos a los edificios públicos y lugares y espacios libres de uso público, con recorridos adaptados según la legislación vigente en materia de accesibilidad. Los proyectos de urbanización deberán definir gráficamente los diferentes itinerarios adaptados de acceso a estos espacios.

3. Situación de los parterres y número de árboles según las exigencias y criterios de ajardinamiento de esta ordenación pormenorizada.

Deben respetarse las distancias de los árboles a bordillos, canalizaciones y otros obstáculos que afectan al desarrollo radical. Los espacios libres ajardinados en los viarios del sector responderán al siguiente modelo- esquema de medida y distribución: por cada dos aparcamientos de vehículos se instala una zona o banda verde longitudinal cuya dimensión nunca será menor de 2.2 mts de ancho por 5 de largo. Dentro de esta zona verde se colocará los elementos del mobiliario urbano de tal manera que no invadan la zona de tránsito peatonal previsto.

Esta modulación que se realiza con carácter general podrá ser modificada para adaptar el sistema viario a las exigencias y necesidad de acceso a las parcelas en el momento de las obras mediante una petición de modificación al Ayuntamiento.



ESQUEMA TIPO CALLE CON APARCAMIENTO e: 1/200

4. Los ejes ciclables y su estacionamiento.

El proyecto de urbanización para el diseño de los recorridos en bicicleta seguirán los esquemas vinculantes del Estudio de Movilidad y de los Planos de Ordenación de esta ordenación pormenorizada. Estos trazados emplazarán las zonas de estacionamiento tanto de bicicletas privadas como de posibilidad de sistema público de bicicletas, debiendo definirse en presupuesto y mediciones, material de acabados, señalizaciones, pasos y cruces por el viario principal de vehículos, etc.

Artículo 20.- Condiciones para las infraestructuras Se remitirá a las condiciones generales de la normativa de la ordenación pormenorizada de este PGO.**1. Saneamiento**

Se diseñará según recomendaciones de la instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento del MOPU.

Constará de un sistema separativo de recogidas de agua, de forma que una red recoja las aguas residuales procedentes de las edificaciones y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

El trazado de esta red se dispondrá enterrado en zanja a lo largo de los viales proyectados, debiendo acometer al colector general que designe el Ayuntamiento de Santa María de Guía.

Para su cálculo se considerará una velocidad máxima de 5 m/s.

La elección de materiales podrá ser de PVC, polietileno o cualquier material que se acuerde con la oficina técnica del Ayuntamiento de Guía.

La pendiente mínima de la red dependerá de la sección del tramo y de los caudales a desaguar, debiendo permitir, en todo momento, velocidades de recorrido de las aguas superiores a 0,5 m/s para que no se produzcan depósitos en las tuberías.

Se dispondrán pozos de registro a distancias inferiores a 40 m. y en todos los cambios de dirección, pendiente y encuentros de colectores. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas para la limpieza de la misma. En su defecto, deberá quedar garantizada la limpieza del colector de forma periódica por los servicios municipales de mantenimiento de la red de alcantarillado.

Para su cálculo, el caudal a adoptar será el resultado de desaguar en el período de 10 horas el caudal de abastecimiento de 24 horas, por tanto el caudal punta será igual o superior a 2,4 veces el caudal medio de suministro.

2. Red pluviales

Se diseñará según recomendaciones de la instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento del MOPU.

Constará de un sistema separativo de recogidas de agua, de forma que una red recoja las aguas residuales procedentes de las edificaciones y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

Se proyecta un trazado que, disponiéndose enterrado en zanja, discurre a lo largo de los viales que se proponen, desde donde se evacuarán las aguas al Barranco de Las Garzas. En el Parque situado en Sistema General el drenaje se colocará por dentro de la valla de protección, y se dirige directamente a desaguar al Barranco.

Se partirá de un período de retorno de 10 años para el cálculo de los caudales de las aguas de lluvia, aplicándose los siguientes coeficientes de escorrentía:

Red viaria: **0,79/0,99**

Parques, jardines: **0,51**

Edificación: **0,79**

El resto de los condicionantes de cálculo y diseño, así como las técnicas y las referidas a materiales, serán las mismas que para la red de aguas residuales.

3. Abastecimiento

Se diseñará según recomendaciones de la instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento del MOPU.

La red deberá ser mallada, a menos que la ubicación de la parcela a suministrar impida tal conexión, en cuyo caso se deberá justificar. El trazado, partiendo de dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurre enterrado en zanja bajo las aceras de los viales principales, estando en disposición de suministrar a todas las viviendas previstas. Se prevé una dotación de 200 litros por habitante y día. Y en Uso administrativo/social se prevé un consumo de 10 litros por m² y día.

El agua para consumo deberá reunir las condiciones de potabilidad establecidas por la legislación vigente al respecto.

La red de agua potable deberá estar claramente separada y diferenciada de la posible red de agua residual depurada para riego y otros usos, evitándose filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a las parcelas residenciales.

Las tuberías se proyectarán en polietileno de 16 atm., diseñándose con los diámetros adecuados, de tal forma que las velocidades en la red se encuentren comprendidas entre 0,2 y 3 m/s y las presiones en la red no sean inferiores a 0,7 atm. ni superior a 10 atm.

En las acometidas la presión no será inferior a 7 m.c.a., presión mínima de suministro en acometida a la que está obligado el Ayuntamiento, según se establece en las ordenanzas del Servicio Municipal de Aguas. Según estas mismas ordenanzas, cualquier vivienda de más de 7 m. de altura dispondrá de aljibe de 5 m³ de capacidad, teniendo obligatoriamente un rebosadero visible.

4. Electrificación

Red de Media tensión:

El trazado de la red de distribución de suministro de fluido eléctrico en M.T. discurrirá enterrado en zanja desde el punto de enganche que ha designado la compañía suministradora hasta las estaciones transformadoras que se localizarán en el sector.

Esta red será trifásica, estará dimensionada para atender a las necesidades de la nueva urbanización, según los condicionantes de cálculo y diseño aplicables.

Las estaciones transformadoras serán semienterradas o subterráneas y se localizarán en el proyecto de urbanización en el interior de EL de uso público siempre separadas de las viviendas. Constan de una envolvente en la que se encuentra todo el aparataje y demás equipos eléctricos. Para el diseño de las estaciones transformadoras se observarán todas las reglamentaciones y normativas de aplicación, teniendo en cuenta las distancias necesarias para pasillos, accesos, etc.

La potencia total demandada por los centros de transformación se calculará en base al número de viviendas previstas, superficie en m² de locales comerciales, centros docentes, culturales, alumbrado público, etc., adjudicadas a cada una de ellas, aplicándole el coeficiente de simultaneidad que indica la normativa de aplicación.

Red de Baja Tensión:

Partiendo de las estaciones transformadoras del sector, el trazado de la red de suministro eléctrico en B.T. discurrirá bajo las aceras de los viales propuestos entubados en tuberías de polietileno corrugado del diámetro necesario según cálculos y normativas de la empresa suministradora de energía. En los cruces de calle, se dejará al menos un tubo de reserva.

Desde estas líneas se está en disposición de suministrar tanto a las parcelas residenciales como a las destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Partirá de los cuadros de baja tensión de los centros de transformación, mediante cortocircuitos fusibles convenientemente calculados, siguiendo luego el trazado propuesto en la ordenación.

Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de la red se realizarán en el interior de armarios plásticos de intemperie que alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

5. Alumbrado público

La red de alumbrado tendrá un trazado consistente en líneas que, partiendo de las estaciones transformadoras, discurren por las aceras de las diferentes vías proyectadas hasta cubrir las necesidades de iluminación de todas las parcelas delimitadas en el sector.

