Firmado digitalmente por DE BENITO BASANTA MARIA DE LOS ANGELES - DNI 33233568V
Motivo: Acuerdo Planrio 30/01/2017 ORD
Ubicación: Santa María de Guía

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

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

## MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Diciembre 2016

gesplan

Gobierno de Canarias
una tierra única

**1. ANTECEDENTES ..... 3**

**2. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ..... 6**

**3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL ..... 7**

**4. PROCESO DE ELABORACIÓN SEGUIDO Y DE COORDINACIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES ..... 8**

**5. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ..... 9**

5.1 OBJETO DEL PLAN ESTRUCTURAL ..... 9
5.2 OBJETIVOS DEL PLAN ESTRUCTURAL ..... 9
5.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS ..... 10
5.4 OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL ..... 11

**6. BREVE RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO ..... 12**

**7. ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ..... 13**

7.1 INTRODUCCIÓN ..... 13
7.2 EL SISTEMA TERRITORIAL ..... 16
7.3 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO ..... 16
7.4 USOS GLOBALES DEL SUELO ..... 17
7.5 ESTRATEGIA DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ..... 17
7.6 CUESTIONES COMUNES A LAS ALTERNATIVAS Y AL MODELO DE ORDENACIÓN PLANTEADOS ..... 18
7.7 MODIFICACIONES QUE INTRODUCE LA APROBACIÓN PROVISIONAL ..... 19
7.8 MODIFICACIONES QUE INTRODUCE EL PLAN GENERAL TRAS EL DICTAMEN DE PONENCIA TÉCNICA DE 18 DE MAYO DE 2016 ..... 24

**8. EL MODELO DE ORDENACIÓN ..... 27**

8.1 USOS GLOBALES ..... 32
8.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO ..... 32
*8.2.1 Criterios para la clasificación y delimitación del suelo urbano ..... 33*
*8.2.2 Criterios para la clasificación del suelo urbanizable ..... 35*
8.2.2.1 Análisis del suelo urbanizable de Los Sauces (SUSO/R-2) 52
*8.2.3 Criterios para la clasificación del suelo rústico ..... 54*
*8.2.4 Criterios para la clasificación y ordenación de los asentamientos ..... 56*
8.3 SISTEMA TERRITORIAL ..... 60
8.4 ESTRATEGIA DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL ..... 64
*8.4.1 Acciones generales ..... 64*
*8.4.2 Acciones concretas ..... 65*
8.5 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ..... 68
8.6 ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS ..... 71
8.7 CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS ..... 75

**9. ANÁLISIS DEL MODELO DE ORDENACIÓN ..... 76**

9.1 CARACTERÍSTICAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ..... 76
9.2 ANÁLISIS TERRITORIAL DEL MODELO ..... 77
9.3 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. ..... 81

**10. ADECUACIÓN DEL PGO A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APLICABLES .....84**

10.1 ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS..... 84
10.2 ADECUACIÓN A LA LEY 6/2009, DE 8 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO. ..... 96
10.3 ADECUACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO (REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO) ..... 96
a) 10.4ADECUACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC) 97
*10.4.1 Zonificación. ..... 97*
*10.4.2 Adecuación a los recursos naturales, espacios naturales protegidos, patrimonio y calidad ambiental..... 106*
*10.4.3 Adecuación a las determinaciones de actividades de relevancia e interés insular..... 107*
*10.4.4 Especial consideración a la Sección 33. Residencia..... 112*
*10.4.5 Compatibilidad con respecto a las acciones estructurantes y ámbito territorial afectado del PIO-GC..... 113*
*10.4.6 Afección al planeamiento de desarrollo del PIO-GC ..... 116*
*10.4.7 Sistemas territoriales de Disperso (STD) ..... 118*
10.5 ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ..... 119
10.6 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE RUIDO ..... 120

**11. SENTENCIAS QUE AFECTAN AL PGO VIGENTE Y LA FORMA DE DARLES CUMPLIMIENTO .....121**

**12. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2009. .....126**

**13. MEDIDAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.....130**

## 1. ANTECEDENTES

El documento de Plan General de Ordenación de Santa María de Guía cuenta con Adaptación Plena al 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* (en adelante, TRLOTENC), obteniendo su aprobación definitiva mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 28 de julio de 2005 (BOC nº 161, de 18 de agosto de 2005) y publicado por el Ayuntamiento en el BOP nº 165 de fecha 26 de diciembre de 2005.

Como consecuencia de la obligatoria adaptación del Plan General vigente a 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*, en adelante Ley de Directrices, se comienza la tramitación de la Revisión del documento de Plan General para su adaptación a dicha Ley, en adelante PGO, en 2006.

En cumplimiento de los requisitos establecidos por la Disposición Transitoria Cuarta del *Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en adelante, Reglamento de Procedimientos, se emitió informe por los servicios administrativos municipales correspondientes, acreditando que el modelo territorial del Plan General adaptado al TRLOTENC no resulta modificado de forma sustancial por el que resulta de la propuesta de adaptación a la Ley de Directrices, así como que, de conformidad con la *Ley 9/2006, de 28 de abril*, actualmente derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se daban los requisitos para no someter el procedimiento de planeamiento al proceso de evaluación ambiental del artículo 7 de dicha Ley.

Por ello, y dado que se cumplían los requisitos exigidos en la Disposición Transitoria Cuarta, se acordó la exoneración del trámite de Avance en la Revisión del Plan General para su adaptación a la Ley de Directrices (Acuerdo de COTMAC de 20 de julio de 2006), comenzándose los trabajos de adaptación del documento en la fase de aprobación inicial. En el transcurso de la elaboración del mismo, se dicta Sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso Administrativo) sobre demanda formulada contra la Resolución de la COTMAC de 28 de julio de 2005, por la que se aprobaba definitivamente la Adaptación Plena del PGO de Santa María de Guía, en cuanto a la clasificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado de la parcela del recurrente. En dicha Sentencia (RCA nº 266/05) la Sala declara que "*desaparece del mundo jurídico la documentación del Plan, y por ello, las determinaciones que afectan a la finca del actor*".

Dicha sentencia ha sido recurrida en los plazos legalmente establecidos, tanto por el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía como por la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. La Sentencia del Tribunal Supremo sobre el recurso de casación interpuesto en representación del Gobierno de Canarias contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 28 de abril de 2008, es notificada el 1 de marzo de 2012 y falla que ha lugar al recurso de casación antedicho, dejando anulada y sin efecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Por todo ello, resulta necesario comenzar la tramitación de la Revisión del PGO para su adaptación a la Ley de Directrices desde su fase de Avance, porque la legislación sobrevenida desde la aprobación de dicha Ley (en especial, el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*; y la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo,* en adelante Ley de medidas urgentes), lleva consigo nuevas exigencias documentales y de contenido que aconsejan esta nueva tramitación.

El nuevo documento de Plan General - Revisión para Adaptación a la Ley de Directrices, tiene como antecedente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TRLOTENC, Adaptación publicada en el BOC nº 161, de 18 de agosto de 2005. Dicho documento está sometido en la actualidad a un procedimiento de modificación puntual, relativo al ámbito de Los Cañones, y consistente en la modificación del número de viviendas en la parcela número 2 de la Urbanización Los Cañones, del casco de Santa Mª de Guía, y el establecimiento de los espacios libres públicos necesarios en parte de la parcela "D".

Actualmente el Ayuntamiento está tramitando una revisión parcial del Plan General en vigor relativa al régimen de usos del estanque situado en el Sistema General y Parque Urbano 1, incluido en el sector de suelo urbanizable 3 del PGO vigente.

Por otra parte, se ha tramitado otra revisión parcial del Plan General de 2005, en el uso de infraestructuras en el suelo rústico (Resolución de 30 de junio de 2014, BOC nº 152, de 7 de agosto de 2014).

Además, existen otros ámbitos, que comenzaron su tramitación como modificaciones o revisiones del PGO vigente, pero que se han incorporado como Anexos al Plan.
Estos Anexos han sido redactados por sus equipos correspondientes y por la Oficina Técnica municipal, que asume sus contenidos y los incorpora a la presente Revisión del PGO para su tramitación como parte de este documento. En esta situación se encuentran:

- El sector industrial Llano Alegre (8.2) del PGO vigente, cuyo desarrollo se inició mediante una revisión parcial del PGO vigente, con el objeto de establecer medidas ambientales correctoras en los Espacios Libres y ordenar pormenorizadamente el sector, y que se incorpora a la presente Revisión del PGO como Anexo I. Volumen II de la Normativa de ordenación pormenorizada.

- El ámbito del PGO vigente de suelo urbano SUC 1.7, SG-CDI 2, Universidad Fernando Pessoa, reconocida por la Ley 1/2014, de 15 de mayo, en la presente Revisión del PGO, sujeto igualmente en sus inicios a un procedimiento de revisión parcial del PGO vigente para su ordenación y desarrollo, se incorpora como Anexo a la Normativa de ordenación pormenorizada del documento del PGO que ahora se revisa (Anexo I. Volumen III).

El Sistema General de Espacios Libres del Cenobio de Valerón y Tagoror del Gallego (SG-EL/PA) también se incorpora como Anexo al PGO, pese a haberse empezado a tramitar por un concurso de ideas convocado por el Ayuntamiento. Su autoría se mantiene en el documento y es asumida por la Oficina Técnica municipal. Actualmente forma parte de la Normativa de ordenación estructural del PGO, como Anexo III. Volumen II.

Finalmente, y a consecuencia de la información pública e informes de consulta a las Administraciones a que dio lugar la aprobación inicial de la presente Revisión del PGO, se ordena el sector de suelo urbanizable de Finca Clavijo, ahora SUSO/R-10. La ordenación pormenorizada de este sector, asumida por la Oficina Técnica municipal, es parte de la Normativa de ordenación pormenorizada del PGO, como Anexo I. Volumen IV. Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbanizable, SUSO/R-10 Finca Clavijo.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Santa María de Guía ha instado a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, para que incoe y tramite la suspensión de la Disposición Transitoria Segunda del Plan Insular de Gran Canaria (PIO-GC) y del Plan General de Ordenación vigente para la implantación de un mercado agrícola comarcal localizado en una pieza de suelo dentro del área destinada a sistema general terciario y parque urbano 2, incluido en el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado 3. Aprobada la citada suspensión por la vía del artículo 47 del TRLOTENC en COTMAC de 30 de octubre de 2009 (acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias de fecha 24 de noviembre de 2009), se establece una normativa aplicable transitoriamente para el ámbito

territorial afectado por la suspensión, que se extiende en una superficie de 8145 m² de mercado y 934 m² para viales de acceso, teniendo la obligación el Plan General de Ordenación, que ahora se revisa de abordar y estudiar la posible incorporación de lo que se propone por la vía del artículo 47 antedicho.

Igualmente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa María de Guía, que fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en reunión de fecha 21 de junio de 1983, supone también un antecedente histórico para la Revisión actual del Plan General, en la medida en que el modelo de ordenación de la ciudad incorporado al vigente documento de ordenación proviene de las Normas Subsidiarias, como primer instrumento promovido por el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que el modelo de ordenación del Plan General que se revisa ahora tiene como antecedente importante el modelo promovido por las Normas Subsidiarias en los años ochenta.

## 2. TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

La presente Revisión del PGO comienza su tramitación mediante Decreto de Alcaldía de 11 de enero de 2010, momento en que se inicia el procedimiento, por cuanto que el Ayuntamiento de Santa María de Guía encarga a GesPlan la redacción del documento de "*Revisión del PGO para su adaptación a Directrices*" mediante la firma de un convenio aprobado por la Junta de Gobierno Local de 25 de febrero de 2010.

Según lo determinado en el artículo 2.1 del Reglamento de Procedimientos, el plazo de tramitación de los Planes Generales es de dos años, que deberán contarse a partir de la fecha del acuerdo en que se decida la formulación.

El transcurso del plazo máximo establecido para la aprobación definitiva de los instrumentos determina la caducidad del procedimiento con archivo del expediente, expirando el plazo el 11 de enero de 2012. Además, el artículo 42.2 del TRLOTENC establece que el órgano que tenga atribuida la competencia para formular el instrumento podrá acordar, en el plazo de 1 año, reproducir la iniciativa conservando los trámites efectuados hasta el momento.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Santa María de Guía declara expresamente la caducidad del procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de la "Revisión *del PGO para su adaptación a Directrices*" por transcurso del plazo establecido reglamentariamente. En el mismo acto, reproduce la iniciativa de formulación de la Revisión del PGO conservando todos los trámites efectuados hasta el momento. Este acuerdo se traslada a la COTMAC para su conocimiento y se publica en el BOP nº 20, de 13 de febrero de 2012.

La Disposición Adicional Cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modifica el apartado c) del número 2 del artículo 42 del TRLOTENC, en el sentido de no sujetar la tramitación de los instrumentos de planificación territorial, medioambiental y urbanística a plazos de caducidad de ningún tipo.

Con todo, el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía ha tramitado hasta la fecha su Avance (aprobado por el Pleno Municipal el 26 de julio de 2010, BOP nº 111, de 27 de agosto de 2010), la Memoria Ambiental (por acuerdo de COTMAC de 30 de julio de 2012, BOC nº 182, de 17 de septiembre de 2012), y el documento de aprobación inicial, por el Pleno Municipal el 12 de noviembre de 2012 (BOP nº 145, de 14 de noviembre de 2012).

El documento aprobado en noviembre de 2012 es sometido a un nuevo periodo de información pública por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2014, al haberse incorporados modificaciones sustanciales con respecto al aprobado inicialmente en 2012 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014).

En el nuevo periodo de información pública y consulta interadministrativa se recibieron alegaciones e informes cuyo análisis se contiene en el Anexo II a la presente Memoria de ordenación estructural.

Por ello, y de conformidad con el artículo 78 de Reglamento de procedimientos, una vez sometido el documento de Plan General a información pública, y simultáneamente, cuando se alterasen sustancialmente las determinaciones que le pudiesen afectar, se repetirá la consulta a las Administraciones ya consultadas y que posteriormente no tuvieran que informar o resolver definitivamente. Tras ello y "*acordada la aprobación provisional, se remitirá la documentación a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que recabará los informes administrativos correspondientes, en especial, el del Cabildo Insular que, de no emitirse en el plazo de tres meses se entenderá favorable*".