Esta red irá en tubos de polietileno corrugado de diámetro 110 mm o el necesario según cálculos y normativas de la empresa suministradora de energía. En los cruces de calle, se dejará al menos un tubo de reserva.

Las secciones de los conductores que alimentarán las unidades luminosas se calcularán a partir del emplazamiento de las mismas y de la situación del centro de mando, teniendo en cuenta la potencia y longitud del tramo, tensión de servicio y máxima caída de tensión admisible. Contra contactos indirectos se dispondrá un sistema de puesta a tierra como protección. El alumbrado guardará las características de iluminancia media y de distribución fotogramétrica del resto de las instalaciones municipales conforme a la normativa de aplicación. Las luminarias y lámparas deberán estar, asimismo, estandarizadas o autorizadas, en su caso, por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

Las luminarias situadas en el Parque Urbano junto a la Autovía deberán de cumplir los criterios de seguridad para evitar deslumbramientos, en concreto vidrio plano que evite la iluminación hacia arriba, y una altura no superior a 6 m. De acuerdo con la Normativa de Carreteras, la distancia mínima a la que se podrán situar será de una vez y media la altura de la luminaria respecto a la Cabeza del Talud, en nuestro caso 9 m, según se refleja en el plano correspondiente.

6. Telecomunicaciones

Para diseñar la red de telecomunicaciones, el proyecto de urbanización se atenderá a las condiciones generales y específicas que el PGO establece para este tipo de infraestructuras.

Debido al avance en la tecnología de las telecomunicaciones, el diseño de la red, estará consensuado con la compañía distribuidora.

7. Residuos

El Proyecto de urbanización situará en lugares accesibles a camiones de recogidas de basuras el sistema de recogida selectiva de residuos que la ordenanza municipal en vigor establezca , debiendo estar previstas en zonas de dominio y uso público con la única condición que no entorpezcan, el normal funcionamiento de la vías en cuanto al tránsito de peatones vehículos y bicicletas. Excepcionalmente podrán situarse dentro del ámbito de los EL públicos, tanto del sistema viario como los propios del sector siempre que este el emplazamiento en conexión directa con el sistema viario.

CAPITULO V CONDICIONES ESPECIFICAS URBANISTICAS Y AMBIENTALES PARA DETERMINADAS AREAS DEL SECTOR

Artículo 21.- Condiciones específicas ambientales procedentes del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

1. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de materiales y elementos de urbanización, edificación y ajardinamiento.

Además del cumplimiento de la Normativa Urbanística del Plan General vigente en esta materia, han de contemplarse, a su vez, los siguientes criterios ambientales que con carácter alternativo puedan aplicarse siempre que las condiciones inherentes a los proyectos lo permitan:

- Tanto en los proyectos de urbanización como en los de edificación, se deberá prever que se empleen los sistemas de recogida de aguas separativos, así como la utilización de materiales no contaminantes, de bajo coste ambiental y reducido consumo energético.
- Con relación al acondicionamiento de los espacios libres y ajardinados, deberán emplearse criterios de diseño acordes con la conveniencia de mejorar las condiciones del espacio urbano para un mayor disfrute de los ciudadanos, así como el empleo de especies vegetales autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica la intervención, y por tanto, a generar condiciones ambientales favorables al mismo.
- Se favorecerá el empleo de mobiliario urbano de buenas condiciones de durabilidad y realizado con materiales de bajo coste ambiental y reducido consumo energético.
- Se reutilizará como medio de contención donde fuera necesario la piedra de Gáldar que actualmente delimitan algunas parcelas existentes.

2. Medidas de protección de los elementos patrimoniales existentes.

- Se ajustará a las determinaciones de protección del Plan General de Ordenación para la protección de las edificaciones catalogadas, conforme se ha expuesto, el depósito de agua de base cuadrada y circular junto a la GC-2 y el Camino Real, éste último, que sin estar incluido en el Catálogo Arquitectónico Municipal, sí tiene un incuestionable valor histórico.
- Deberá informarse a los responsables de las obras de su localización exacta, se señalará su situación en la cartografía de obra. Así mismo, deberá balizarse el elemento con material no perecedero, baliza que deberá mantenerse mientras duren las obras en su entorno más próximo.
- De igual modo será obligatorio conservar el suelo original del sector en las zonas que irán destinadas a zonas verdes mediante la vigilancia y la prohibición de verter tierras provenientes de desmontes en estos suelos y evitando la compactación, seleccionando en lo posible maquinaria ligera para

estas áreas y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

- Por último, se protegerá el ejemplar centenario de *Araucaria heterophylla* que se encuentra junto al Colegio de Los Salesianos, y a pesar de no estar incluida en ningún catálogo de protección de especies vegetales, por su valor histórico y paisajístico, estableciéndose un perímetro mínimo de protección que no sufrirá alteración alguna y se procederá al mantenimiento de la misma mediante un completo calendario de riegos que garantice su conservación hasta que se complete la ejecución definitiva de las determinaciones de ordenación

3. Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización.

- Es necesario que los proyectos contengan las determinaciones con el detalle adecuado para poder valorar por parte de la Corporación Municipal antes de la concesión de la licencia correspondiente, el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas.
- En este sentido, se debe recoger tanto en la redacción del Proyecto de Urbanización como en la posterior ejecución de las obras todas las medidas correctoras recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y que se encuentran en el capítulo denominado Descripción y Justificación de las Medidas Ambientales Protectoras, Correctoras y Compensatorias, tanto en la Fase de Obra como en la Fase Operativa.
- Con el fin de comprobar la distribución y corrección de los impactos negativos previstos, y especialmente de los no previstos, durante el Seguimiento Ambiental que se efectúe, se elaborará un Programa de Vigilancia Ambiental (en adelante PVA), asegurando así el desarrollo de nuevas medidas correctoras y protectoras.

Este PVA se redacta según la estructura e indicaciones que establece la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, donde se han de diferenciar las siguientes 4 etapas.

- Etapa de Verificación.
- Etapa de Seguimiento y Control.
- Etapa de Redefinición.
- Etapa de Emisión y Remisión de Informes.

Para llevar a cabo este PVA se hace necesario tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

ELEMENTO**A.- FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIÓN**

Conservación del suelo exterior

Labores de retirada de residuos

Desbroce de la cubierta vegetal

Retirada y acopio de la tierra vegetal con valor agrológico

Retirada, acopio y conservación de la piedra natural de los muros existentes en el interior de la parcela

Patrimonio

Emisiones, ruido y vibraciones

Vertidos y residuos

Control del tráfico de camiones

Ajardinamiento

Trasplante de palmeras

Consideraciones estéticas de las edificaciones

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las Medidas Protectoras y Correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y por último, proporcionar información acerca de la calidad de las Medidas Correctoras adoptadas.

El Programa de Vigilancia Ambiental se estructura basándose en las cuatro etapas anteriormente citadas:

- - Etapa **de Verificación**: se comprobará que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, recogiendo posteriormente los condicionantes que pudiera incluir la Memoria Ambiental.
- - Etapa **de Seguimiento y Control**: se comprobará el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones causa-efecto detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la frecuencia de estas últimas, la metodología a seguir y la frecuencia de los informes.

- - **Etapas de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental:** se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan, tanto en fase de construcción como operativa; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.
- - **Etapas de emisión y remisión de informes:** se especificará la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen podemos decir que en la **Etapas de Verificación** se procederá a la comprobación de la implantación de las medidas correctoras, en la **Etapas de Seguimiento y Control** se establecen los controles a realizar sobre la obra, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras. Mediante la **Etapas de Redefinición**, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se podrán establecer nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas. Finalmente, en la **Etapas de Emisión y Remisión de Informes**, se especificará la periodicidad de elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental.

4. Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable.

a. En cuanto a ruidos.

- Se utilizará siempre maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones.
- Se usará adecuadamente la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.
- Se respetará la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en horas nocturnas.
- Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.

Los niveles de ruido generados a 25 metros de forma individual por la distinta maquinaria que trabajará en las obras serán los siguientes:

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

Equipos	Tipo de acción	Maquinaria	Nivel de ruido db(A)
Motores de combustión interna	Movimiento de tierras	Compactador (40 Tm)	74
		Cargador frontal	76
		Tractor	85
		Motoniveladora	85
		Camión	80
Motores de combustión interna	Manejo de materiales	Hormigonera	80
		Bomba de hormigón	83
	Fijos	Grúa móvil	88
		Generador	78
Equipos de impacto		Martillo neumático	90
Otros		Sierras	77

El Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido no fija niveles de emisión o inmisión de ruidos para las obras o la maquinaria. Por ello utilizamos los límites fijados de forma general que no deberán sobrepasar en el exterior (límites exteriores de la zona objeto del estudio) durante el día 65 dB(A) y durante la noche 55 dB(A).

b. En cuanto a malos olores.

Los sistemas de la red de saneamiento se deberán diseñar, dimensionar e instalar adecuadamente para conseguir que los pozos de registro funcionen bien y no se produzcan salidas de malos olores cuando el sistema lleve poco caudal.

c. En cuanto a calidad del aire.

CONTROL DE EMISIÓN DE POLVO Y PARTÍCULAS

- ❖ El transporte, tanto de tierras excedentes y de escombros como de aportes de materiales seleccionados para rellenos, se realizará con el material humedecido y cubierto por lonas o laminas protectoras. Así mismo, los camiones para el transporte de tierras estarán dotados de contenedores o cubetas que impidan el vertido accidental de tierras durante el transporte.
- ❖ Las pistas y zonas de tierra destinadas al tránsito de vehículos pesados y maquinaria deberán estar regadas y compactadas para disminuir o evitar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera.
- ❖ En los tajos y obras que supongan movimiento de tierras - desmontes, excavaciones, rellenos y terraplenados - se disminuirá la emisión de polvo y partículas mediante el regado previa de los suelos en donde se realizan.

CONTROL DE EMISIÓN DE CO₂ DE OTROS GASES CON EFECTO INVERNADERO

- ❖ Durante la fase de ejecución del planeamiento, debido principalmente a los movimientos de tierra que se deberán acometer, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se

produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo.

- ❖ Se mantendrá la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.
- ❖ Al objeto de limitar la emisión de CO² y de otros gases con efecto invernadero, la maquinaria y todos los vehículos que intervengan en las obras de urbanización y/o edificación, independientemente de que su circulación este restringida al sector, deberán cumplir con los límites máximos permitidos, lo que se acreditará mediante los certificados expedidos en las correspondientes inspecciones técnicas a que hayan de someterse.
- ❖ Para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, las edificaciones estarán provistas tanto de placas solares térmicas como, según el uso, fotovoltaicas, tal y como indica el código, incrementándose el ahorro y la ecoeficiencia energética.

d .En cuanto a iluminación.

- Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior serán tales que en ningún caso el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo. Para su cerramiento inferior se usarán preferentemente vidrios planos, o, en su defecto, ligeramente curvos, evitando siempre cualquier otro tipo.
- En el caso de alumbrado de áreas como, por ejemplo, instalaciones deportivas o recreativas y similares, se usarán proyectores sin inclinación – vidrio paralelo al suelo– y cuyo haz principal vertical sea asimétrico (proyectores tipo asimétrico). La utilización de luminarias asimétricas ayuda a mantener el haz de luz en una zona restringida y puede reportar ahorros de hasta el 25% en la energía.
- Las luminarias serán lo más cerradas posible para que el polvo y la suciedad que con el tiempo va apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
- El tipo de lámparas será de espectro poco contaminante y gran eficacia luminosa, preferentemente de vapor de sodio a baja presión (VSBP) o de vapor de sodio a alta presión (VSAP), con una potencia adecuada al uso.
- Reducir el consumo en horas de menor actividad, mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias. Apagar totalmente las luminarias que no sean necesarias.
- El ángulo de inclinación del foco respecto del objeto, no debe ser superior a 70° e idealmente debería ser inferior a 10°.
- Se aconseja instalar miniplacas solares en las nuevas luminarias. Igualmente, se aconseja estudiar la posibilidad de contratar aquellas que llevan asociada una pequeña placa solar fotovoltaica que proporcionará la energía necesaria para el alumbrado sin depender de la red.

- Considerando que este tipo de instalaciones están a la intemperie, debe establecerse un correcto mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de las mismas, al objeto de conservar sus prestaciones en el transcurso del tiempo.

e. En cuanto a la eliminación de residuos.

e.1. Eliminación de aguas residuales urbanas.

Las aguas residuales generadas en las instalaciones de obra, como casetas de obra, zonas de oficina, etc., deberán ser retirados por una empresa autorizada para su traslado a una estación depuradora de aguas residuales donde se contemplará el tratamiento.

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas. En todo caso nunca será inferior a 200 l/hab/día. El vertido a cauce público, si existiera, o la entrega a la red de aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cuanto a vertido de aguas residuales.

Los vertidos de las aguas residuales generados deberán hacerse conforme al Decreto 174/1994, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico. El destino último de las aguas residuales debe ser su depuración.

Para la protección de aguas subterráneas no se podrán producir vertidos al suelo, debiendo gestionarse adecuadamente los residuos de proceso según lo previsto en la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la Lista europea de Residuos, sin perjuicio del cumplimiento de la restante normativa sectorial aplicable

e.2. Eliminación de residuos sólidos en las obras de urbanización.

- Se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra (cascotes, restos de hormigón,...), etc., debiendo ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados. Esta medida se concretará en el pliego de prescripciones técnicas del Plan.
- Tras la ejecución de los proyectos y obras se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes. Esta medida se incluirá en el pliego de prescripciones del Plan.
- En caso de ser necesario realizar un mantenimiento de la maquinaria durante la fase de obras, se acondicionará un polígono a tal fin (correctamente señalado e impermeabilizado), de modo que se eviten

posibles vertidos de aceites, líquidos refrigerantes etc. que puedan contaminar el suelo de la zona. Asimismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante el ya comentado mantenimiento. Dicha condición deberá concretarse en el pliego de prescripciones técnicas del Proyecto de Urbanización.

Se contemplará a todos estos efectos lo especificado en la legislación vigente, así como en las Ordenanzas Municipales en cuanto al tipo de recipientes, situación en las vías urbanas, horario de recogida, etc.

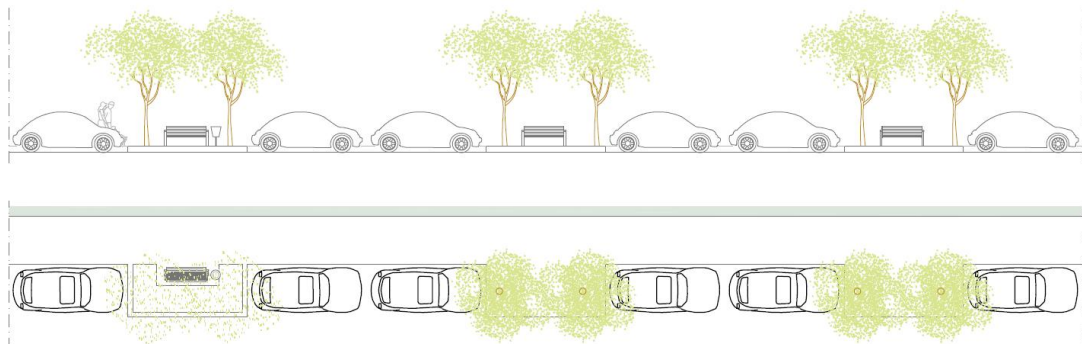
f. Vegetación.