Finalmente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 21 de mayo de 2015 acordó "*estimar, estimar parcialmente o desestimar las alegaciones presentadas en el periodo comprendido entre el 29 de mayo de 2014 y 28 de julio de 2014, en los términos que se indica en el informe emitido por el equipo redactor* (esto es, en el Anexo II MOE del PGO)*; aprobar provisionalmente el documento de Revisión del PGO de Santa María de Guía, así como las modificaciones efectuadas en los Informes de Sostenibilidad Ambiental y tomar conocimiento de la corrección de la Memoria Ambiental, debiendo subsanarse los errores materiales detectados en los informes municipales de la aprobación definitiva del documento; solicitar los informes sectoriales preceptivos a la aprobación definitiva; conservar los trámites efectuados y continuar la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 14/2014, de Armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales; someter la Memoria Ambiental a la aprobación del órgano ambiental previa a la aprobación definitiva del documento de Revisión; remitir el expediente completo a la administración competente para su aprobación definitiva, acompañado del documento técnico y facultar a la Alcaldía Presidencia para que realice cuantas gestiones y firmas sean precisas para dar una mayor agilidad administrativa al expediente objeto de propuesta"*.

Posteriormente, la Ponencia Técnica Oriental de la COTMAC, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2016, acordó por unanimidad de los vocales con derecho a voto, elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

**PRIMERO**. En virtud de lo establecido en el artículo 27.1 e) del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, APROBAR LA MEMORIA AMBIENTAL CORREGIDA del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, en los mismos términos en que fue propuesta.

**SEGUNDO**. En virtud de lo establecido en el artículo 226.4 del TRLOTENC, adoptar por razones de legalidad, acuerdo de apreciación de deficiencias de orden técnico y jurídico en el documento del PGO y requerir al Ayuntamiento para que proceda a la subsanación de las mismas, con suspensión del plazo máximo para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión.

La Dirección General de ordenación del territorio, mediante Resolución de 9 de junio de 2016, hace público el acuerdo de la COTMAC de 1 de junio de 2016, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental corregida de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Esta Resolución se publica en el BOC número 116, de 17 de junio de 2016.

El análisis y justificación de la resolución de estas deficiencias se contiene en el Anexo III a esta Memoria de ordenación estructural.

## 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL

La redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía se justifica por la necesidad de adecuar la política urbanística municipal al actual sistema legal de planeamiento surgido a partir de la entrada en vigor de la Ley de Directrices, instrumentando la definitiva adaptación del planeamiento municipal general y parcial a las determinaciones de esta nueva legislación urbanística.

El modelo, asimismo, viene predeterminado y condicionado por la aplicación de las determinaciones de la Ley de medidas urgentes, que junto con la Ley de Directrices, establecen los rasgos característicos de un modelo territorial integrado y sostenible, y las estrategias de transformación del territorio establecidas para los diferentes ámbitos.

Más concretamente, y en la línea de lo establecido en el modelo del PGO vigente, se plantea desde la presente Revisión dar un paso más allá en lo que es ya premisa de la Ley de medidas urgentes, esto es, "*afrontar la ordenación del suelo rústico con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria, y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas, y la diversificación energética renovable*".

Por otra parte, resulta preciso que la presente Revisión del PGO atienda a las determinaciones, no solo de la legislación sobrevenida desde su entrada en vigor sino también al planeamiento que le resulta de afección y, en este sentido, en los últimos tiempos se está produciendo una impulsión del planeamiento territorial que habría de ser considerada en todo aquello que resulte de afección al municipio de Santa María de Guía.

Finalmente, es también mencionable que la legislación en materia de Vivienda y, en especial a partir del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo*, ha introducido una política de vivienda, en especial de promoción pública que no incorporaba el Plan General vigente, y que no solo resulta de aplicación por su carácter, sino que podría ser útil en la solución del modelo que resulte en la presente Revisión.

## 4. PROCESO DE ELABORACIÓN SEGUIDO Y DE COORDINACIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES

El deber de cooperación interadministrativa y el de participación ciudadana, regulados en el TRLOTENC y en el Reglamento de Procedimientos, se configuran en el mismo como principios rectores que deben guiar la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Así, la Consejería de Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, como Administración que ostenta la competencia para la formulación de los instrumentos de planeamiento, en cumplimiento del deber de cooperación administrativa deberá:

"a*) Facilitar a las otras Administraciones la información que pudiera precisar sobre la actividad que desarrollen en base a sus propias competencias y que puedan afectar a las de aquéllas.*

*b) Armonizar el ejercicio de las competencias propias con las de las demás Administraciones Públicas*."

Para ello, se deberá hacer efectivo este deber de cooperación mediante el trámite de consulta a las Administraciones territoriales y sectoriales afectadas por razón de la materia y del territorio.

Por otra parte, la participación ciudadana en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, supone la expresión democrática de las demandas sociales, que a través de la presentación de sugerencias o alegaciones, según la fase en que el documento se encuentre, contribuyen a la obtención conjunta de soluciones de interés general.

Como concreción del principio de información pública se incorpora un Anexo a esta Memoria de ordenación estructural, en el que se relacionan y analizan todos aquellos informes y alegaciones recibidas al documento del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, tras el nuevo periodo de información pública que comenzó con su publicación en el BOP nº 69 de 28 de mayo de 2014.

Es clara intención del Ayuntamiento de Santa María de Guía, la consideración de todas aquellas alegaciones y consideraciones de los informes que puedan ser estimadas para con ello mejorar la calidad del documento.

El resultado de la información pública y la cooperación administrativa, así como las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional se remiten, por su extensión, a un Anexo de la presente Memoria de ordenación estructural (Anexo II). El análisis de los informes sectoriales preceptivos a la aprobación definitiva se desarrolla en el Anexo III a esta Memoria de ordenación.

## 5. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

### 5.1 Objeto del Plan estructural

El Artículo 32 del TRLOTENC establece que los Planes de Ordenación tienen por objeto la definición de la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ejecución para la totalidad del término municipal, en el marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en los instrumentos de ordenación territorial, la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio. El objeto del Plan Estructural es la ordenación estructural del municipio que incluye el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en la totalidad del municipio, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema futuro.

El contenido del Plan estructural es el exigido legalmente.

La documentación del Plan estructural se organiza como sigue:

- la presente Memoria de ordenación y su Anexo I (Expedientes administrativos y actas de recepción municipal de la urbanización de los suelos urbanos consolidados incluidos en esta Revisión del PGO, por ejecución del planeamiento en vigor), y Anexo II (Resultado de la información pública y cooperación administrativa. Modificaciones introducidas en el documento).

- la Normativa estructural y los Anexos a dicha Normativa (Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable), Anexo II Ámbitos de ordenación directa específicos de Sistemas Generales en suelo rústico. Roque Prieto y Cenobio Valerón/Tagoror del Gallego; Anexo III (Fichero de asentamientos rurales); y Anexo IV (Fichero de asentamientos agrícolas).

- los planos de ordenación estructural.

### 5.2 Objetivos del Plan estructural

El Plan General tiene como objetivo fundamental la adecuación de la política urbanística municipal al modelo de desarrollo sostenible y equilibrado propuesto en la Ley de Directrices y en el resto de la legislación sobrevenida. Para ello se propone:

1. Lograr un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la protección medioambiental, propiciando un uso racional y eficiente del territorio, y la conservación de la biodiversidad.

2. Controlar la ordenación del litoral, considerándolo como una zona de valor natural y económico estratégico notablemente sobreutilizada, de cara a integrar los impactos derivados de los asentamientos y otras presiones de usos, previendo la protección específica de las áreas de valor ecológico o paisajístico, y garantizando su uso público.

3. Ordenar el suelo urbano del municipio atendiendo a un crecimiento compacto y ordenado de los núcleos preexistentes, a fin de dar respuesta a las necesidades reales y potenciales del municipio, dentro de un lógico equilibrio de colonización del medio y de temporalización adecuada a la demanda y posibilidades del mercado, drenando la presión edificatoria hacia los núcleos urbanos.

4. Clasificar el suelo rústico, desterrando el criterio de residualidad y resaltando sus potencialidades, estableciendo las medidas necesarias para la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de interés paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.

5. Ordenar el suelo rústico con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas, y la diversificación energética renovable.

6. Lograr un sistema territorial integrado y organizado en el territorio.

7. Implantar una estrategia de transformación territorial orientada a la consecución de un modelo territorial sostenible, social, económica y ambientalmente.

8. Clasificar el suelo necesario conforme a las demandas de la población residente y potencial.

9. Dotar de equipamiento adecuado a las necesidades de la población, realizando las previsiones precisas, con el objetivo de desarrollar núcleos más ricos y complejos, procurando potenciar la identificación de los barrios y zonas, y garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos.

10. Diseñar una dotación de sistemas generales, espacios libres e infraestructura que den respuestas a las necesidades culturales, educativas y de ocio de la población, local y foránea.

11. Conservar, rehabilitar y potenciar los núcleos y elementos de interés natural y patrimonial, garantizando la conservación de sus valores y su disfrute público compatible, resaltando, si cabe, su función de recurso turístico.

### 5.3 Objetivos y criterios específicos

El Plan General de Ordenación, en su adaptación a los instrumentos de ordenación y la legislación de aplicación, y partiendo del análisis de la información urbanística existente y del diagnóstico realizado, aborda los siguientes objetivos:

1. Promover la protección y recuperación de la franja litoral, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial, y tratar de compatibilizar su protección con cierto uso público de la misma.

2. Corregir los impactos presentes en el suelo rústico de cara a potenciar los valores presentes en el mismo, a través de la asignación de la clase y categoría de suelo que le corresponde, incorporando criterios de intervención en el suelo.

3. Potenciar el turismo creando servicios ligados a la restauración, a la "*denominación de origen*" del queso de Guía y al aprovechamiento del patrimonio cultural, etnográfico y paisajístico del municipio.

4. Cualificar los núcleos urbanos y/o los núcleos intermedios haciendo especial hincapié en que el uso residencial e industrial del municipio se concentre en torno a la GC-2.

5. Reforzar y consolidar el eje de Gáldar-Guía como centro comarcal, reorientando su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio

6. Potenciar la mejora de la red de comunicaciones, apuntando soluciones a los problemas de accesibilidad viaria y de conexión territorial de los núcleos de interior, proponer la introducción de rutas de interés paisajístico o panorámico y el trazado de los elementos estructurales de los nuevos asentamientos de población.

7. Proponer espacios e infraestructuras que posibiliten fijar puntos de desarrollo económico acordes con las características del municipio y su localización, y con las posibilidades de repercusión en ámbitos más amplios.

8. Asignar un tratamiento adecuado a los asentamientos poblacionales del municipio para liberar al territorio de una construcción dispersa e irracional.

9. Reconocer los asentamientos poblacionales del municipio que cuentan con condiciones para ello y no habían sido considerados hasta el momento actual.

10. Recuperar las áreas agrícolas degradadas de alto potencial agrológico y reactivar la explotación de parcelas agrícolas en abandono, con objeto de proteger el suelo de los procesos erosivos, potenciar la calidad del paisaje y obtener una mayor rentabilidad económica.

11. Recuperar las explotaciones ganaderas en abandono, conservando los valores tradicionales de la ganadería por constituir parte del paisaje tradicional del municipio, por cuanto que el paisaje es el resultado de las actividades tradicionales que se dan en el mismo.

### 5.4 Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección del patrimonio natural

En lo que respecta a los objetivos relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural que recoge el Plan General que se redacta, figuran los siguientes:

1. Mantener, o en su caso, recuperar los procesos ecológicos y los sistemas biológicos esenciales (creación y protección de suelos, captación y acumulación de aguas) para avanzar en la restauración del equilibrio biológico del municipio y por ende, de la isla.

2. Conservar y potenciar la flora, vegetación y fauna endémica como recursos científico, cultural, educativo y económico.

3. Proteger y potenciar las áreas con capacidad de recuperación de su ecosistema natural, y que puedan jugar un papel importante en la recuperación del acuífero y prevención de la erosión.

4. Procurar el mantenimiento en actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, y conservar los suelos con mayor capacidad agronómica manteniendo los bancales en áreas de pendiente acusada, puesto que conforman un paisaje agrario de alto valor patrimonial e histórico, y constituyen una reserva de suelo productivo y multifuncional.

5. Recuperar aquellas áreas degradadas para fines públicos, donde se vuelva a producir los procesos ecológicos interrumpidos por su degradación.

6. Atenuar y minimizar las determinaciones posibles generadoras de impacto.

7. Proteger y conservar el patrimonio cultural existente, tanto arqueológico como etnográfico y arquitectónico.

8. Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas al recinto urbano y regulando las que se realicen en suelo rústico.

9. Corregir los desequilibrios de estructuración interna que contienen los tejidos urbanos existentes.

10. Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas y el vertido incontrolado de escombros, basuras o chatarras.

## 6. BREVE RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

De cara al planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación que se verán seguidamente, resulta interesante poner de manifiesto las principales conclusiones del diagnóstico.

De esta manera, la necesidad de que el medio rural y el urbano se articulen, lleva consigo la contención del crecimiento urbano y la protección de los valores ambientales presentes en el territorio.

Respecto de los usos del suelo se hace necesario reactivar el uso de los suelos con potencialidad agrícola y prever suelo suficiente para facilitar la fijación de la población en el medio rural. Igualmente, se observa la necesidad de potenciar la actividad industrial en el municipio y en general, llevar a cabo una diversificación económica e implantar un turismo especializado y que aproveche los valores naturales y culturales del territorio.

Respecto del suelo urbano, se ha observado que existen necesidades de colmatación del interior de los núcleos urbanos, de crecimiento residencial y de densidad, que deberá acometer el modelo planteado.

En cuanto al suelo rústico de asentamiento rural, se detecta la existencia de asentamientos no reconocidos por el planeamiento vigente, y en general, los asentamientos se encuentran en altos niveles de infradotación, con lo que resulta necesario plantear una ordenación que solucione esta problemática.

En lo que respecta a las infraestructuras y servicios, se observa gran cantidad de problemas de comunicación y movilidad, así como deficiencias en la red de saneamiento en general. Es

especialmente acuciante el problema de la insuficiencia del sistema general de espacios libres públicos, que no cubre ni las previsiones del PGO vigente, y de carácter terciario.

Las dotaciones y equipamientos existentes no cumplen en muchos casos con los estándares establecidos legalmente, existiendo muchos asentamientos rurales y agrícolas con muy pocos, o ninguna dotación o equipamiento. De esta situación se deriva la dinámica territorial actual en la que los asentamientos dependen del suelo urbano para cubrir sus necesidades de servicios, con las consecuencias que ello implica en la movilidad del municipio.

En cuanto al diagnóstico ambiental y tras la consideración de la calidad parcial por unidades, puede decirse con certeza que el municipio de Santa María de Guía presenta un estado de conservación de sus valores bastante aceptable, que podría concretarse como medio-alto.

No existen prácticamente unidades con valores bajos para su conservación, exceptuando las zonas más próximas a la cabecera municipal. No obstante, y a pesar de esto, se han detectado procesos de deterioro de zonas de alto valor natural, agrícola o paisajístico, no tanto por el tipo de actividades como por su magnitud. Existe una serie de actuaciones que están conduciendo a esta minoración de la calidad ambiental del municipio y sobre las que habría que adoptar medidas prioritarias de actuación.