- Durante las obras, los ejemplares de *Phoenix.canariensis*, afectados por las obras serán trasladados a los espacios destinados a zonas verdes. El traslado será hecho previo informe de la Dirección General del Medio Natural, para que se tomen las medidas protectoras oportunas, según dicta la Orden 20 de febrero de 1991: *la inclusión en dicho anexo implica que según; artículo 3: “Las especies incluidas en el anexo II se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones”.*

5. Condiciones ambientales que ha de cumplir el Proyecto de Urbanización.

En este sentido, se establecen una serie de condicionantes que a continuación se detallan:

- Diseño y cálculo correcto de la red de saneamiento y pluviales.
- El arbolado de alineación a disponer en las calles del sector y en el perímetro del parque incluirá distintas especies, todas ellas frondosas perennifolias para crear una sombra continua a lo largo de todo el año.
- Deben respetarse las distancias de los árboles a bordillos, canalizaciones y otros obstáculos que afectan al desarrollo radical. Los espacios libres ajardinados en los viarios del sector responderán al siguiente modelo-esquema de medida y distribución: por cada dos aparcamientos de vehículos se instala una zona o banda verde longitudinal cuya dimensión nunca será menor de 2.2 mts de ancho por 5 de largo.



ESQUEMA TIPO CALLE CON APARCAMIENTO e: 1/200

Se procederá al ajardinamiento de la mediana de la vía de Ronda o Bulevar Principal con las siguientes recomendaciones:

- Los elementos arbóreos tendrán el siguiente marco de plantación:

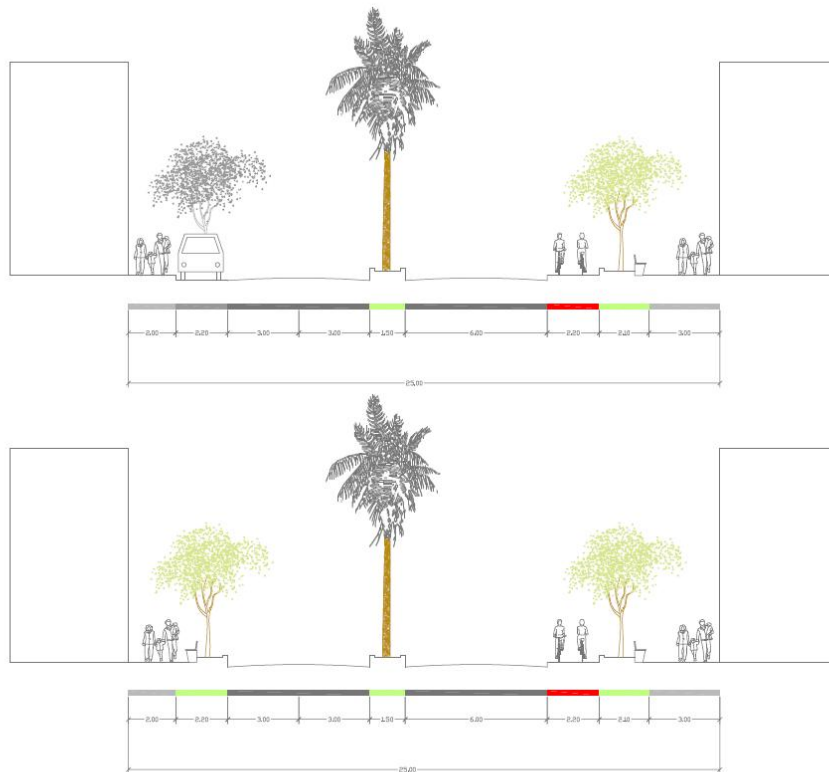
De gran desarrollo (diámetro >50 cm.) 20 m.

De mediano desarrollo (diámetro <50 cm.) 16 m.

El porte de las especies arbóreas será bien columnar, bien fastigiado, evitando la selección de especies con ramificación horizontal que pueda invadir el espacio de la calzada. Igualmente se recomienda la plantación de palmeras en la mediana por cumplir lo establecido en el reglamento de plantaciones de carreteras.

Para facilitar la visibilidad de las intersecciones las hileras deberán interrumpirse a la distancia de parada del primer punto de conflicto.

Se recomienda el empleo de especies vegetales que lleven escasas tareas de mantenimiento.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

SECCIÓN TIPO CALLE BULEVAR e: 1/200


▲ Imagen de mediana ajardinada como la proyectada para la el bulevar.

6. Plantaciones con carácter general en el sector.

- El paisaje del parque, su impronta visual exterior, atenderá a un diseño naturalista evitándose en la medida de lo posible las plantaciones geométricas de árboles y arbustos en el espacio.
- EL principal elemento arbóreo del espacio será la palmera canaria. La densidad de plantación de la misma será de 25 ejemplares por cada 10000 m² de superficie tanto en espacios libres públicos como privados. En superficies mayores como menores se conservará la proporción indicada.
- La plantación de las mismas puede ser de forma solitaria o en grupos. En este último caso, siempre será en número impar y estará conformado por ejemplares de diferentes portes o tamaños, con el fin de conseguir un aspecto de plantación lo más natural posible.
- El resto de especies vegetales que se plantarán en los espacios libres del sector, tanto públicos como privados, serán seleccionadas con el fin de crear un espacio diverso y con variabilidad en colores, formas y texturas. Igualmente, se establece la necesidad de agrupar las distintas especies según sus necesidades hídricas y edáficas para facilitar de esta forma su mantenimiento.
- Los espacios libres, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juegos de niños.
- Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo. En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.
- Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño del mismo, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas propias del piso bioclimático.
- En las zonas de esparcimiento dentro de los espacios libres se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado del terreno para evitar que se produzca barro y polvo, admitiéndose la ejecución de aceras debidamente dotadas para desaguar las aguas pluviales. Estas zonas se deben dotar de un mobiliario urbano adecuado.
- Se deberá establecer de antemano los lugares autorizados, tanto para la obtención de material necesarios (canteras) como para la deposición de material sobrante (vertederos) generados durante las fases de urbanización. En este sentido, la tierra vegetal que se extraiga deberá ser reutilizada en los distintos espacios libres y zonas ajardinadas.

Artículo 22.- Condiciones específicas para la organización interna de los espacios libres privados de las parcelas residenciales en el sistema de edificación abierta.

Los caminos de recorrido interiores de las parcelas residenciales que ordenan las actividades que se desarrollan en ellos conformarán corredores interiores que deberán tener conexión con el sistema viario de dominio público, así como se procurará su continuidad entre parcelas, con lo cual los proyectos de arquitectura que desarrollen las citadas parcelas deberán demostrar tal extremo. Deberán existir recorridos adaptados de acceso a cada uno de los edificios que cumplan las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 23.- Condiciones específicas de los vallados en la alineación al viario en las parcelas de uso residencial, P2, P3, P4, usos Dotacionales del Sector y Uso de Sistema General.

En los proyectos de arquitectura que desarrollen las citadas parcelas se reflejará todo el vallado perimetral de las parcelas que se desarrollen, tanto en sección como en alzado, pudiendo componerse de muro ciego de altura máxima 1.50 mts medidos en cualquier punto de la rasante, de forma que el resto del vallado sea transparente hasta una altura total de 2,50mt medidos igualmente desde cualquier punto de la rasante. Se podrá producir opacidad en ese vallado transparente solo a través de la colocación de setos vegetales en el interior de las parcelas.

Artículo 24.- Condiciones de tratamiento de borde de los sistemas de Espacios Libres.

En los proyectos específicos que se realicen para el diseño de los Espacios Libres se definirá tanto en alzado como en diferentes secciones la solución de borde de dichos espacios libres con el cauce del barranco, de manera que se eviten acuerdos formales que rompan de forma traumática la continuidad deseada entre uno y otro, en aras de que no se pierda la imagen del cauce a nivel de paisaje.

Se evitarán los muros de contención de una altura superior a 3 metros que en el caso de necesidad deberá escalonarse buscando un mejor acuerdo topográfico.

En el caso de que resulte conveniente el vallado de los espacios libres públicos por razones de seguridad o cualquier otra necesidad, los mismos deberán ser diseñados convenientemente y estimando la calidad del espacio libre que protege, por lo cual

deberán ser vallados de materiales nobles que enriquezcan espacialmente el área protegida. Se realizará las zonas de acceso mediante portadas de significación de la entrada.

Artículo 25.- Condiciones específicas de alumbrado interior en las áreas libres de las parcelas de uso residencial, P2, P3, P4, usos Dotacionales del Sector, Uso de Sistema General, Espacios Libres del Sector y Equipamiento Social y comercial P1.

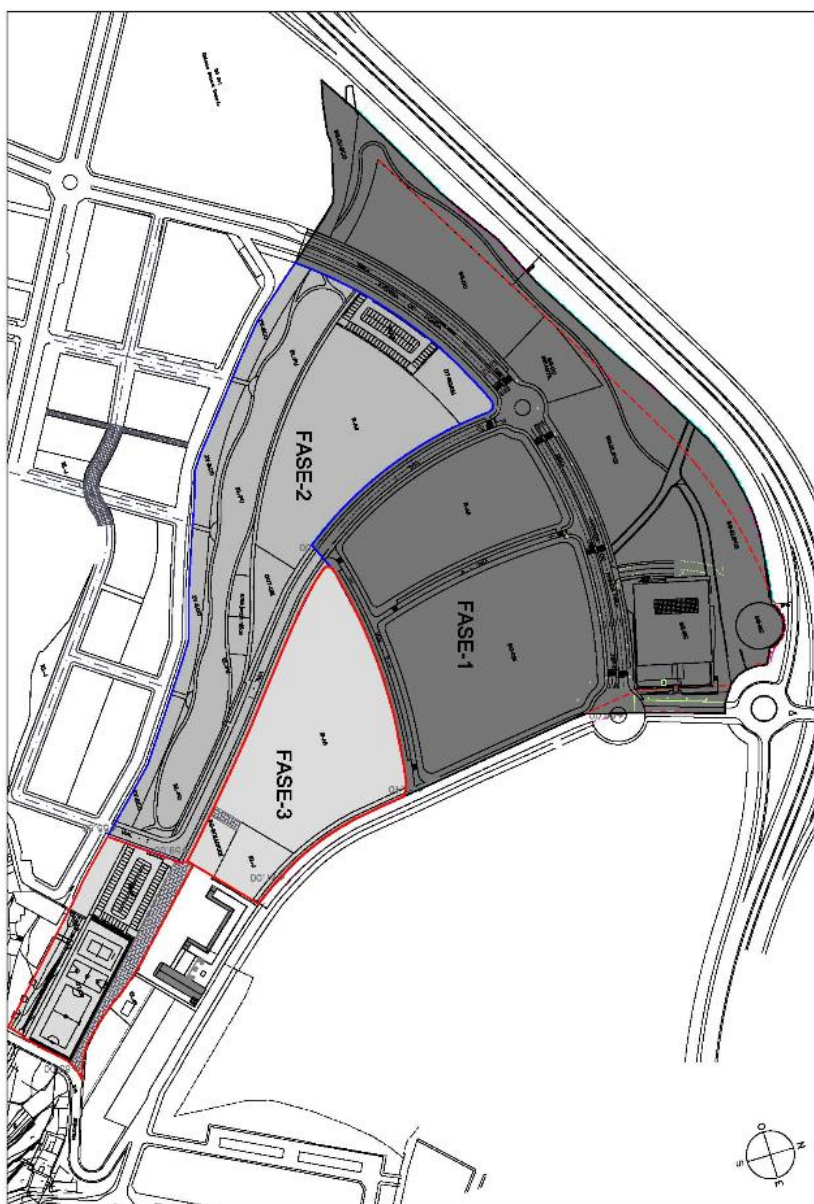
Se procurará que la iluminación de las áreas libres se realice mediante luminarias tipo baliza y farolas con báculo no superior a 4m y que su luminaria será tal que en ningún caso el flujo luminoso sobrepase el plano horizontal; para su cerramiento inferior se usarán preferentemente vidrios planos, o en su defecto, ligeramente curvos. El tipo de lámparas será de espectro poco contaminante y gran eficacia luminosa, preferentemente de vapor de sodio a baja presión (VSBP) o de vapor de sodio a alta presión (VSAP), con una potencia adecuada al uso.

El alumbrado interior de las parcelas en la zona de exteriores deberá cumplir las mismas condiciones en cuanto al respeto al medio ambiente que el alumbrado público en general. Se procurará utilizar en la zona de paso y escaleras alumbrado directamente embutido en los muros laterales de estos espacios focalizados hacia el suelo e incluso se fomentará el alumbrado de balizamiento en los espacios ajardinados. No obstante, se permitirá la luminaria sobre báculos según las condiciones de iluminación que se quieran conseguir.

TITULO V. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO DEL SUSO/R10 FINCA CLAVIJO

1. PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar de forma concreta y detallada el proceso que, a lo largo del tiempo, se va a seguir para la Urbanización del terreno objeto de zonificación del Plan. Las Obras de Urbanización se programan en tres etapas indicadas en el siguiente plano.



Para esta programación se ha tenido en cuenta el crecimiento natural de la zona, partiendo de la zona más próxima a la Avenida de Ronda, que es lo primero que se va a ejecutar, por ser el vial interior que une todos los sectores con el casco urbano consolidado, y desarrollando fases que sean completas en viales, dotaciones e infraestructura.

Los plazos se concretan a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, debiéndose aprobar éste en un plazo máximo de un año a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las medidas correctoras se van aplicando a medida que se vayan ejecutando cada una de las etapas.

Las zonas ajardinadas deberán de irse desarrollando desde el comienzo de cada etapa.

1.1 1ª ETAPA

Tendrá una duración máxima de un año y medio a contar desde la aprobación del correspondiente proyecto de Urbanización.

Esta etapa incluye:

- La ejecución de la Avenida de Ronda en su totalidad, incluyendo sus rotondas al comienzo y en medio (intersección con el vial 1), que conecta por el Este con el vial de acceso, Avenida de la Mancomunidad del Norte, y por el Oeste, pasando el barranco, con la red viaria del casco urbano consolidado.
- El vial rodado 1 que sale de la rotonda de la avenida de Ronda hasta el encuentro con el vial 2, el vial 2 en su totalidad y el vial 3 en su totalidad.
- Todas las parcelas y el parque del Sistema General (a desarrollar por el Ayuntamiento o por el organismo público correspondiente).
- El ajardinamiento del barranco correspondiente al Sistema General.
- La renovación de la parte correspondiente del antiguo camino de La Atalaya (Avenida de la Mancomunidad del Norte).
- Las estaciones transformadoras situadas en esta delimitación, cerrando siempre un anillo.
- Parcelas SG-ZV-BCO, SG-DO (P-14A), SG-DO INFANTIL (P-14B), SG-EL/PU2 (P-15), SG-MC (P-16B) y SG-MC (P-16A) en SG y parcelas EQ-CM (P-1) de uso comercial y R-A6 (P-2) de uso Residencial.

1.2 2ª ETAPA

Esta etapa tendrá, asimismo, una duración máxima de un año y medio a contar desde la finalización de la 1ª etapa.