# 7. ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

## 7.1 Introducción

A la hora de establecer criterios sobre la ordenación del municipio, es conveniente poner en relación las diferentes áreas del Municipio y los usos del territorio que se desarrollan en ellas, y las distintas formas de ocupación del medio por la actividad colonizadora.

Así diferenciamos fundamentalmente 4 amplias zonas, ya descritas en la Memoria de Información (Descripción del Modelo Territorial) de la presente Revisión del PGO:

1. La zona de costa.
2. La vega de Gáldar-Guía y las laderas inmediatas.
3. Las medianías.
4. La zona alta.

Estas zonas se organizan, a su vez, en áreas territoriales que contienen elementos estructurales del modelo de organización y desarrollo del municipio, y actúan como unidades de referencia para verificar el cumplimiento del porcentaje máximo legal del quince por ciento de diferencia de aprovechamiento urbanístico entre sectores de suelo urbanizable.

Las áreas territoriales son las siguientes:

a) Zona de costa.
b) Vega Guía-Gáldar.
c) Medianías-zona alta.

A la hora de establecer el modelo territorial para el municipio influyen múltiples factores o circunstancias, entre las que es necesario destacar:

– La ordenación específica de los Espacios Naturales Protegidos presentes en el municipio a través de su instrumento de ordenación correspondiente, y la de todas

aquellas categorías de protección ambiental clasificadas como LIC´s, ZEPAS, Hábitat y demás, descritas todas ellas en la Memoria de Información del presente Plan.

- La incipiente ordenación del suelo rústico desde el planeamiento territorial (PIO-GC y Planes de ordenación territorial derivados).

- La legislación sectorial de aplicación.

- El importante diseminado en disperso que se ha ido implantando en las medianías del municipio, consecuencia de la aplicación de la normativa de suelo hortícola de las antiguas Normas Subsidiarias y del alto grado de accesibilidad de todo este ámbito territorial. Como ejemplo de la importancia de este proceso, este diseminado ha sido detectado como un Sistema Territorial de Disperso (STD) por el PIO-GC dentro de la estructura insular.

- El desarrollo urbanístico del entorno del Casco de Guía y La Atalaya, en especial de la zona del Lomo de Guillén, apoyado en el eje de comunicación que constituye la carretera GC-2, posibilitado por las diferentes Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias y auspiciado desde el propio Plan Insular.

- La infraestructura viaria existente en el municipio que determina las relaciones de comunicación y organización del territorio.

- La fuerte especialización agrícola de la plataforma costera alta, centrada en las fincas de Caleta, Matas Blancas y Santa Elena, en contraposición con el abandono progresivo y el proceso de expectativas urbanísticas creadas en torno a las zonas rur-urbanas próximas al casco de Guía y La Atalaya, los terrenos colindantes con la carretera y las fincas de la plataforma costera de San Felipe.

- Los convenios urbanísticos para el desarrollo de enclaves residenciales o industriales en Los Sauces, Roque Prieto y Llano Alegre, para el desarrollo urbanístico de suelo urbano de extensión, vía modificación puntual del planeamiento que han dibujado de forma sustancial el mapa de la ordenación urbanística del territorio municipal.

- La ejecución del planeamiento desde la entrada en vigor hasta la actualidad que modifica la clasificación y categorización de una serie de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable del PGO vigente que por haberse desarrollado procede clasificarlos en el Plan como suelo urbano consolidado.

Estos nuevos suelos urbanos son los enumerados seguidamente, acreditándose su situación jurídico-administrativa en el Anexo I a la Memoria de ordenación estructural:

- El suelo urbano no consolidado SUNC 1.2 Los Cañones y 1.3 Las Cuartas del PGO vigente, integrados ahora en el SUCU 1.2 Lomo de Guillén.
- La unidad de actuación UALA1 del SUR2 de La Atalaya del PGO vigente, SUCU 2.4 La Atalaya 2 en la presente Revisión del PGO.
- Parte del sector de suelo urbanizable de uso industrial SUR 8.1 del PGO vigente con ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento. Este sector pasa a categorizarse como SUCU 5 Llano Alegre.

- Las necesidades de colmatación de espacios vacantes, de remate en la delimitación del suelo urbano, han modificado la clasificación y categorización del suelo creando nuevas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, como el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNCU 1.2 La Marquesa.

- El reconocimiento de una serie de asentamientos poblacionales en el territorio, con estructura y condiciones para su clasificación y categorización como suelo rústico de asentamiento rural, y que son:

  - El suelo rústico de asentamiento rural SRAR 19 Lomo Betancor.
  - El SRAR 20 Hoya del Pedregal.
  - El SRAR 21 Lomo el Pino.
  - El SRAR 22 Lomo La Raya.
  - El SRAR 23 Llano de Parra.
  - El SRAR 24 Hoya del Pedregal Alto.

- La obligatoria adaptación de los asentamientos poblacionales a la legislación de aplicación y a los instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores que ha conllevado la especial adecuación de los mismos a los criterios establecidos, tanto en la Ley 19/2003, de 14 de abril, como en el PIO-GC. Este trabajo se plasma en las Memorias de ordenación estructural, en la del Plan Operativo y en los Anexos III y IV a la Normativa de ordenación estructural, fichero de asentamientos rurales y agrícolas.

Con todo ello, se plantearon en la aprobación inicial una serie de alternativas de ordenación para estructurar territorialmente el municipio. Estas alternativas concluyen en el Modelo de ordenación propuesto en el documento de modificaciones sustanciales a la aprobación inicial, aprobado en sesión ordinaria del Pleno municipal celebrada el 26 de mayo de 2014 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014).

Este modelo se configura a partir del inventario, análisis y diagnóstico del municipio, e incorpora el resultado de la información pública y los informes recibidos.

- Respecto de los suelos urbanizables que se modificaron en la fase anterior, se realizan las siguientes aclaraciones:

  - Se ajusta la superficie y se modifican las superficies interiores en el SUSO/R-1 La Atalaya. En cualquier caso, la delimitación del suelo no ha variado.

  - El SUSO/R-8 mantiene la superficie de la unidad pero se modifican las del interior. No se modifica la ordenación sino de forma poco significativa como para que haya una incidencia ambiental. Concretamente, un cambio tipológico de b4 a m4 en una de las manzanas para posibilitar el uso obligatorio de locales comerciales en planta baja.

  - El SUSO/I-1 mantiene la superficie de la unidad pero cambian los datos del interior, al haberse detectado un error material en la aprobación inicial, modificándose por ello la ficha general para ajustarla a los datos urbanísticos resultantes de la ordenación pormenorizada incluida en anexo. Además, se ha introducido como modificación una adscripción del SG viario que no es aún de dominio público (rotonda de acceso).

De todo ello se da sobrada cuenta en esta Memoria, en su Anexo II (Resultado de la información pública y cooperación administrativa) y en la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, sectores y asentamientos que contiene el PGO.

El Modelo de la ordenación incluye los contenidos desarrollados en los apartados siguientes.

## 7.2 El Sistema Territorial

El Sistema Territorial reúne a todos los elementos y procesos existentes en el territorio y, por tanto, su definición supone la traducción tangible del modelo territorial. Por ello, constituye una pieza esencial a la hora de afrontar la correcta ordenación territorial de cualquier ámbito.

La organización o funcionamiento del sistema determina la relación existente entre los elementos territoriales que lo estructuran. Este hecho permite descomponer el sistema en varios subsistemas, en función del peso que presentan en la organización territorial.
En este sentido, el sistema territorial que se establece en el municipio de Santa Mª de Guía se vertebra a partir de los elementos emanados de la Directriz 53, que son los siguientes:

"*a) El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.*

*b) El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.*

*c) El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial.*

Por tanto, en la exposición de las distintas alternativas planteadas en el presente documento y en el Modelo de Ordenación propuesto se planteará la interrelación de estos elementos del sistema, y se presentarán las distintas opciones de ordenación estructural, como son la asignación de usos globales, la clasificación y la categorización del suelo y la calificación de los elementos estructurantes, es decir, sistemas generales y equipamientos estructurantes. Todo ello queda grafiado en los planos de ordenación estructural OE.

## 7.3 Clasificación y categorización del suelo

El suelo de Santa María de Guía se ha clasificado y categorizado conforme a los criterios establecidos en el Capítulo I del Título II, artículos 49 a 55, del TRLOTENC, y conforme a las conclusiones del diagnóstico territorial y ambiental, en alguna de las siguientes clases:

a) Urbano.
b) Urbanizable.
c) Rústico.

Comparando los datos de clasificación de suelo extraídos de la Memoria del PGO vigente con los del presente Plan General, se observa que las variaciones existentes entre ambos documentos son motivadas por la corrección de errores materiales de cuantificación de superficies que el PGO arrastra, por la conversión de suelos urbanizables y de suelos urbanos no consolidados en suelos urbanos consolidados por la ejecución del planeamiento, y por la reclasificación de suelos urbanos no consolidados en suelos urbanizables o en suelos rústicos, derivadas de la adaptación del PGO a la legislación actual de aplicación, y a los pequeños ajustes realizados en esta fase. En el nuevo documento se corrigen los errores, siendo la sumatoria de la superficie oficial del municipio en las distintas clases de suelo de 42,59 $Km^{2,}$ superficie establecida en el INE.

La clasificación y categorización del suelo del modelo de ordenación se representa gráficamente en el plano de ordenación OE.1 del Anexo cartográfico del presente PGO y como imagen adjunta a esta memoria, así como la de las distintas alternativas de ordenación.

Se clasifica el suelo urbano de conformidad con los criterios del art. 50 y 51.1 del TRLOTENC. El suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente se mantiene en su mayor parte con la misma clasificación y delimitación, salvo ajustes puntuales que arroja la realidad territorial que hagan necesaria su reclasificación a suelos urbanizables o rústicos, ajustes cartográficos de mejora del documento, por la ejecución del planeamiento de desarrollo delimitado en el documento vigente, incorporado todo ello al presente PGO, o por la necesidad de colmatar vacíos edificatorios o dotar de servicios a algún ámbito para su consideración como suelo urbano.

Los criterios para la clasificación y delimitación de sectores del suelo urbanizable coinciden plenamente con los criterios del art. 52 del TRLOTENC, si bien se han tenido en cuenta los derechos adquiridos de los propietarios de suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias y el Plan General anteriormente vigentes, en los que ha quedado demostrada el cumplimiento de los deberes urbanísticos, o se encuentran en ejecución. Esto es, que tienen Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y, en algunos casos, las obras de urbanización han empezado. Es el caso de los sectores de Los Sauces y Roque Prieto.

Todos los sectores de nueva creación o que no están en curso de ejecución del planeamiento son contiguos al suelo urbano y tienen la finalidad de conectar y consolidar los núcleos urbanos existentes, fundamentalmente potenciando la centralidad de la conurbación Guía – La Atalaya – Becerril. En el modelo de ordenación propuesto alguno de estos sectores provienen de unidades de actuación de suelo urbano no consolidado que se han reclasificado puesto que fundamentalmente, no cumplían los dos tercios de edificación exigidos legalmente para su consideración como suelo urbano, tal como se ha expresado anteriormente en esta memoria.

El suelo rústico se ha clasificado y categorizado siguiendo los criterios establecidos por el TRLOTENC y contemplando, en cada caso, los aspectos específicos que integran cada categoría de este suelo, tales como clinometría, geomorfología, vegetación, potencialidades (agrícolas, paisajísticas, etc.), y obteniéndose así un suelo definido en ámbitos diferenciados que figuran grafiados en los correspondientes planos de clasificación y categorización del Modelo de Ordenación.

## 7.4 Usos globales del suelo

Se definen como usos globales las determinaciones de ordenación que establecen el destino funcional de cada una de las zonas definidas en el presente Plan.

Por ello, se ha incluido como elemento estructural la definición y categorización de los usos a nivel global o de ordenación estructural y para la definición de los elementos que este PGO debe contener.

Estos usos globales del suelo, respecto del modelo de ordenación propuesto, se definen en la Normativa de ordenación estructural y se representan gráficamente con la estructura general del territorio en el plano de ordenación OE.2 del Anexo cartográfico del PGO.

## 7.5 Estrategia de transformación territorial

La DOG 55 otorga al planeamiento general el papel de establecer las estrategias de transformación territorial adecuadas a los diferentes procesos territoriales que cada espacio a ordenar experimente, según los siguientes criterios:

"*a) Las capitales, espacios metropolitanos, y corredores costeros de las dos islas centrales conforman las áreas de máximo grado de transformación. Se fomentarán en ellas intervenciones de rehabilitación y renovación urbana extensa en los centros urbanos y los*

*espacios para las actividades económicas, especialmente terciarias y la ubicación de equipamientos metropolitanos de escala insular y alta especialización, relacionados con su máxima accesibilidad, así como la concentración de densidades y la implantación de zonas periféricas de protección.*

*b) La primera periferia está integrada por el borde de las áreas metropolitanas y por los núcleos capitalinos de las restantes islas y caracterizada por procesos de transformación acelerados e impactantes. Se impulsarán en ellas determinaciones y medidas para el refuerzo de centralidades, las operaciones de implantación de equipamientos urbanos y la renovación urbana de carácter puntual o intermedio, dirigidas hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, la protección de la periferia agrícola inmediata y la erradicación del crecimiento irregular, orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura.*

*c) En la segunda periferia, constituida por las comarcas de norte en las islas centrales y los ámbitos de centralidad comarcal de las restantes islas, se promoverán intervenciones para el refuerzo y consolidación de centros comarcales, se reorientará su crecimiento edificatorio hacia formas más eficaces de uso del territorio, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva de suelo de aptitud agrícola en el perímetro de núcleos tradicionales*."

Finalmente, para lograr el equilibrio y transformación territorial antedichos, la DOG 56.1 establece que "*para la instrumentación de las estrategias de equilibrio, estructuración y transformación territorial que propugna la Directriz 53, el Plan General incidirá de manera particular en las políticas de vivienda y suelo, con especial atención a la reserva y utilización del patrimonio público de suelo, las infraestructuras de transportes y comunicaciones, las políticas sectoriales, en especial agrarias, industriales, energéticas y turísticas, y la localización de usos estratégicos de carácter industrial y terciario*".

Para lograr esta estrategia se siguen una serie de líneas o acciones generales y específicas por cada una de las zonas en que se estructura el territorio, dependiendo de cada una de las alternativas planteadas.

### 7.6 Cuestiones comunes a las alternativas y al Modelo de ordenación planteados

Tanto el Modelo de Ordenación finalmente propuesto para el municipio de Guía como las alternativas que se plantearon en el Avance comparten una serie de cuestiones comunes que son:

1. El esquema organizativo del territorio en cuatro zonas: costa, vega Guía-Gáldar, medianías y zona alta (que a su vez se organizan en tres áreas territoriales).

2. Los factores o circunstancias que constituyen invariantes de la ordenación y condicionan el Modelo propuesto para el municipio.

Estas dos primeras cuestiones quedaron ya descritas en el apartado 7.1 de la presente Memoria de Ordenación.

3. La distribución de los usos globales, que se organiza en función de las zonas del municipio, y que por su carácter estructural, es común a todas las alternativas y al modelo. De este modo, en la zona de costa predomina el uso global primario y ambiental; en la vega el residencial combinado con el industrial; en las medianías el ambiental y el primario; y en la zona alta, el uso ambiental.

4. El carácter específico de cada una de las zonas:

- En la costa destaca el mantenimiento de la agricultura de carácter intensivo, la concentración del uso residencial en los suelos urbanos de Caleta de Soria y San Felipe, el sector concertado de Roque Prieto, y el asentamiento rural de Llano de Parra, y la reserva de la zona baja de San Felipe, para la preservación del modelo territorial.

- La concentración del desarrollo urbanístico a lo largo del trazo de la GC-2, potenciando el rol que el PIO-GC asigna a la futura concentración urbana de Gáldar-Guía, acompañado de nuevos elementos que refuerzan el sistema de infraestructuras y servicios, como la asunción del nuevo trazado de la carretera Guía-Agaete a su paso por el municipio, como eje inductor de la trama urbana, la combinación del uso residencial con el industrial, y el carácter terciario asignado al sector de suelo urbanizable de Lomo Guillén, que situado entre el Casco de Guía y la GC-2 remata la cualificación de la conurbación Gáldar-Guía,

  En esta zona se reserva un área industrial en el mismo ámbito de la GC-2, como reserva de suelo para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicada en los cascos urbanos del municipio.

- El mantenimiento del carácter rural de las medianías y zona alta, procurando el desarrollo rural del municipio especialmente en ambas zonas y una zona de crecimiento en los núcleos de San Juan y La Dehesa.

5. El reconocimiento de todos aquellos sistemas generales que ya han sido ejecutados, con el carácter que le corresponde a cada uno de ellos.

6. La configuración de una estrategia de transformación territorial que se descompone en una serie de acciones generales para todo el municipio y otras concretas, vinculadas a la zona donde se encuentran.

7. Una serie de actuaciones ambientales comunes que son:

- Para el tramo del trazado de la GC-2, afectado por el desdoblamiento de la vía, se adoptarán un conjunto de medidas y actuaciones paisajísticas, encaminadas a adecuar y restaurar las características de la zona afectada por las obras del propio desdoblamiento, con el objetivo de minimizar en gran medida las condiciones existentes antes de las obras.

- Se acometerán acciones y actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento en el litoral, entre la costa de San Felipe y Caleta de Soria, por cuanto que toda esta línea de costa presenta una alta calidad paisajística y ambiental.

- Se plantean acciones de limpieza, acondicionamiento y reforestación de la desembocadura de los Barrancos de Moya, San Felipe, y del Barranquillo de Moreno.

### 7.7 Modificaciones que introduce la aprobación provisional

En esta fase de aprobación provisional las modificaciones son de menor calado, y en casi todos los casos se trata de ajustes derivados de la consideración de las alegaciones e informes de las Administraciones de consulta.

Con carácter general, se introducen los siguientes grupos en la consideración de las variaciones que incorpora el documento:

1. Modificaciones en la delimitación de suelos.

   a) En este primer grupo destaca, por su carácter estructural, una pequeña desclasificación de suelo urbano en el SUNCU 14.1 Piedra de Molino.

   La justificación de este cambio deriva de una alegación recibida al documento aprobado en mayo de 2014, y su consideración se basa en que se trata de un ajuste de borde, que además produce una mejora ambiental de la propuesta.

   Esta modificación implica, por un lado, la desclasificación como suelo urbano de una finca de frutales, que pasa a suelo rústico, y por otro, la clasificación como suelo urbano de un suelo actualmente rústico. El SUNCU se vería disminuido en superficie y edificabilidad total, ya que la superficie que se clasifica es menor que la que se desclasifica.

   La modificación consiste en la eliminación del Espacio Libre que se sitúa al norte del núcleo y que actualmente constituye una finca de frutales en producción, y su sustitución por otro espacio libre al Este, sin valores en presencia.

   Con ello, se posibilita la conservación del espacio cultivado, al pasar las cadenas de cultivo al norte del ámbito, a suelo rústico. De igual manera, la creación del EL2 permite también la conservación del rodal de laureles (*Laurus novacanariensis*) que se encuentra incluido dentro del ámbito, sin necesidad de proceder a su trasplante, tal y como sucedía con la anterior solución.

   La ubicación del EL1 en la calle de acceso a La Sillailla permite un mejor acceso para los vecinos, así como una incuestionable mejora visual del camino de acceso a la Casa del queso y al mirador de Montaña Alta, equipamiento público de promoción turística y etnográfica de notable importancia socioeconómica en el barrio.

   Finalmente, este cambio constituye una mejora ambiental porque supone la menor modificación posible de la geoforma original, que era el principal impacto valorado, al reducirse la superficie edificable.

   b) Por otro lado, y a raíz de la consideración de las determinaciones que estableció el Informe del Servicio Insular de Planeamiento del Cabildo Insular:

      - El SUCU 2.2 La Atalaya – Becerril modifica su delimitación, sujeta a Plan Especial de Reforma Interior, desapareciendo la previsión del destino a espacio libre público (área ajardinada), de las zonas localizadas en Ba2 del PIO-GC, de contacto con el suelo rústico, y que servía para evitar las escorrentías superficiales.
      - Se redelimitan los asentamientos agrícolas SRAA 4 Santa Inés y SRAA 11 El Calabozo, en la zona afectada por Ba2 del PIO-GC.
      - Se redelimitan los asentamientos rurales SRAR 2 Carne de Agua y SRAR 12 Castillejos, por las determinaciones establecidas en el Informe.

   c) A raíz de la consideración de alegaciones recibidas al trámite anterior:

      - Se redelimitan los asentamientos agrícolas SRAA 1 bis Ingenio Blanco, SRAA 9 Santa Cristina y SRAA 10 Montaña de Guía.

2. Justificación del cumplimiento de la legislación de Costas

Dado que el cumplimiento de los informes de Costas requieren una justificación específica de la ordenación de los suelos urbanos de Caleta de Soria (SUCU 3) y de San Felipe (SUCU 6), de cara a la aplicación de las Disposiciones Transitorias 3ª y 4ª de dicha Ley de Costas, y de otras disposiciones legales que aclaran su aplicación, resultó necesario que esta fase del documento contuviese un Anexo justificativo específico en este sentido.

Sin embargo, dado que el Informe de Costas a la aprobación provisional considera insuficiente la justificación que se ha ido aportando en el documento hasta la aprobación provisional, se hace innecesaria la justificación a través del Anexo de Costas, incorporándose en la actual fase del documento la solución consensuada con el Ministerio para la resolución de las consideraciones contenidas en el Informe último.

3. Modificaciones en la ordenación pormenorizada

En este grupo se encuentra la mayor parte de los cambios. En el mismo tenemos las siguientes situaciones:

a) La consideración de informes y alegaciones recibidos:

- Se modifica el espacio libre que une el SUCU 1.4 Albercón de la Virgen con el SUSO/R-7 San Blas-Gallinero, calificando una parte como M4, y el resto manteniendo la calificación de Espacio Libre. La parte del espacio libre que se ha ocupado como M4 pasa a una manzana propiedad del Ayuntamiento en el SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas. Todo ello derivado de la estimación de una alegación.
- El SUCU 1.5 El Gallinero-San Blas incorpora una modificación en la tipología Ca, que pasa a Ch, tras la solicitud recibida mediante una alegación, y dado que era más adecuado para el ámbito.
- En Llano Alegre, la consideración de una alegación recibida supuso el estudio del ámbito en su conjunto y ello dio lugar, por un lado, a la resolución del acceso a las parcelas P-28, P-29 y P-30 del SUCU 5 Llano Alegre, así como el cambio de las superficies y edificabilidad de las mismas, además de aportarse en la normativa determinaciones de ordenación pormenorizada, de manera que no tengan que desarrollar estudios de detalle para su ejecución. Por otro lado, en el SUSO/I-1 Llano Alegre, se aclara la superficie del Sistema General adscrito al sector puesto que no había sido incluida en las determinaciones de la ficha.
- El SUCU 9 San Juan incorpora modificaciones en la ordenación pormenorizada, fruto de una alegación estimada, por ajustarse a los criterios de retranqueo de fachada que se especifican en el apartado 12.1 de esta Memoria de ordenación.
- El SUSO R-7 incorpora modificaciones en la ordenación pormenorizada, al haberse estimado una alegación que lo solicitaba.
- El SUSNO/T-1 plantea cambios en las determinaciones de ordenación de la ficha de este suelo en el Anexo IV, consistentes en una nueva distribución de los usos y de la edificación a implantar, que posibiliten una mejora de la ordenación pormenorizada para su desarrollo por el Plan Parcial correspondiente.

- En el SRAR 13 El Palmital Alto-Santa Cristina y en el SRAR 23 Lomo la Raya, se modifica la ordenación pormenorizada para habilitar accesos rodados independientes del viario insular.
- En los SRAR 17 Bascamao, SRAR 19 Lomo Betancor y SRAR 20 Hoya del Pedregal se modifica la ordenación pormenorizada, al haberse estimado una alegación que lo solicitaba.

b) Viabilidad económica del Plan:

El Informe de la Oficina Técnica municipal puso de manifiesto la necesidad de revisar los valores unitarios contemplados en el Estudio Económico Financiero, puesto que efectivamente, los valores de repercusión que se calcularon en base a los datos obtenidos de la ponencia de valores del año 2007, actualmente no se ajustan a la realidad. Para ello se tiene en cuenta, además, una revisión a la baja de los valores catastrales, desde comienzos del 2014, autorizada por la Dirección General del Catastro al Excmo. Ayuntamiento de Guía.

La metodología de revisión de estos valores y la aplicación del Reglamento de desarrollo del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, se explican detalladamente en el punto 3.1.1.2 del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

En cualquier caso, respecto a los criterios generales que se recomienda tener en cuenta, se desestima la hipótesis de realizar el cálculo del valor de repercusión del suelo en base a los estándares de precio máximo de venta de VPO, por considerarse una opción excesivamente homogeneizadora. En los distintos ámbitos del término municipal encontramos no solo vivienda de VPO, sino también vivienda libre, por lo que dicha hipótesis no se ajusta a la realidad.

Todo ello, lleva consigo la necesidad de replantear ajustes en la ordenación pormenorizada de algunos ámbitos, al haberse reflejado como inviables por la aplicación de esta nueva metodología.

En este caso se encuentran:

- El SUSO R3 San Juan, en el que se aumenta la superficie del Espacio Libre (EL3 y EL2), en detrimento del viario público, con objeto de viabilizar la intervención.
- El SUSO R4 La Dehesa, en el que se aumenta el dotacional social en detrimento del EL, que pasó a El1 para disminuir costes de urbanización y que con ello, resultara viable la intervención.

  En cualquier caso, estas modificaciones siguen cumpliendo, tanto con los estándares y reservas exigidos legalmente, como con la función social que tenían en el núcleo.
- En el SUNCU 11.1 Farailaga se introducen cambios de tipologías, de Ch a b2 con el mismo objeto de viabilizar el ámbito. Ello lleva además aparejada la necesidad de modificar los coeficientes de uso y tipología de la Memoria de ordenación pormenorizada.

c) Reflexiones derivadas del análisis del cumplimiento del Acuerdo de Gobierno de Canarias, de 21 de diciembre de 2009.

En base a lo exigido en el Informe de la Consejería de Obras Públicas. Transportes y Política Territorial, esta Memoria contiene un análisis completo sobre todas las

determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

De este análisis sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que puedan suponer un impedimento o limitación de posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, se producen una serie de reflexiones en la ordenación pormenorizada, con objeto de impedir que se produzcan situaciones que generarían reservas de dispensa en la ordenación que plantea esta Revisión del Plan General, y por ello, limitaciones singulares en los particulares.

La justificación en detalle de este extremo se localiza en el punto 12 de la presente Memoria de ordenación estructural.

d) Convenio en el SUCU 11 Farailaga

Con fecha 26 de Noviembre de 2014 tuvo registro de entrada en el Ayuntamiento de Santa María de Guía, escrito de D. Felipe Hidalgo Lozano y D. José Antonio Serrano Ortiz de Luna donde proponían la cesión inmediata, en escritura pública y sin coste alguno, de la zona prevista como espacio libre, a cambio de que la superficie de este espacio libre sea algo menor, y se amplíe la zona urbana residencial (aumento de 180,45m² en tipología b2, cediendo 189,80 m² de EL).

Tras el escrito presentado, se procedió al estudio sobre la procedencia y oportunidad que a nivel urbanístico tenía su propuesta, en la que se tuvo en cuenta:

- la superficie global de espacios libres públicos necesaria en el barrio de Farailaga,
- la situación estratégica de la parcela, que suponía un complemento a la plaza junto a la asociación de vecinos, y que incluso conllevaba una mejora y ampliación del sistema viario que rodea al EL, ya que es el punto de unión de la vía principal del barrio con la bajada al camino de Tres Palmas, mejorando la conectividad rodada y peatonal
- y finalmente, un ahorro económico para las arcas públicas, haciendo más viable a través del instrumento del Convenio la ejecución del planeamiento.

Ello llevó a una reconsideración por el Ayuntamiento con el estudio realizado por el equipo redactor, calculando la superficie con aprovechamiento lucrativo que pudiera aumentarse como máximo, sin afectar negativamente el sistema de Espacios Libres públicos total del barrio.

Todo ello dio como resultado que la superficie a considerar como aumento propuesta por el propietario, no era favorable a la necesidad de EL que conllevó a una propuesta municipal de aumento de un total de 126m² de suelo residencial (b2) dentro de sus terrenos. La cesión fue, finalmente de una superficie de 230m² de parcela para EL más 119,3 m² de parcela para viales y aceras, que totalizan una superficie de 349,3m². Dicha propuesta ha sido aceptada por las personas que suscriben el Convenio.

Resultaría, asimismo, un terreno pendiente de adquirir de otro titular colindante de 203,7m² para Espacios Libres.

Por todo lo anteriormente expuesto, las partes, en aras de la consecución del objetivo público de que las actuaciones urbanísticas no sean gravosas para las arcas públicas, teniendo también en cuenta los objetivos y derechos de los privados, acuerdan la celebración del Convenio que justifica esta modificación en la ordenación del SUCU 11.

4. Modificaciones en el suelo rústico

- El SRPIE-2 contempla las modificaciones apreciadas en las alegaciones e informes emitidos, como la actividad preexistente de almacenamiento y venta de áridos y materiales de construcción.

- Se producen en las categorías de suelo rústico pequeños ajustes de borde para adecuar el documento al Plan Insular y al Plan Territorial especial agropecuario.