Incluye:

- La prolongación del vial 1 desde el vial 2 hasta su conexión con la red viaria del casco urbano consolidado, atravesando el barranco.
- El espacio libre ajardinado EL-PU incluyendo el área de juego de niños.
- Las tres pasarelas peatonales sobre el barranco.
- El ajardinamiento del barranco desde la Avenida de Ronda hasta el vial 1.
- Las estaciones transformadoras situadas en esta delimitación, cerrando siempre un anillo.
- Parcelas ZV-BCO y EL-PU (P-13). La parcela de aparcamiento IN-AP (P-6) de infraestructura, las parcelas dotacionales DT-SO/CU (P-5) y DOT-CM (P-7). Y la parcela residencial R-A6 (P-3).

1.3 3ª ETAPA

Esta tendrá una duración máxima de un año y medio a partir de la conclusión de la 2ª etapa.

Incluye:

- El resto de los viales hasta terminar por completo lo previsto en el Proyecto de Urbanización, y su conexión con la calle San Sebastián. Esto es dos viales peatonales.
- El ajardinamiento del barranco entre el vial 1 y la calle San Sebastián.
- Parcelas de espacio libre EL-J (P-8) y EL-PL (P-11). La parcela de equipamiento EQ-SO/A/D/CDI (P-9). La parcela de infraestructura IN-AP (P-10). La parcela dotacional DT-DP (P-12). Y la parcela residencial R-A6 (P-4).

Con esta última etapa, quedaría concluida la totalidad de la Urbanización.

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

ETAPAS	INFRAESTRUCTURAS	EQUIPAMIENTO		ORIGEN	PLAZO MESES
		PUBLICO	PRIVADO		
1ª	PARTE PROPORCIONAL DEL VIAL DE ACCESO (AVDA. DE LA MANCOMUNIDAD DEL NORTE) HASTA EL VIAL 2. AVENIDA DE RONDA CON SUS DOS ROTONDAS AL INICIO Y EN MEDIO MITAD DEL VIAL 1, EL VIAL 2 Y EL VIAL 3. ESTACIONES TRANSFORMADORAS PARCELA R-A6 (P-2)	PARCELAS SG-DO (P14A), SG-DO INFANTIL (P-14B, SG-MC (P-16B) Y SG-MC (P-16A) ESPACIO LIBRE SG-EL/PU2 (P15) AJARDINAMIENTO DEL BARRANCO EN SG HASTA LA AVENIDA DE RONDA SG-ZV-BCO	COMERCIAL PARCELA EQ-CM (P-1)	APROBACION PROYECTO URBANIZACION	18
2ª	SEGUNDO MITAD DEL VIAL 1 TODAS LAS PASARELAS PEATONALES SOBRE EL BARRANCO LA PARCELA DE APARCAMIENTO IN-AP (P-6) ESTACIONES TRANSFORMADORAS PARCELA R-A6 (P-3)	PARCELA DT-SO/CU (P-5) Y DOT-CM (P-7) ESPACIO LIBRE EL-PU (P-13), AREA JUEGO DE NIÑOS AJARDINAMIENTO DEL BARRANCO DESDE LA AVENIDA DE RONDA HASTA EL VIAL 1		FINALIZADA 1ª FASE	18
3ª	CONTINUACIÓN DE LA PARTE PROPORCIONAL DEL VIAL DE ACCESO (AVDA. DE LA MANCOMUNIDAD DEL NORTE) HASTA EL FINAL DE LA INTERVENCION DOS VIALES PEATONALES PARCELA DE APARCAMIENTO IN-AP (P-10) ESTACIONES TRANSFORMADORAS PARCELA R-A6 (P-4)	PARCELA DE EQUIPAMIENTO EQ-SO/AD/CDI (P-9) PARCELA DT-DP (P-12) ESPACIOS LIBRES EL-J (P-8) Y EL-PL (P-11) AJARDINAMIENTO DEL BARRANCO DEL VIAL 1 A LA CALLE SAN SEBASTIAN		FINALIZADA 2ª FASE	18

2. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo previsto en el art. 13.2 de la Vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se determinará la evolución de las obras de Urbanización, que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la Ordenación prevista y garantice la disponibilidad de medios para su total ejecución.

2.2 EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS PROYECTADAS

Si bien en el oportuno Proyecto de Urbanización realizará una evaluación más exacta del coste de la Ordenación, con objeto de cumplir los objetivos indicados en el apartado anterior realizamos, de acuerdo con el Art. 55.1 del Reglamento, una estimación aproximada del coste de la Urbanización.

Mediciones y Presupuesto aproximados.

CAPITULO I: MOVIMIENTO DE TIERRAS			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
1.1. M ³ . Desmonte en terreno de tránsito y saneado de superficie de explanación, carga sobre camión y transporte a vertedero autorizado.	32.220,49	2,05	66.052,00
1.2. M ³ . Terraplén con tierra seleccionada procedente de la excavación, compactado y regado al 95% del Próctor modificado, en tongadas de 30 cm. de espesor, replanteo y nivelación según proyecto.	14.134,83	1,70	24.029,21
1.3. P.A.J. Demolición de construcciones, muros, acequias, etc., carga sobre camión y transporte a vertedero autorizado.	1,00	3.527,00	3.527,00
TOTAL CAPITULO I			93.608,21

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

CAPITULO II: PAVIMENTOS Y SOLADOS			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
2.1. M2. Solera de hormigón H-150, de espesor 10 cm., sobre terreno compactado y saneado, replanteo, nivelado, vertido, regleado y curado.	16.317,00	5,96	97.249,32
2.2. Ml. Bordillo de hormigón vibrado para acera, solera previa de hormigón H-150 de 10 cm. de espesor, recibido con mortero de arena y cemento, rehundido de juntas, replanteo y nivelación.	3.863,09	12,30	47.516,00
2.3. Ml. Bordillo de hormigón vibrado para parterres, solera de hormigón H-150 previa, recibido con mortero de arena y cemento, rehundido de juntas, recalce con hormigón.	1.196,24	9,25	11.065,22
2.4. M ² . Pavimento asfáltico en calles de circulación rodada, incluso súbase granular compactada, riego de imprimación, aglomerado asfáltico, riego de adherencia y capa de rodadura, replanteo y nivelación.	15.223,10	19,06	290.152,28
2.5. M ² . Pavimento hidráulico, en aceras y peatonales, recibido con mortero de arena y cemento, replanteo, nivelación, rejuntado y limpieza.	8.562,40	15,77	135.029,05
2.6. PA. Ejecución de encuentro de vial de Ronda con vial al otro lado del barranco con la zona docente.	1,00	97.210,00	97.210,00
TOTAL CAPITULO II			871.164,15