- Respecto de los asentamientos, con carácter general se añade en los planos de ordenación pormenorizada la jerarquía del viario.

5. Errores materiales o mejoras del documento

Ambas situaciones han sido apreciadas por los informes que se recibieron al trámite anterior o por el equipo redactor, en los propios trabajos de la fase de aprobación provisional.

## 7.8 Modificaciones que introduce el Plan General tras el Dictamen de Ponencia Técnica de 18 de mayo de 2016

La Ponencia Técnica de la COTMAC, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2016, acordó aprobar la Memoria Ambiental corregida y, apreciadas una serie de deficiencias de orden técnico y jurídico en el Plan General, requerir al Ayuntamiento para que proceda a la subsanación de las mismas, con suspensión del plazo máximo para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión.

La subsanación de estas deficiencias ha arrojado modificaciones en el documento, que se analizan, junto con los informes sectoriales previos a la aprobación definitiva, en el Anexo III a esta Memoria y que se resumen, en síntesis:

1. Modificaciones derivadas del informe del Cabildo Insular de Gran Canaria

En respuesta al informe del Cabildo Insular de Gran Canaria de fecha 10 de agosto de 2015, el Ayuntamiento de Santa María de Guía elabora un documento de "*Adenda de justificación y correcciones al informe del Cabildo de Gran Canaria sobre el documento "Adaptación del Plan General de ordenación de Santa María de Guía a las Directrices de Ordenación General y del Turismo*", en adelante "*Adenda de justificación*", documento que remite la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, al organismo insular.

Este documento de "*Adenda de justificación*" se recibe en el Cabildo con fecha de entrada 25 de abril de 2016, con la correspondiente solicitud de informe, con carácter previo a la aprobación definitiva. Este informe se emite el 25 de abril de 2016 (Registro de salida del Cabildo de 9 de mayo de 2016) y analiza la compatibilidad del PGO con el PIO-GC sobre una serie de cuestiones vertidas en el anterior informe del Cabildo y sobre las que la *Adenda de Justificación* ha tratado de dar solución. Estas cuestiones versan sobre la previsión de crecimiento prevista para el municipio, la implantación del turismo rural en la ZTLN y fuera de ella, la parcelación homogénea de los SRAA y sobre una serie de SRAR. El parecer del informe es que, visto el documento justificativo aportado como "*Adenda de Justificación*" referido a la justificación del informe emitido por el Cabildo el 10 de agosto de 2015, se concluye que quedan aspectos considerados No Subsanados.

Estas cuestiones no subsanadas se trasladan a la Ponencia Técnica oriental de la COTMAC de 18 de mayo de 2016 para su consideración. Tras el debate de los presentes, la Ponencia acepta la justificación aportada por el equipo redactor y el Ayuntamiento, quedando el informe del Cabildo de 25 de abril de 2016 resuelto y subsanado en su totalidad.

El acuerdo de la Ponencia establece, en este sentido, que "*En cuanto al informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo Insular de Gran Canaria de 25 de abril de 2016: se debe aportar el documento aprobado por el Pleno municipal que incorpore las subsanaciones consideradas en la ponencia técnica y las verificadas como subsanadas en dicho informe*".

El análisis detallado de la "*Adenda de justificación*", el informe del Cabildo de 25 de abril de 2016 y las consideraciones de la Ponencia Técnica se contiene, dada su extensión, en el Anexo III de esta Memoria de ordenación estructural.

Las modificaciones que el documento incorpora por todo lo explicado, y de cara a su aprobación definitiva son las que contiene la "*Adenda de Justificación*" y el parecer de la Ponencia Técnica de 18 de mayo de 2016.

2. Modificaciones derivadas del informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre de 7 de diciembre de 2015 (entrada en el Ayuntamiento de 15 de diciembre de 2015)

Debido a los informes de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, que el Plan General ha recibido durante su tramitación, todos ellos en sentido desfavorable fundamentalmente por la disconformidad de las líneas de deslinde y servidumbres que estaban grafiadas, se acuerda con dicho Ministerio conciliar las citadas líneas en la cartografía del Plan. Se trata de unas líneas, aportadas por la Demarcación de Costas, de carácter provisional y a resultas de lo que se derive del procedimiento de revisión oficial del deslinde, que ha instado Costas.

De ello se hace necesario:

- La Revisión de los deslindes de Costas. Dado que Costas hace constar que la incoación del deslinde debe llevar consigo la de las servidumbres respectivas, y que los deslindes que afectan al Plan General son del año 1968 y 1989, no se incoaron y grafiaron junto con las líneas de servidumbre. Es por eso que entienden que procede la revisión del deslinde para incorporarlos. Por ello, el Ministerio solicita, de oficio a la Demarcación de Costas de Canarias, la revisión del deslinde incorporando la servidumbre a 20 metros en la zona de Caleta de Soria y San Felipe, en la parte de los núcleos que fueron clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y a 100 metros, en el resto. De este modo, la Demarcación de Costas facilita al Ayuntamiento el citado deslinde en donde se grafían las servidumbres, que se han incorporado al Plan General fijándose con carácter provisional, a resultas de lo que se derive del procedimiento de revisión oficial del deslinde, instado por el Ministerio de Costas, conforme a lo exigido legalmente.

- Una vez incorporadas las líneas de deslinde y servidumbres con carácter provisional, se trasladan a toda la cartografía del Plan General e incluso a los textos que hacen referencia a los núcleos ubicados en la Costa. Por otro lado, en los planos se dibuja la línea límite de la zona de influencia y se señalan las servidumbres de accesos al mar.

- Respecto a los núcleos de costas de San Felipe y Caleta de Soria, en la memoria de ordenación pormenorizada (puntos 2.3.8.. 2.3.8.1 y 2.3.8.2), se justifica convenientemente que la ordenación establecida finalmente por el plan, se ajusta a la legislación de costas, dando respuesta a este informe.
- Por otro lado, a raíz de la necesidad de ajustar la densidad de edificación del SUSO/I-1, para hacer cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas, dado que se encuentra en la zona de Influencia de los 500 metros y que la ordenación planteada en el sector daba lugar a una densidad superior a la media de todos los sectores de suelo urbanizable, se considera que el Sector del SUSO /I-1 Llano Alegre debe incluirse en la zona de Costa en vez de en la Zona de Vega Guía Galdar; al considerar que al existir determinaciones legales (Ley de Costas) que afectan su intensidad edificatoria, debe incluirse en la zona donde se localicen los suelos urbanizables con similares afecciones, siendo ésta la zona que incluye los sectores SUSNO/R-1 de Roque Prieto y, ahora, el sector SUSO/I-1. En consecuencia se modifica la delimitación de las áreas territoriales en que se estructura el municipio y los cuadros de aprovechamiento. Evidentemente, esta disminución de la edificabilidad lleva aparejada la modificación de los coeficientes de edificabilidad de las tipologías edificatorias de su ordenación pormenorizada.

- Además, se revisa la viabilidad técnica de las unidades de actuación delimitadas en el PGO en lo relativo al sector de Llano Alegre.

- Además se incorporan determinaciones relativas a reservas de aparcamientos y a que por los planes de desarrollo de este plan se establezcan las servidumbres de acceso.

Los cambios derivados del Informe de Costas se justifican en detalle en el Anexo III de esta Memoria, donde se da cumplida cuenta de los requerimientos del informe y se justifica donde se ha llevado a cabo cada uno de los cambios en los documentos del Plan General, con objeto de dar cumplimiento a dichos requerimientos.

3. <u>Modificaciones derivadas del informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre de 19 de octubre de 2016</u>

Una vez analizado el documento para aprobación provisional y la justificación de los cambios derivados del informe de Costas de 2015, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre vuelve a emitir informe, en sentido favorable, siempre y cuando se tenga en cuenta lo indicado en las Consideraciones 4, 5 y 7 del mismo y se remita el documento una vez aprobado para su comprobación y constancia.

Para hacer cumplir estas consideraciones del informe se modifica el documento en el sentido siguiente:

- Se actualizan las referencias al Reglamento General de Costas en los documentos en que habían quedado desfasadas y referidas al documento legal ya derogado.

- Se modifica la delimitación del sistema general deportivo de Roque Prieto, eliminando dicha calificación en el área de dominio público marítimo terrestre para dar cumplimiento al informe de Costas.

- Se establece con carácter general la aplicación de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas para las edificaciones existentes en servidumbre de protección y tránsito. Por otro lado, para la autorización de nuevos usos y construcciones, cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación que no puedan ser

autorizadas con carácter ordinario, tal como se prevé en la Disposición Transitoria 3ª.3 de la Ley de Costas, se establece la remisión de la ordenación de las manzanas denominadas A1, A2, B, C y D de Caleta de Soria, a Estudio de Detalle.

Estos cambios se justifican en el Anexo III de esta Memoria de Ordenación y en los documentos de ordenación estructural y pormenorizada correspondientes de este PGO.

4. Modificaciones en la ordenación pormenorizada

Además de las modificaciones introducidas en el documento como consecuencia de los informes realizados se han hecho algunas correcciones de errores así como mejoras al documento de aprobación provisional, las cuales se detallan en el Anexo III a la memoria de ordenación estructural, y que se resumen en: corrección de error en el Sector SUSO/R-2 Los Sauces (se modifica memoria y normativa del Anexo I Volumen I y la ficha del sector SUSO Los Sauces del Anexo IV, así como los cuadros de la memoria en los que este sector se encuadra), mejora de la redacción de la definición del Artículo 102 del uso residencial, corrección de error en el Artículo 197 de la tipología CaL, mejora de las condiciones estéticas del suelo urbano industrial de Llano Alegre en el artículo 231. Todos los artículos referidos a la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

## 8. EL MODELO DE ORDENACIÓN

El modelo de ordenación territorial que se propone en el presente documento pretende ser la propuesta equilibrada entre las ordenaciones territoriales alternativas planteadas y el equilibrio entre las tesis conservacionistas y las desarrollistas, haciendo compatible las directrices de la política urbanística municipal en orden a conseguir un importante desarrollo urbanístico y socioeconómico con las indispensables medidas de protección de los territorios con valores de cualquier índole, y que es necesario preservar del proceso urbanizador.

En este sentido, una vez superadas la fase de avance y de aprobación inicial, la información pública y la cooperación administrativa obligatorias determinaron una serie de modificaciones de tal calado que fueron consideradas sustanciales, y que por ello, obligaron a volver a sacar este documento nuevamente a información pública, aprobándose en sesión ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2014, al haberse incorporado modificaciones sustanciales con respecto al aprobado inicialmente en 2012 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014).

El 21 de mayo de 2015 el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, acordó resolver las alegaciones presentadas, aprobar provisionalmente el documento de Revisión del PGO de Santa María de Guía, así como las modificaciones efectuadas en los Informes de Sostenibilidad Ambiental y tomar conocimiento de la corrección de la Memoria Ambiental, debiendo subsanarse los errores materiales detectados en los informes municipales de la aprobación definitiva del documento; solicitar los informes sectoriales preceptivos a la aprobación definitiva; conservar los trámites efectuados y continuar la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva; someter la Memoria Ambiental a la aprobación del órgano ambiental previa a la aprobación definitiva del documento de Revisión; remitir el expediente completo a la administración competente para su aprobación definitiva, acompañado del documento técnico y facultar a la Alcaldía Presidencia para que realice cuantas gestiones y firmas sean precisas para dar una mayor agilidad administrativa al expediente objeto de propuesta.

La Dirección General de ordenación del territorio, mediante Resolución de 9 de junio de 2016, hace público el acuerdo de la COTMAC de 1 de junio de 2016, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental corregida de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Esta Resolución se publica en el BOC número 116, de 17 de junio de 2016.

El modelo de ordenación que ha resultado de toda esta tramitación, parte del modelo de ordenación del documento de aprobación inicial, e incorpora todas aquellas cuestiones, consideradas en los informes solicitados. Todas estas cuestiones se incorporan al modelo de ordenación y se enumeran y justifican con mayor precisión en un Anexo a la presente Memoria de ordenación estructural Anexo III (que analiza las modificaciones que incorpora el documento para su aprobación definitiva).

Ya entrando en la descripción del modelo, y siguiendo el esquema de áreas territoriales planteadas, en la costa se mantiene el sector de suelo urbanizable concertado de Roque Prieto. Si bien este documento no se plantea la desclasificación de este sector por no haber incumplido sus propietarios ninguno de los deberes urbanísticos exigidos al mismo, sí que le anuda una serie de medidas compensatorias de carácter ambiental para equilibrar el impacto que su mantenimiento en el territorio provoca. Estas medidas se localizan en el área de restauración paisajística, que junto al asentamiento rural de La Sillailla y a la dotación local de albergue, se remiten a Plan Especial. En cualquier caso, el alto grado de degradación que presenta esta zona hace que la restauración paisajística pueda llevarse a cabo al margen del desarrollo del Plan Especial que debe ordenar todo el ámbito.
Además, se acredita en esta Memoria el cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del promotor del SUSNO/R-1 Roque Prieto para justificar, aún más, la necesidad de su mantenimiento en el territorio.

Se preserva a San Felipe del desarrollo urbanístico planteado en el PGO vigente por no contar con la cooperación interadministrativa requerida para las actuaciones que preveía y se clasifica la parte baja de San Felipe como suelo rústico de protección territorial para la implantación del modelo territorial que resulte de los Planes Territoriales Especiales que, en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), inciden sobre este núcleo. Además, y en cumplimiento a las determinaciones del PIO-GC se remite una franja del suelo urbano de San Felipe a un Plan Especial con objeto de ordenar su fachada litoral.

El suelo rústico de esta zona de costa se caracteriza, o bien por sus valores naturales o ecológicos, o por constituir paisajes con preponderancia de procesos naturales, con algunas preexistencias menores de parcelas agrícolas en abandono en espacios de alto valor paisajístico, que pueden ser reactivadas para contribuir al mantenimiento del paisaje tradicional, o bien por su actividad agraria intensiva, apoyada por el PIO-GC a través de su consideración como RAE (reserva agraria estratégica).

Así mismo se incluye en la zona de Costa el sector industrial ordenado de Llano Alegre (SUSO/I-1) al incluirse dentro de la zona de influencia establecida en la legislación de costas, ya que las determinaciones incluidas en este texto legal repercuten en la ordenación de este sector, considerando más adecuado incluirlo en esta zona. Este sector se engarza en la GC-291, que a su vez conecta con los otros suelos de usos industriales localizados en la Vega de Guía-Gáldar.

Es en el SUSO/I-1 donde se plantea una ordenación adaptada a las exigencias de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, y se reserva para la localización de las actividades molestas, nocivas o insalubres, ubicadas actualmente en los suelos urbanos de Guía y La Atalaya. La ordenación del SUSO/I-1 se integra en el PGO como Anexo a la Normativa de ordenación pormenorizada (Anexo I. Volumen II).