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

CAPITULO III: SANEAMIENTO, PLUVIALES Y FONTANERIA			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
3.1 Ml. Tubería PVC. Sanecor o similar en saneamiento y pluviales enterrado p.p. de piezas especiales, apertura de la zanja con medios mecánicos, base de tierra seleccionada compactada, recalce y tapado con arena limpia y relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada compactada, retirada de material sobrante a vertedero autorizado, según detalles, replanteo y nivelación.	3.681,52	23,30	85.779,42
3.2 Ud. Protección de tubería de saneamiento con hormigón H-200 en cruce de calle, de 10 cm. de espesor sobre generatriz superior, según detalles, vertido y nivelado.	22,00	63,30	1.392,60
3.3 Ud. Acometida de saneamiento desde parcelas hasta red general de urbanización con tubería de PVC Sanecor o similar., p.p. de piezas especiales, apertura de zanja con medios mecánicos, base de tierra seleccionada compactada, recalce y tapado con arena limpia, relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada y retirada de material sobrante a vertedero autorizado, según detalles, replanteo y nivelación. Incluso arqueta de saneamiento de 50x50x50 cm. interior, ejecutada con bloque de 12x25x50 de hormigón vibrado macizo sobre solera de hormigón H-175 de 10 cm. de espesor, enfoscado y bruñido interior con mortero de cemento y arena, formación de medias cañas en fondo de rincones, suministro y recibido de marco y tapa de fundición, acometida de tubos, incluso excavación y trasdosado con tierra seleccionada compactada, según detalles, replanteo y nivelación.	64,00	183,00	11.712,00
3.4 Ud. Pozo de registro circular de hormigón prefabricado, sobre solera de hormigón H-175 de 20 cm. de espesor, formación de canal en fondo del pozo mediante recrecidos laterales de hormigón, formación de medias cañas con mortero de arena y cemento, excavación y trasdosado con tierra seleccionada compactada, retirada de material sobrante a vertedero autorizado, suministro y recibido de tapa circular de fundición, pates normalizados, acometida a tubos, según detalles, replanteo y nivelación.	105,00	322,85	33.899,25
3.5 Ml. Tubería de abastecimiento de agua en red general principal de urbanización, p.p. de piezas especiales, apertura de zanja, base de tierra saneada y compactada, recalce y relleno con arena limpia, y relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada compactada, retirada de material sobrante a vertedero autorizado, características y diámetro según proyecto industrial y normas de empresa suministradora, replanteo y nivelación.	3.432,95	23,56	80.880,30
3.6 Ud. Acometida de agua sanitaria desde red de urbanización hasta cada parcela, con tubería de características y diámetro según proyecto industrial y normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales, apertura de zanja, base de tierra saneada y compactada, recalce y tapado con arena limpia, y relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada compactada, según detalles, replanteo y nivelación.	32,00	59,43	1.901,76

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

3.7 Ud. Llave de corte en tubería de red general principal, características y diámetro según proyecto industrial y normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales y pequeño material. Instalada y probada. Según detalles.	3,00	118,76	356,28
3.8 Ud. Ventosa de salida y purga de aire de la red de abastecimiento de agua, características y diámetro según proyecto industrial y normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales y pequeño material. Instalada y probada.	3,00	82,21	246,63
3.9 Ud. Boca de incendio equipada en columna (hidrante), características según normas afectantes, p.p. de acometida desde la red general, piezas especiales, pequeño material, fijación y recibido. Instalada y probada.	5,00	193,20	966,00
3.10 Ud. Punto de desagüe en red general de abastecimiento, según normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales y pequeño material. Instalado y probado.	2,00	45,60	91,20
3.11 Ud. Protección de tubería de abastecimiento con tubería de hormigón centrifugado y hormigón en masa H-200 en cruce de calle, de 10 cm. de espesor sobre generatriz superior, según detalles, vertido y nivelado.	2,50	63,30	158,25
3.12 Ud. Arqueta de 40x40x50 cm. interior, ejecutada con bloque de hormigón vibrado de 12x25x50 cm., sobre solera de hormigón H-150, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, acometida de tubos, suministro y recibido de tapa y marco de fundición, según detalles.	38,00	95,00	3.610,00
TOTAL CAPITULO III			220.993,69

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

CAPÍTULO IV: RIEGO			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
4.1 Ml. Tubería de riego en red general principal de urbanización, p.p. de piezas especiales, apertura de zanja, base de tierra saneada y compactada, recalce y relleno con arena limpia, y relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada compactada, retirada de material sobrante a vertedero autorizado, características y diámetro según normas de empresa suministradora, replanteo y nivelación.	1.399,74	12,87	18.014,65
4.2 Ml. Tubería de riego en red general secundaria, características y diámetro según normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales, apertura de zanja, base de tierra saneada y compactada, recalce y relleno con arena limpia, y relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada compactada, retirada de material sobrante a vertedero autorizado, según detalles, replanteo y nivelación.	5.702,53	11,62	66.263,40
4.3 Ud. Boca de riego con tubería de características y diámetro según normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales, apertura de zanja, base de tierra saneada y compactada, recalce y relleno con arena limpia, relleno del resto de la zanja con tierra seleccionada compactada, según detalles, replanteo y nivelación.	33,00	72,57	2.394,81
4.4 Ud. Llave de compuerta en tubería de red general, características y diámetro según normas de empresa suministradora, p.p. de piezas especiales y pequeño material. Instalada y probada. Según detalles.	22,00	37,49	824,78
4.5 Ud. Protección de tubería de riego con tubería de hormigón centrifugado y hormigón en masa H-200 en cruce de calle, de 10 cm. de espesor sobre generatriz superior, según detalles, vertido y nivelado.	2,30	63,30	145,59
4.6 Ud. Arqueta de 100x50x100 cm. interior, ejecutada con bloque de hormigón vibrado de 25x25x50 cm., sobre bancada y solera de hormigón H-150, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, acometida a tubos, suministro y recibido de tapa y marco de fundición, según detalles.	28,00	181,22	3.986,84
TOTAL CAPÍTULO IV			91.630,07

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

CAPITULO V: ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
Subcapítulo 5.1: ELECTRICIDAD			
5.1.1 Ml. Canalización eléctrica de BAJA TENSIÓN, enterrada compuesta por banco de 4 tubos de PVC de 160 mm., apertura y saneado de zanja, relleno con arena limpia hasta 15 cm. sobre generatriz superior del tubo, relleno del resto de la zanja con material seleccionado compactado procedente de la excavación, retirada del material sobrante a vertedero autorizado, p.p. de separadores, según Normas de empresa suministradora.	3.593,13	47,00	168.877,11
5.1.2 Ml. Canalización eléctrica de BAJA TENSIÓN, enterrada en cruce de calle, compuesta por banco de 4 tubos de PVC corrugado de doble pared de 160 mm., apertura y saneado de zanja, protección con hormigón H-250, relleno del resto de la zanja con material seleccionado compactado procedente de la excavación, retirada del material sobrante a vertedero autorizado, p.p. de separadores, según Normas de empresa suministradora.	130,00	68,18	8.863,40
5.1.3 Ml. Canalización eléctrica de BAJA TENSIÓN, enterrada, compuesta por banco de 6 tubos corrugados de doble pared de 160 mm., apertura y saneado de zanja, protección con hormigón H-250, relleno del resto de la zanja con material seleccionado compactado procedente de la excavación, suministro y colocación en zanja de cinta de señalización, retirada del material sobrante a vertedero autorizado, p.p. de separadores, según detalles de Proyecto Industrial y Normas de empresa suministradora.	357,69	88,38	31.612,64
5.1.4 Ml. Línea repartidora de BAJA TENSIÓN, en canalización enterrada, características según Normas de empresa suministradora.	3.793,83	41,29	156.647,24
5.1.5 Ml. Línea de MEDIA TENSIÓN, enterrada, apertura y saneado de zanja, cama y relleno con arena limpia, suministro y colocación de ladrillo cerámico o bloque de hormigón vibrado tendido sobre arena, relleno del resto de la zanja con material seleccionado compactado procedente de la excavación, suministro y colocación de la cinta de señalización, características y sección de cable según Normas de empresa suministradora.	387,79	51,43	19.944,04
5.1.6 Ud. Arqueta normalizada de 43x67x90 cm. interior, ejecutada con fábrica de bloque de hormigón vibrado de 20x25x50, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, sobre enchado de grava 20-40, acometida de tubos, suministro y recibido de marco y tapa de fundición, incluso excavación y trasdosado con tierra seleccionada compactada, sobrante a vertedero autorizado, p.p. de separadores, Normas de empresa suministradora.	71,00	182,71	12.972,41
5.1.7 Ud. Estación transformadora en recinto prefabricado, según Normas de empresa suministradora, excavación, canalizaciones, arquetas de entrada y ayudas de albañilería.	5,00	18.638,61	93.193,05
Total subcapítulo 5.1: ELECTRICIDAD			492.109,89