Ya en la vega de Guía-Gáldar se localizan todos los ámbitos de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable en suelos sin valores naturales dignos de preservación, y básicamente en las zonas de expansión de los cascos consolidados de Guía y La Atalaya-Becerril, y a lo largo de la traza de la GC-2, en terrenos de inequívoca vocación urbana, en los que los usos tradicionales del suelo han dado paso a un suelo expectante del proceso urbanizador. De

esta manera se consigue reforzar y consolidar el eje Guía – Gáldar como centro comarcal del Noroeste, teniendo en consideración los criterios que a este respecto figuran en la DOG 55.

El trazado de la GC-2 incluye la duplicación de la carretera GC-2, tramo Santa María de Guía-Pagador, que se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1), al igual que los depósitos de carácter público de la red de abastecimiento y las infraestructuras de la red de transporte de energía eléctrica de carácter estructurante.

Esta recualificación funcional y morfológica del área urbana que se está generando entre los núcleos de Gáldar, Guía y La Atalaya, ya es señalada como área de oportunidad donde localizar actuaciones estratégicas de rango insular por el PIO-GC, y remitida por éste a planeamiento de desarrollo a través del Plan Territorial Parcial del Área de Centralidad de Gáldar y Santa María de Guía (PTP14). La plataforma sensiblemente llana que se encuentra entre La Atalaya y el Caso Histórico de Guía, que atravesada por la autovía GC-2 ha quedado con un altísimo grado de accesibilidad, se propone como área fundamental del desarrollo urbanístico del municipio de Guía, localizando 4 sectores de suelo urbanizable de uso residencial (SUSO/R-1 en La Atalaya ya previsto en el PGO vigente, se introduce el SUSO/R-5 La Atalaya Becerril y SUSO/R-6 Barranco las Garzas, ya planteados en la aprobación inicial y en planeamiento vigente pero como suelo urbano no consolidado), y se introduce como ordenado el sector de Finca Clavijo (SUSO/R-10), en Guía (sector de suelo urbanizable no ordenado en el PGO vigente e incorporado como ordenado a raíz de la información pública de la aprobación inicial del PGO en Revisión).

A todo ello contribuye la implantación de una amplia gama de dotaciones y equipamientos con carácter de sistemas generales, enumerados en el sistema de infraestructuras y servicios del sistema territorial, en el que se pretende, entre otros, concentrar parte de los usos docentes del núcleo de Guía, de manera que algunas de las actuales parcelas docentes puedan derivarse a otros usos más afines a las necesidades actuales. Entre ambos suelos urbanizables se preservan dos piezas de suelo rústico de protección territorial para la implantación del modelo territorial del PTP-14.

Toda esta serie de sistemas generales se desarrollan a lo largo de una vía de circunvalación e interconexión de sectores y dotaciones, que también tiene carácter de sistema general, que parte del SUSNO/T-1, Lomo Guillén, junto al Barranco de Guía, conecta con el Lomo de Guillén y la carretera de Guía a La Atalaya, en las proximidades de los enlaces de estas vías con la autovía GC-2, que constituyen los accesos a los Cascos de Guía y Gáldar, y a los núcleos de La Atalaya y Becerril.

En esta franja que se organiza a los márgenes de la GC-2 se mantiene la delimitación de los suelos urbanos del casco de Guía y de La Atalaya-Becerril. Ambos suelos urbanos consolidados fueron ordenados en parte de su superficie (concretamente los ámbitos del SUCU 1.1 y del SUCU 2.2 de este PGO) por dos Planes Especiales, de protección y reforma interior en el caso del Casco (PEPRI), y de reforma interior (PERI), en el de La Atalaya. Sin embargo, estos Planes Especiales, aún estando ya en vigor, necesitan ser revisados para adaptarlos a las necesidades temporales actuales. Es por ello, que el PGO los considera ámbitos de planeamiento sujetos a revisión, puesto que si bien tienen su desarrollo en un instrumento independiente se asume desde el PGO la necesidad de una Revisión de estos instrumentos para redelimitar o ajustar los ámbitos, dando criterios a estos instrumentos para su futura Revisión.

En el resto del suelo urbano de Guía se consolidan dos unidades de actuación que planteaba el PGO vigente, puesto que se han ejecutado y son ya, para esta Revisión del PGO, suelo urbano consolidado, como así acreditan las actas de recepción municipal que se anexan a la presente Memoria de ordenación estructural. Por otra parte se incluye, ya desde

el Avance, una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado no planteada en el PGO vigente sobre terrenos de propiedad municipal, el SUNCU 1.2 La Marquesa, que junto con el SUNCU 1.1 Lomo de Guillén, del PGO vigente, completan el suelo urbano de Guía.

Además, fruto de las alegaciones e informes desaparece el SUNCU 1.3. Casco histórico- El Siete pasando parte a suelo urbano consolidado, y la otra parte al SUSO/R-6 Barranco de las Garzas.

El resto de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, tanto las que provenían del PGO vigente como las planteadas en el Avance de la presente revisión, han sido reclasificadas como suelos urbanizables, por no cumplir estrictamente con las condiciones establecidas para los suelos urbanos. De esta manera, se delimitan en Guía los siguientes suelos urbanizables sectorizados ordenados (SUSO) de uso residencial, por el presente PGO:

- El SUSO/R-6 Barranco de las Garzas.
- El SUSO/R-7 San Blas – Gallinero.
- El SUSO/R-8 Barranco de Guía.
- El SUSO/R-5 La Atalaya Becerril.

Además de ello, en este documento se ordena el sector de suelo urbanizable SUSO/R-10 Finca Clavijo, SUSNO/R-2 en la aprobación inicial, redelimitando el sector, e introduciendo en su ordenación nuevos usos no contemplados como uso característico en la ordenación del sector, como el uso comercial, que aconsejan una nueva evaluación ambiental del sector. La ordenación pormenorizada de este sector se integra en el PGO como ámbito de ordenación directa específica en suelo urbanizable (Anexo I. Volumen IV de la Normativa de ordenación pormenorizada).

Todas estas operaciones persiguen no sólo completar la ordenación del principal núcleo municipal sino incluso promover los usos comerciales y dotacionales en el Casco Histórico y sus alrededores, para complementar los usos residenciales. En este sentido, en la línea de lo establecido en la Directriz de ordenación general 135.3 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, se ha previsto, con objeto de favorecer el comercio tradicional en el Casco:

- por un lado, revisar el PEPRI con el objeto, entre otros, de peatonalizar parte del Casco histórico y viabilizar este uso mediante la previsión del mismo en zonas diferenciadas. Para que esta implantación sea posible, el PGO prevé el establecimiento de dos edificios de aparcamientos, uno al norte del Casco Histórico, en el SUSO R/6 Barranco de las Garzas, y otro al sur, pasado el barranco de Guía en la parcela que actualmente ocupa el colegio público Nicolás Aguiar, que se trasladará una vez se desarrollen los sistemas generales docentes ubicados en el margen de la GC-2, de manera que permitan el desistimiento del uso del coche en esta zona.

- por otro lado, a los efectos de aumentar la actividad comercial de esta zona, y que la implantación de este uso en el Casco histórico funcione, se ha previsto que en el SUSO R/8 Barranco de Guía, en las primeras manzanas con tipología b2, b3 y b4, el uso comercial y terciario se implante obligatoriamente en las plantas bajas de estos edificios, adaptando la trama urbana para permitir el buen desarrollo de estos usos, sin que ello represente un perjuicio para el resto de actividades que deben desarrollarse en el mismo. Por tanto, se han diseñado las aceras de una dimensión aproximada de 5,50 m de ancho para que puedan implantarse terrazas, además de incentivar el tránsito peatonal.

Estas acciones se ven reforzadas con la última revisión parcial planteada en el PGO vigente en el ámbito denominado SUCU 1.7, al viabilizar actividades docentes universitarias y de otra índole dotacional que aumentarán los focos de actividad. Es prueba de ello la

aprobación de la Ley 1/2014, de 15 de mayo, *de reconocimiento de la universidad privada "Universidad Fernando Pessoa-Canarias (UFP-C)*", en Santa María de Guía. La ordenación planteada en esta revisión parcial del PGO vigente, al haber alcanzado un avanzado estado de tramitación, se incorporó a la presente Revisión del PGO, tratándose este ámbito como de ordenación directa específica y regulada en su Anexo correspondiente a la normativa de ordenación pormenorizada (Anexo I. Volumen III de la Normativa de ordenación pormenorizada).

Siguiendo el eje inductor de la autovía, el Casco de Guía se nutre con el uso industrial de Llano Alegre, que se amplía, tal y como propone el Plan Insular eliminando la contigüidad con el sector preexistente a través del barranquillo que separa a ambos. Esta área industrial comprende dos piezas de suelo urbano consolidado (coincidentes con el sector de suelo urbanizable 8.1 del PGO vigente, ya ejecutado), y otra más de suelo urbanizable sectorizado, no ordenado, el SUSNO/I-1 (SUR 8.3).

Esta franja de crecimiento se ramifica a través del sector de suelo urbanizable SUSO/R-9 Albercón de la Virgen, ya ejecutado pero sin recibir la urbanización, y el suelo urbanizable de Los Sauces, dividido en dos unidades de actuaciones, en el que destaca una de ellas, por el nivel de ejecución que posee.

Esta unidad de actuación UA-SA 1 en el suelo urbanizable de Los Sauces se planteó en el documento de aprobación inicial como suelo urbano consolidado, por el nivel de ejecución que posee. No obstante, tal como apunta el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, emitido al documento de aprobación inicial del PGO, este suelo carece de los servicios necesarios para ser consolidado por lo que se reconsidera nuevamente su clase pasando a suelo urbanizable, tal como se explica en el punto 8.2.2.1 de esta memoria de ordenación estructural.

Respecto de la zona de alto interés cultural que conforman el Cenobio de Valerón y el Tagoror del Gallego, se incluyen en ella como sistema general de Parque arqueológico la delimitación de los Bienes de Interés Cultural declarados en la zona, proponiéndose un área de apoyo a este Parque en la que se prevén actuaciones que complementen y valoricen este enclave de máxima importancia cultural, tales como un centro de visitantes y un mirador, una zona de aparcamientos, espacios libres y con compatibilidad del uso deportivo de parapente. La ordenación de este ámbito de ordenación directa específica de Sistema general se contiene en el Anexo II. Volumen II a la Normativa de ordenación estructural del presente PGO.

El uso residencial del área territorial de medianías-zona alta mantiene, en medianías, en gran medida, los suelos urbanos y asentamientos planteados en la aprobación inicial, con unos pequeños ajustes en los suelos urbanos de Farailaga y de Casas de Aguilar, en los que se ajustan las unidades de actuación planteadas, desclasificando parte de este suelo hacia el suelo rústico más cercano; y los núcleos de San Juan y La Dehesa, localizándose en estos últimos, unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, suelos urbanizables de carácter residencial y una bolsa de suelo rústico de protección territorial (SRPT) para acoger un potencial desarrollo urbano que albergaría a la población migratoria a que se hace referencia en las previsiones demográficas del municipio. Las unidades de actuación de La Dehesa se modifican, desapareciendo la 10.4 de la aprobación inicial que pasa a 10.3, y dividiendo en dos la 10.2, al pasar parte de ella a suelo urbano consolidado.

En general, respecto de los asentamientos, el objetivo básico de su ordenación ha sido el mantenimiento de su carácter productivo y rural además del reconocimiento dentro del territorio donde se insertan para el establecimiento de niveles de corrección y adaptación de la edificación existente al medio en el que se encuentran. Es más, en los casos en que de esta necesaria adaptación de la edificación al medio se haga necesario extender la delimitación del asentamiento más allá de su crecimiento vegetativo, se deberá justificar por

derivar de las condiciones orográficas o ambientales adversas que presenta el asentamiento.

Los asentamientos rurales y los asentamientos agrícolas delimitados, incluso aquellos asentamientos rurales nuevos que se han reconocido, limitan el desarrollo de los primeros a su crecimiento endógeno, salvo lo establecido anteriormente, y el de los segundos a implantaciones excepcionales, evitando las modalidades actuales de ocupación extensiva del suelo agrícola. Hay que mencionar que, en medianías, se divide el asentamiento agrícola de Montaña de Guía (SRAA 10) en dos, al existir entre ambos un fuerte escarpe y no presentar continuidad geográfica.

Se reconoce en este documento, en la zona alta, el asentamiento rural SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto, por su nivel de consolidación en el territorio y por cumplir los requisitos legales exigidos. Las reservas exigidas en el art. 36 del TRLOTEC no se disponen en el propio asentamiento, dada su compactación y las condiciones topográficas que lo rodean. Por ello se procede a distribuir dichas reservas en los asentamientos de la misma área territorial.

El reconocimiento de los asentamientos agrícolas se ha realizado tomando como base sus valores agrarios y la existencia previa de viviendas y en el proceso de adaptación a la Ley de Directrices y al PIO-GC, la aprobación inicial del PGO los recortó, siguiendo las directrices y criterios delimitados por ambos. Tal es así que el suelo rústico de asentamiento agrícola de Lomo la Palma ha desaparecido tras este análisis. En general, se ha evitado delimitar asentamientos contiguos a suelos urbanos y urbanizables, salvo la excepción del consabido asentamiento de Tres Palmas, que conecta con el suelo urbano de Casas de Aguilar, que si bien se ha mantenido, se ha recortado desclasificándose parte del mismo hacia suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG2).

El resto del suelo de las medianías y zona alta clasificado como suelo rústico, se categoriza como de protección natural (SRPN1 para la ordenación transitoria del Parque Rural de Doramas, y SRPN2 para el resto del suelo rústico de protección natural), y como suelo rústico de protección paisajística, en aquellos casos que se persiga la conservación de los paisajes tradicionales y la conservación de la actividad pastoril tradicional y controlada (SRPP1 y 2), la reactivación de la actividad agrícola (SRPP3), y para la conservación de parcelas agrícolas en cultivo o abandono reciente, emplazadas entre pastizales en producción (SRPP4), esta última categoría con mayor presencia en la zona alta. El suelo rústico de protección agraria de las medianías y de la zona alta se categoriza como SRPAG2, abarcando aquellas explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y de frutales propios de las medianías de Guía.

Finalmente, destaca en la zona alta, la nueva delimitación del ámbito remitido a Plan Especial que conforma el asentamiento rural de La Sillailla (SRAR-18), al que se añade un sistema local de albergue, conformando, todo ello, una zona de restauración paisajística en la zona de Montaña Alta, vinculada al SUSNO/R-1 Roque Prieto como medida compensatoria del sector.

## 8.1 Usos globales

Los usos globales se organizan en el territorio en función de la zona de las delimitadas por este PGO, en la que se encuentre, y se plasma en el plano de ordenación estructural OE.2.

## 8.2 Criterios de clasificación y categorización del suelo

El suelo del municipio de Santa María se ha clasificado y categorizado conforme a los criterios establecidos en el Capítulo I del Título II, artículos 49 a 55, del TRLOTENC.

### 8.2.1 Criterios para la clasificación y delimitación del suelo urbano

Se clasifica el suelo urbano de conformidad con los criterios del art. 50 del TRLOTENC, incluyendo en la delimitación de los núcleos urbanos los ámbitos de suelo que mediante la ordenación propuesta se integran en la trama urbana de tales núcleos, y que cumplen con las condiciones señaladas en el referido artículo. El suelo urbanizable en ejecución del planeamiento de desarrollo totalmente urbanizado desde la aprobación definitiva del PGO vigente se incluye también como suelo urbano.

Así mismo, el suelo urbano delimitado se ha categorizado en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por la urbanización, de conformidad con los criterios que se establecen en el art. 51.1 del TRLOTENC. En el suelo urbano no consolidado se han delimitado las correspondientes unidades de actuación y se ha realizado la ordenación pormenorizada del mismo, mediante el establecimiento de los trazados viarios, la definición de alineaciones y rasantes, la asignación de usos y normativa de aplicación, y se ha precisado el sistema de ejecución. Además se diferencian el suelo urbano de interés cultural y las áreas sometidas a operaciones de reforma interior.

Entre los suelos urbanos clasificados por el presente PGO han sido ordenados por instrumentos de desarrollo, el suelo urbano del casco histórico de Guía y el suelo urbano de La Atalaya – Becerril. Por ello, se sometieron a Plan Especial de protección y reforma interior (PEPRI) y a Plan Especial de reforma interior (PERI) respectivamente. Estos instrumentos necesitan ser revisados, estableciéndose la justificación de tal necesidad desde este PGO y los criterios que han de seguir para su Revisión.

Los criterios para desarrollar este Plan Especial se concretan en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

Además de ello, se sigue manteniendo la necesidad de que se ordene el ámbito de suelo urbano consolidado de La Cañada – Las Boticarias (SUCU 4) por un Plan Especial de reforma interior, fundamentalmente con objeto de definir los límites del área urbana en su encuentro con el suelo rústico. Los criterios para desarrollar este Plan Especial se concretan en el Anexo III a la Normativa de ordenación pormenorizada.

Con respecto al suelo urbano no consolidado, por lo general, se mantienen las unidades de actuación planteadas en el PGO vigente, en algunos casos redelimitadas conforme a las exigencias legales actuales, y se han introducido algunas nuevas para colmatar vacíos edificatorios, completamiento de tramas urbanas o remates de bordes existentes.

La ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se contiene en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada, fichero de ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Además de ello, el suelo urbano consolidado correspondiente con el Sistema general deportivo centro dotacional integrado (SUCU 1.7 SG-CDI 2) se ordena en el Anexo I a la Normativa de ordenación pormenorizada, y el suelo urbano de San Felipe se remite en parte a un Plan Especial de fachada del litoral, conteniéndose las determinaciones a su instrumento de desarrollo en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

En el siguiente cuadro se reflejan los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado y la superficie comprendida en las delimitaciones propuestas para cada uno de ellos.

| Núcleo | Categoría y Ámbito | denominación | Planeamiento de Desarrollo | superficie | densidad Viv/Ha | Nº de viviendas existentes | Nº de viviendas totales |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GUIA | SUCU 1.1 | Casco Histórico | PEPRI | 145.241,50 | 47 | 624 | 679 |
| | SUCU 1.2 | Lomo Guillén | ----- | 111.273,17 | 66 | 709 | 736 |
| | SUCU 1,3 | Sistema general Docente 1 | | 19.146,34 | 1 | 1 | 1 |
| | SUCU 1.4 | Albercón de la Virgen | | 86.105,07 | 44 | 249 | 378 |
| | SUCU 1.5 | El Gallinero San Blas | | 30.339,07 | 33 | 78 | 100 |
| | SUCU 1.6 | Sistema general docente 2 | | 14.768,62 | 0 | 0 | 0 |
| | SUCU 1.7 | Sistema general Deportivo CDI 2+Bco Guía | | 72.534,55 | 0 | 0 | 0 |
| | SUCU 1.8 | San Roque | | 33.375,28 | 50 | 166 | 166 |
| | SUCU 1.9 | Cuesta de Caraballo | | 24.985,25 | 42 | 76 | 105 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **537.768,85** | | **1903** | **2165** |
| | SUNCU 1-1 | Lomo Guillén | | 14.289,05 | 80 | | 113 |
| | SUNCU 1-2 | La Marquesa | | 3.664,38 | 68 | | 25 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **17.953,43** | | | **138** |
| | **TOTAL SU** | | | **555.722,28** | | **1903** | **2303** |
| LA CAÑADA LAS BOTICARIAS | SUCU 4 | La Cañada Las Boticarias | PE | 11.677,00 | 39 | 46 | 46 |
| | **TOTAL SUCU** | | | 11.677,00 | | 46 | 46 |
| | **TOTAL SU** | | | **11.677,00** | | **46** | **46** |
| LA ATALAYA | SUCU 2.1 | La Atalaya | | 138.486,61 | 54 | 691 | 749 |
| | SUCU 2.2 | La Atalaya-Becerril | PERI | 275.248,85 | 26 | 445 | **703** |
| | SUCU 2.3 | Becerril | | 36.424,14 | 78 | 272 | 284 |
| | SUCU 2.4 | La Atalaya 2 | | 32.994,27 | 35 | 95 | 115 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **483.153,87** | | **1503** | **1851** |
| | SUNCU 2.1 | La Atalaya-Becerril | PERI | 6.917,00 | 108 | | 75 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **6.917,00** | | | **75** |
| | **TOTAL SU** | | | **490.070,87** | | **1503** | **1926** |
| CALETA DE SORIA | SUCU 3 | Caleta de Soria | | 17.735,36 | 47 | 81 | 83 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **17.735,36** | | **81** | **83** |
| | **TOTAL SU** | | | **17.735,36** | | **81** | **83** |
| LLANO ALEGRE | SUCU 5 | Llano Alegre | | 87.359,32 | | | |
| | **TOTAL SUCU** | | | **87.359,32** | | | |
| | **TOTAL SU** | | | **87.359,32** | | | |
| SAN FELIPE | SUCU 6 | San Felipe | | 31.501,79 | 32 | 68 | 100 |
| | SUCU 6 | San Felipe | PE | 14.034,92 | | | |
| | **TOTAL SUCU** | | | **45.536,71** | | **68** | **100** |
| | **TOTAL SU** | | | **45.536,71** | | **68** | **100** |
| ANZO | SUCU 7 | Anzo | | 16.184,48 | 41 | 58 | 66 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **16.184,48** | | **58** | **66** |
| | SUNCU 7.1 | Anzo | | 2.439,28 | 50 | | 12 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **2.439,28** | | | **12** |
| | **TOTAL SU** | | | **18.623,76** | | **58** | **78** |
| EL GALLEGO | SUCU 8 | El Gallego | | 20.703,72 | 30 | 47 | 62 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **20.703,72** | | **47** | **62** |
| | **TOTAL SU** | | | **20.703,72** | | **47** | **62** |
| SAN JUAN | SUCU 9 | San Juan | | 70.689,24 | 29 | 125 | 202 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **70.689,24** | | **125** | **202** |
| | SUNCU 9.1 | San Juan | | 2.681,39 | 59 | 2 | 17 |
| | SUNCU 9.2 | San Juan | | 3.879,48 | 55 | 1 | 21 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **6.560,87** | | **3** | **38** |
| | **TOTAL SU** | | | **77.250,11** | | **128** | **240** |
| LA DEHESA | SUCU 10 | La Dehesa | | 57.256,17 | 37 | 133 | 210 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **57.256,17** | | **133** | **210** |
| | SUNCU 10,1 | La Dehesa | | 4.819,83 | 59 | | 28 |
| | SUNCU 10.2a | La Dehesa | | 2.580,62 | 56 | 4 | 14 |
| | SUNCU 10.2b | La Dehesa | | 2.064,78 | 64 | 8 | 15 |
| | SUNCU 10.3 | La Dehesa | | 7.740,14 | 57 | 1 | 43 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **17.205,37** | | **13** | **100** |
| | **TOTAL SU** | | | **74.461,54** | | **146** | **310** |
| FARAILAGA | SUCU 11 | Farailaga | | 35.650,92 | 36 | 64 | 130 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **35.650,92** | | **64** | **130** |
| | SUNCU 11.1 | Farailaga | | 5.105,25 | 71 | | 36 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **5.105,25** | | **0** | **36** |
| | **TOTAL SU** | | | **40.756,17** | | **64** | **166** |
| CASAS DE AGUILAR | SUCU 12 | Casas de Aguilar | | 34.639,36 | 24 | 48 | 84 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **34.639,36** | | **48** | **84** |
| | SUNCU 12.1 | Casas de Aguilar | | 6.151,26 | 25 | | 15 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **6.151,26** | | **0** | **15** |
| | **TOTAL SU** | | | **40.790,62** | | **48** | **99** |
| EL PALMITAL | SUCU 13 | El Palmital | | 15.763,11 | 32 | 26 | 51 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **15.763,11** | | **26** | **51** |
| | **TOTAL SU** | | | **15.763,11** | | **26** | **51** |
| PIEDRA DE MOLINO | SUCU 14 | Piedra de Molino | | 49.000,92 | 40 | 76 | 197 |
| | **TOTAL SUCU** | | | **49.000,92** | | **76** | **197** |
| | SUNCU 14.1 | Piedra de Molino | | 5.652,22 | 55 | | 35 |
| | **TOTAL SUNCU** | | | **5.652,22** | | **0** | **35** |
| | **TOTAL SU** | | | **54.653,14** | | **76** | **232** |
| | | | | | | | |
| | **TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO** | | | **1.483.119,04** | | | **5.247** |
| | **TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** | | | **67.984,68** | | | **449** |
| | **TOTAL SUELO URBANO** | | | **1.551.103,72** | | | **5.696** |

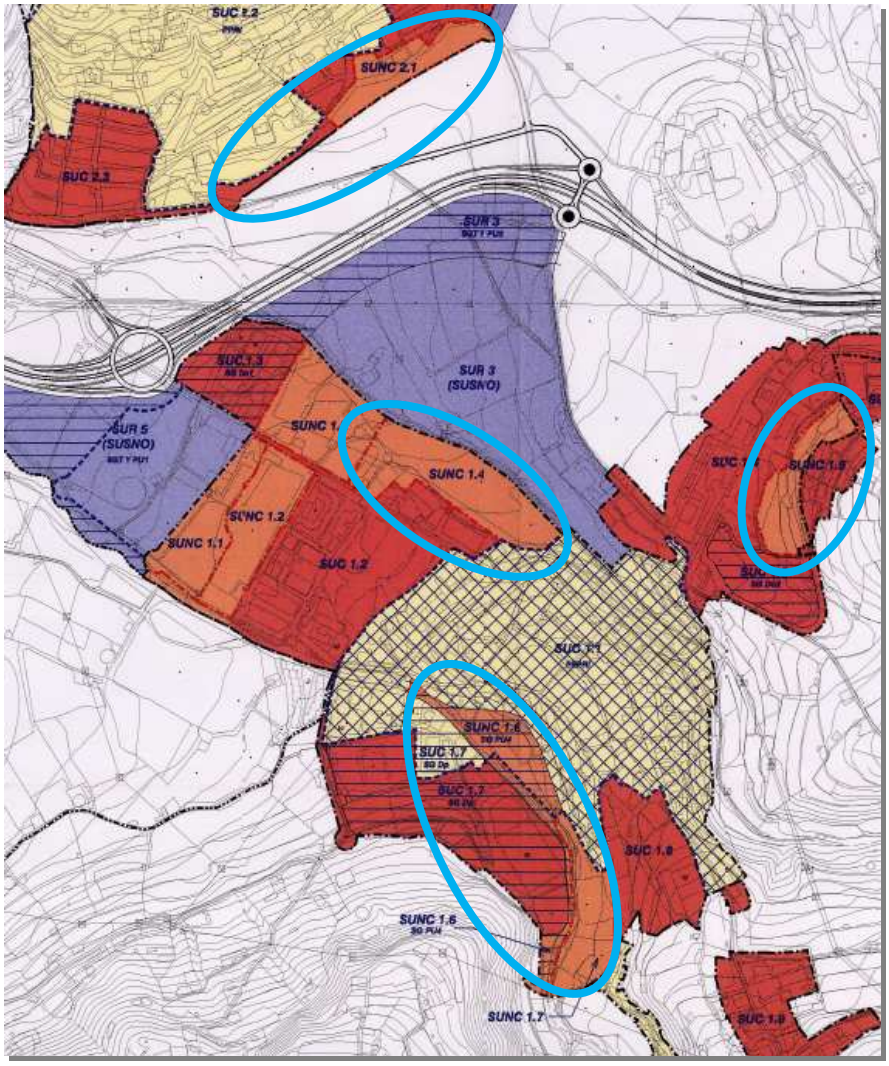
La revisión del PGO ha categorizado como suelos urbanos no consolidados, algunos de los suelos urbanos consolidados del planeamiento vigente por entender que no se ajustaban a los criterios establecidos por el TRLOTENC en relación a los servicios que debían poseer. Es el caso de los ámbitos SUNCU 9.1 y 9.2 de San Juan y SUNCU 10.1 y 10.3 (anterior 10.4 en el documento de aprobación inicial). Asimismo se han redelimitado otros ámbitos de suelo urbano no consolidado, desclasificando en parte algunos, para ajustarlos a las exigencias legales respecto a la consolidación edificatoria que deben tener. Es el caso del SUNCU 10.2.a y 10.2 b de La Dehesa, (anterior 10.2 La Dehesa), SUNCU 11.1 de Farailaga y el SUNCU 12.1 de Casas de Aguilar. Respecto al SUNCU 14.1 de Piedra de Molino se han ajustado los límites para conseguir una mejor integración de este suelo urbano con el suelo rústico.

Los núcleos que ostentan un papel importante para el funcionamiento del modelo territorial establecido y que por tanto, justifican sus crecimientos mediante la clasificación del suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado son principalmente La Atalaya, Casco de Guía, La Dehesa y San Juan. Además núcleos como Casas de Aguilar o Piedra de Molino poseen equipamientos que van más allá de los necesarios para los habitantes locales de esos suelos, por lo que se consideran importantes en relación a los núcleos que los rodean y se sirven de ellos.

Todos estos ámbitos se justifican por el completamiento de la trama urbana y los ajustes necesarios para el buen contacto con el suelo rústico.