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

Subcapítulo 5.2:			
ALUMBRADO PUBLICO			
5.2.1 Ml. Canalización eléctrica enterrada de alumbrado público compuesta por 2 tubos de PVC de 110 mm., apertura y saneado de la zanja, recalce y relleno con tierra seleccionada compactada procedente de la excavación, según Normas afectantes.	5.304,50	45,95	243.741,77
5.2.2 Ml. Línea eléctrica de alumbrado público en canalización enterrada, características y sección según Normas de empresa suministradora.	5.704,50	22,16	126.411,72
5.2.3. Ml. Protección con hormigón H-200 para tubos de red de alumbrado público en cruce de calle, según detalles de Proyecto Industrial y Normas afectantes.	8,00	63,30	506,40
5.2.4 Ud. Arqueta de paso de 40x40x50 cm. interior, ejecutada con bloque de hormigón vibrado de 12x25x50 cm., sobre solera de hormigón H-150, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, acometida de tubos, suministro y recibido de tapa y marco de fundición, según detalles.	355,00	95,00	33.725,00
5.2.5 Ud. Base de cálculo de alumbrado público, ejecutada con hormigón H-200, encofrado, vertido y desencofrado, incluso suministro y colocación de anclajes de báculo.	258,00	58,76	15.160,08
5.2.6 Ud. Farola de alumbrado público con báculo de 3 m. de altura, luminaria y equipo según Normas afectantes, conexiónada y funcionando.	117,00	115,44	13.506,48
5.2.7 Ud. Idem anterior con báculo de 10 m.	112,00	211,57	23.695,84
Total Subcapítulo 5.2: ALUMBRADO PUBLICO			456.747,29
TOTAL CAPITULO V			948.857,18

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

CAPITULO VI: TELEFONIA			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
6.1 Ml. Canalización telefónica enterrada compuesta por 4 tubos de PVC corrugado de 110 mm., apertura y saneado de la zanja, recalce y relleno con tierra seleccionada compactada procedente de la excavación, según detalles de Proyecto Industrial y Normas de empresa suministradora.			
6.2 Ml. Canalización telefónica enterrada compuesta por 4 tubos de PVC corrugado de 63 mm., apertura y saneado de la zanja, recalce y relleno con tierra seleccionada compactada procedente de la excavación, según detalles de Proyecto Industrial y Normas de empresa suministradora.	3.106,77	68,18	211.819,58
	1.309,24	57,23	74.927,80
6.3 Ud. Protección con hormigón H-200 para tubos de red de alumbrado público en cruce de calle, según Normas afectantes.	5,00		
6.4 Ud. Arqueta normalizada tipo H, ejecutada con bloque de hormigón vibrado macizo de 20x25x50 cm., sobre solera de hormigón H-150, con drenaje en el fondo, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, acometida de tubos, suministro y recibido de tapa y marco de fundición, según detalles.	72,00	142,64	10.270,08
6.5 Ud. Arqueta normalizada tipo D, ejecutada con bloque de hormigón vibrado macizo de 20x25x50 cm., sobre solera de hormigón H-150, con drenaje en el fondo, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, acometida de tubos, suministro y recibido de tapa y marco de fundición, según detalles	12,00	376,30	4.515,60
6.6 Ud. Arqueta normalizada tipo M, ejecutada con bloque de hormigón vibrado macizo de 20x25x50 cm., sobre solera de hormigón H-150, con drenaje en el fondo, enfoscado interior con mortero de arena y cemento, acometida de tubos, suministro y recibido de tapa y marco de fundición, según detalles.	2,00	96,96	193.92
6.6 Ml. Línea telefónica en canalización enterrada, según normas de empresa suministradora.	4.560	57,00	259.920,00
TOTAL CAPITULO VI			561.963,48

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

CAPITULO VII: PINTURA Y SEÑALIZACION			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
7.1 Ml. Línea de señalización de borde de calzada, con pintura reflectante antideslizante color blanco, incluso replanteo.	5.163,89	0,98	5.060,61
7.3 Ml. Señalización horizontal de paso de peatones, con pintura reflectante antideslizante color blanco, incluso replanteo.	2.389,17	0,98	2.341,39
7.4 Ud. Marca de señalización horizontal, tales como límites de velocidad, flechas de indicación de dirección, STOP, ceda el paso, etc., con pintura reflectante antideslizante color blanco, incluso replanteo.	88,00	37,24	3.524,00
TOTAL CAPITULO VII			10.926,00

CAPITULO VII: JARDINERÍA Y MOBILIARIO			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
8.1 M ² . Formación de parterres ajardinados, limpieza y saneado de terreno existente si fuera necesario, aporte de tierra vegetal, plantado, abonado e instalación de riego.	16.149,93	12,42	200.582,13
8.2 P.A.J. Suministro y colocación de mobiliario urbano (alcorques, bancos, marquesinas, papeleras, bolardos, etc.), según diseño y detalles.	1,00	28.736,80	28.724,11
TOTAL CAPITULO VIII			229.407,50

CAPITULO IX: MEDIDAS AMBIENTALES			
Descripción de la partida	TOTAL	PRECIO	IMPORTE
9.1 P.A.J. Retirada de residuos.	1,00	4.000,00	4.000,00
9.2 P.A.J. Riego con agua para la corrección de emisiones de polvo	1,00	13.000,00	13.000,00
9.3 P.A.J. Trasplantes de ejemplares de palmeras	1,00	1.500,00	1.500,00
9.4. P.A.J. Creación de zonas verdes	1,00	105.000,00	105.000,00
9.5. P.A.J. Luminarias de LEDs o Inducción	1,00	120.000,00	120.000,00
9.6. P.A.J. Reconstrucción de muros de piedra seca	1,00	42.000,00	42.000,00
9.7. P.A.J. Instalaciones fotovoltaicas	1,00	175.000,00	175.000,00
9.8. P.A.J. Redacción proyecto paisajista	1,00	60.000,00	60.000,00
TOTAL CAPITULO IX			520.500,00

Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable: SUSO/R-10 Finca Clavijo

De conformidad con la descripción y cuantificación de las partidas que integran la urbanización del sector, resulta el siguiente cuadro resumen:

RESUMEN DE PRESUPUESTO		
Capítulo I:	Movimiento de tierras	93.608,21
Capítulo II:	Pavimentos y solados	968.374,15
Capítulo III:	Saneamiento, Pluviales y fontanería	220.993,69
Capítulo IV:	Riego	91.630,07
Capítulo V:	Electricidad y Alumbrado Público	948.857,18
Capítulo VI:	Telefonía	561.963,48
Capítulo VII:	Pintura y señalización	10.926,00
Capítulo VIII:	Jardinería y mobiliario	229.407,50
Capítulo IX:	Medidas ambientales.....	520.500,00
		=====
		3.646.260,28
IMPORTE TOTAL DEL PRESUPUESTO		3.646.260,28

Asciende el P.E.M. material de las obras de Urbanización a la cantidad de: **TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS.**

Suponiendo un 15% de Beneficio Industrial y Gastos Generales, el presupuesto de contrata resultaría:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL **3.646.260,28 euros**
 15% B.I. y G.G. **546.939,04 euros**
 PRESUPUESTO DE CONTRATA **4.193.199,32 euros**

Aparte del coste de obra establecemos un porcentaje del 10%
 para proyectos y tasas..... 419.319,93 euros

Total coste de la obra 4.612.519,25 euros