### 8.2.2 Criterios para la clasificación del suelo urbanizable

Se clasifican como suelo urbanizable terrenos que, en su mayor parte están integrados por suelo así clasificado desde las Normas Subsidiarias de 1983 y el planeamiento vigente, y cuyo mantenimiento resulta justificado, así como aquellos suelos urbanos no consolidados clasificados por el planeamiento vigente que no cumplían estrictamente los parámetros para su consideración como tales, sobre todo en lo que se refiere a la consolidación por la edificación que presentan, y que por ello han aconsejado su reclasificación como suelo urbanizable (son los denominados por el planeamiento vigente SUNC 1.4, SUNC 1.5, SUNC 1.6, SUNC 1.7 y SUNC 2.1).




Plano de clasificación del Planeamiento Vigente
Los suelos señalados son los que han modificado su clasificación

En cualquier caso, los sectores de suelo urbanizable han sido situados de tal manera que su urbanización no implica la ocupación de espacios naturales de interés paisajístico y/o ecológico, y cuya nueva clasificación se hace necesaria a fin de cubrir el crecimiento previsible actual y futuro, así como dar respuesta al modelo de ordenación perseguido, tal como se expone a continuación.

El suelo urbanizable se categoriza a su vez en sectorizado y dentro de éste, en ordenado (SUSO) y no ordenado (SUSNO). Cada uno de los sectores de suelo urbanizable que establece el plan se organiza en un ámbito de ordenación concreta por el PGO para su ordenación, todo ello conforme a lo dispuesto en la Normativa de ordenación estructural.

A continuación se aporta una síntesis de los suelos urbanizables ordenado y no ordenado clasificados por la Revisión del PGO:

| DENOMINACIÓN SECTOR | Superficie sector con SG incluidos en su caso m2s | Coeficiente Edificabilidad m2c/m2s | Densidad vivienda por hectárea | nº de viviendas estimadas |
|---|---|---|---|---|
| **SUSNO/R1 Roque Prieto**** | **187.096,83** | **0,302** | **21** | **390** |
| **SUSO/R10 Finca Clavijo** | **146.137,00** | **0,604** | **40** | **577** |
| **SUSNO/T-1 Lomo Guillén** | **77.529,01** | **0,600** | **---** | **---** |
| **SUSNO/I-1 Llano Alegre** | **23.727,52** | **0,800** | **---** | **---** |
| **SUSO/I-1 Llano Alegre** | **51.421,00** | **0,500** | **---** | **---** |
| **SUSO/R1 La Atalaya** | **24.685,10** | **0,864** | **56** | **138** |
| **SUSO/R2 Los Sauces***** | **172.625,46** | **0,357** | **16** | **276** |
| **SUSO/R3 San Juan** | **17.063,00** | **0,573** | **48** | **81** |
| **SUSO/R-4 La Dehesa** | **23.955,31** | **0,526** | **41** | **97** |
| **SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril*** | **18.235,32** | **0,658** | **59** | **106** |
| **SUSO/R-6 Barranco de las Garzas*** | **29.460,80** | **0,870** | **59** | **173** |
| **SUSO/R-7 San Blas Gallinero*** | **13.926,06** | **0,644** | **51** | **71** |
| **SUSO/R-8 Barranco de Guía*** | **38.196,09** | **0,741** | **52** | **196** |
| **SUSO/R-9 Albercón de la Virgen***** | **20.942,45** | **0,431** | **34** | **68** |
| **TOTAL** | **845.000,95** | | | **2.173** |

* Suelos que han cambiado de clasificación de urbano (SUNCU) a urbanizable (SUSO) respecto al PGO vigente
**Suelos que poseen plan parcial que está siendo revisado
***Suelos que poseen proyecto de urbanización o han iniciado su ejecución
En el caso del SUSO/R-9 está ejecutada la práctica totalidad de la urbanización y edificación, pendiente de finalizar algunas obras de urbanización y respecto a los Sauces SUSO/R-2 existe una parte ejecutada que alberga 53 viviendas.

Las características generales y particulares de ordenación de los sectores de suelo urbanizable se contienen en el Anexo IV Fichero de sectores de suelo urbanizable de la Normativa de Ordenación Pormenorizada. Asimismo los sectores que en desarrollo a las normas subsidiarias o al PGO vigente, han sido o están siendo ordenados pormenorizadamente, bien por un plan parcial o por una revisión parcial al PGO vigente, merecen un tratamiento especial por lo que se ha estimado conveniente, en estos casos, que la ordenación detallada de los mismos se incluya en el plan en el Anexo I como ámbitos de ordenación directa específicos. Igualmente ocurre con el sector SUSO/R-10 Finca Clavijo que dado el valor estratégico que posee este suelo, se ha estimado conveniente incorporar la ordenación pormenorizada del mismo. Este es el caso del SUSO/I-1 de Llano Alegre, SUSO/R-2 de Los Sauces y SUSO/R-10 Finca Clavijo. Ambos Anexos, el I y IV, complementan a la Normativa de ordenación pormenorizada.

Los criterios para la clasificación y delimitación de sectores del suelo urbanizable coinciden plenamente con los criterios del art. 52 del TRLOTENC, Directrices de Ordenación General y PIO-GC para los nuevos crecimientos residenciales, industriales y terciarios, si bien se han tenido en cuenta los derechos adquiridos de los propietarios de suelo apto para urbanizar desde las Normas Subsidiarias, en los que ha quedado demostrada el cumplimiento de los deberes urbanísticos o se encuentran en ejecución. Esto es, que tienen Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y, en algunos casos, las obras de urbanización han empezado. Es el caso de los sectores de Los Sauces, Albercón de la Virgen y Roque Prieto.

Asimismo, la revisión del PGO considera que los núcleos que ostentan un rol dominante sobre el entorno y que por tanto desempeñan un papel de centralidad territorial respecto a los otros son El Casco de Guía y La Atalaya, a ambos lados de la GC-2, y hacia el interior los núcleos de San Juan y La Dehesa, es en ellos, principalmente, donde se concentran los crecimientos residenciales, tal como prevé el PIO-GC en su artículo 241 en el que establece

el principio de jerarquía. El resto de los núcleos poblacionales se estima que no deben crecer más allá de los llenados implícitos de la trama urbana o de los pequeños ajustes necesarios para solucionar el contacto con el suelo rústico.

Las condiciones para la clasificación del suelo urbanizable son las que se señalan en el apartado 2 del art. 52, Directriz 67 de las Directrices de ordenación general y artículos 235, 240 y 241 del Volumen IV de la normativa del PIO-GC:

a) Respecto al artículo 52.2.a) que establece que la superficie de los terrenos ha de ser contigua respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y el artículo 241.2.2.1 del Volumen IV de la Normativa del PIO-GC. En este caso, todos los sectores de nueva creación o que no están en curso de ejecución material del planeamiento son contiguos al suelo urbano, y tienen la finalidad de conectar y consolidar los núcleos urbanos existentes, fundamentalmente potenciando la centralidad de la conurbación Guía – La Atalaya – Becerril. Los sectores que provienen del planeamiento vigente que no presentan solución de continuidad con el suelo urbano, casos de la revisión del sector de Roque Prieto (SUSNO/R1) y de Llano Alegre (SUSO/I-1), quedan exceptuados de este precepto justificándose en los apartados A.1) y A.2) siguientes.

A.1) Justificación de la revisión del sector de Roque Prieto.

El sector de suelo urbanizable de Roque Prieto, fue delimitado originalmente por las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en reunión de fecha 21 de junio de 1983. El Plan Parcial del sector original se aprobó por Pleno del Ayuntamiento de 26 de febrero de 1997 (BOC de 7 de octubre de 1998). De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices, se acredita que estos terrenos no deben desclasificarse a suelo rústico de protección territorial, pues a la entrada en vigor de la Ley ya contaban con Plan Parcial aprobado.

En el proceso de redacción del PGO vigente, aprobado mediante acuerdo de la COTMAC, de 28 de julio de 2005 (BOC nº 161, de 18 de agosto de 2005 y publicado por el Ayuntamiento en el BOP nº 165 de fecha 26 de diciembre de 2005), se suscribió convenio urbanístico con el promotor del Plan Parcial con fecha 12 de marzo de 1997, con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones urbanísticas y territoriales que tanto la COTMAC en el informe al Avance de PGO vigente como el propio Plan Insular, en ese momento en redacción, proponía sobre él.
Todo ello debido a que el sector inicialmente delimitado por las NNSS, se ubicaba de forma antinatural en el territorio, sin realizar un análisis serio sobre sus relaciones territoriales (sistema viario, relaciones con el suelo productivo y con la costa).

En este convenio el promotor renuncia en acuerdo con el Ayuntamiento a desarrollar el sector como inicialmente estaba previsto y esperar a que la nueva delimitación que propusiese el Plan General, previamente pactada en convenio, tuviera la cobertura legal necesaria.

Así mismo, y al tratarse de una revisión y no estar justificado el sector por criterios de contigüidad con suelo urbano alguno, esta revisión necesitaba formar parte de las determinaciones del Plan Insular tras su entrada en vigor para salvar el cumplimiento del art. 52.2 a) del TRLOTENC en el que se establece la excepcionalidad del cumplimiento de los criterios de contigüidad, siempre que el planeamiento territorial lo disponga así.

El instrumento de ordenación insular recogió la delimitación del sector original y zonificó el ámbito en D.1 (suelos urbanizables) y B.b.3 (de moderado valor agrario, áreas limítrofes o próximas a suelos urbanos y urbanizables, susceptibles de ser receptores de los procesos derivados del crecimiento urbano y los usos a ellos asociados).

De este modo, el sector que incluyó finalmente el PGO vigente resultó variado porque en el informe del Cabildo estableció determinaciones, sobre todo de carácter ambiental, que el sector debía de reflejar (tratamiento y recorte del borde noroeste, eliminación de tipologías de residencias en bloque o en hilera, y tratamiento ambiental del barranco).

Además, sobre la propuesta inicial del sector que contenían las Normas Subsidiarias se tramitó una Modificación Puntual de dicho instrumento en este sector con objeto de obtener un equipamiento de desalación que solucionase la acuciante demanda de agua para la agricultura del municipio.

Con todo ello, y en el proceso de ida y vuelta que se ha seguido, la nueva delimitación del sector que se realizó en el PGO vigente consiguió estructurar suficientemente el sector en el territorio, donde se enclava, especialmente en su relación con los nuevos usos lúdico - deportivos que la costa de Roque Prieto va a poseer en el futuro.

Con fecha 7 de febrero de 2007, la entidad Félix Santiago Melián S.L. presenta "*Memoria de iniciativa de ejecución sector 1 de suelo urbanizable Roque Prieto*" y "*Proyecto de Plan Parcial de Ordenación sector 1 de suelo urbanizable sectorizado*" para su tramitación.

Al no estar adaptado el PGO vigente a la Ley 19/2003, de 14 de abril, y conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3 de la citada Ley, se suspende por Decreto de Alcaldía el procedimiento, con interrupción de los plazos para resolver, hasta tanto se proceda a la adaptación del planeamiento general a la Ley de Directrices o a que se resuelva por la COTMAC la declaración del carácter estructurante del Plan Parcial.
Por ello, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa María de Guía solicita el 23 de agosto de 2007, informe sobre la viabilidad de la tramitación del Plan Parcial, al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, de la Ley 19/2003, de 14 de abril. Esta solicitud es contestada por la COTMAC, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2007, adoptando el acuerdo de informar favorablemente el carácter estructurante del Plan Parcial, al entenderse que la ejecución de las obras de urbanización del sector apoya y coopera en el desarrollo del Sistema General de Camping y equipamiento costero en Roque Prieto, así como en otros equipamientos.

Para continuar con la tramitación del Plan Parcial el Ayuntamiento solicita al promotor que aporte el Informe de Sostenibilidad Ambiental (13 de febrero de 2009), y por otro lado, emite informe jurídico sobre aspectos de la tramitación e indicando algunas deficiencias que deberán corregirse (30 de marzo de 2009).

En respuesta a lo anterior, el promotor, como propietario único del 100% del sector, presenta iniciativa para el desarrollo del sector a través del Sistema de Ejecución privado por concierto, el 6 de agosto de 2009, recibiendo informe favorable de la oficina técnica municipal el 29 de octubre del mismo año.

Recibido también informe favorable de la Dirección General de Costas, se aprueba inicialmente el Plan Parcial de ordenación del sector 1 de suelo urbanizable de Roque Prieto, mediante Resolución dictada por el Alcalde del Ayuntamiento de Santa María de Guía, y se asume la iniciativa presentada por Félix Santiago Melián S.L., para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto con todos los propietarios. Al mismo tiempo se incoan los expedientes para la aprobación del Proyecto de urbanización del sector y la adjudicación de la actividad de gestión a la citada entidad, aprobando inicialmente el Convenio de Gestión Concertada de propietario único.

Con fecha 13 de abril de 2009, el Ayuntamiento solicita al interesado para que subsane las deficiencias señaladas en el informe jurídico de 30 de marzo de 2009, requerimiento

al que responde el promotor el 6 de mayo de 2009, presentando el Anexo I a la iniciativa para la ejecución del Plan Parcial de ordenación del sector.

Una vez aprobado inicialmente el Plan Parcial, se inicia el plazo de exposición pública con la publicación en el BOP de 6 de mayo de 2009 y en el periódico La Provincia el 29 de abril de 2009, para presentar las alegaciones oportunas en relación al sistema de ejecución privada por concierto como propietario único Félix Santiago Melián S.L.

El 21 de julio de 2009 tiene entrada en la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial la documentación relativa del Plan Parcial e Informe de Sostenibilidad, a efectos de la consulta prevista en el artículo 27 del Reglamento de procedimientos. Con fecha 20 de agosto de 2009 y tras solicitar la Consejería el 28 de julio, los ejemplares completos del expediente administrativo y sus documentos técnicos, se remite a la Consejería el expediente administrativo y la documentación técnica en los términos exigidos en el Reglamento de organización y funcionamiento de la COTMAC.

Se remite al Ayuntamiento el 22 de diciembre de 2009 el Dictamen de Ponencia Técnica oriental de la COTMAC celebrada el 14 de diciembre de 2009, acompañado del informe técnico de 20 de octubre, el informe técnico ambiental de 28 de octubre y el informe jurídico de 3 de noviembre, para que se resuelvan los condicionantes que en los mismos se mencionan, debiendo cumplimentarse con carácter previo a la aprobación de la Memoria Ambiental.

Con posterioridad a estos trámites, se presenta por la promotora escrito y documentación para solicitar que se proceda al deslinde del dominio público hidráulico del barranco de Roque Prieto, haciéndose público el pre-deslinde del precitado barranco, a fin de que en el plazo de 20 días, a contar desde la publicación en el BOC, cualquier persona física o jurídica que se considere afectada, pueda examinar el procedimiento y formular sus alegaciones. El BOC de 16 de junio de 2011 publica el Anuncio del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria de 24 de mayo de 2011, por la que se hace pública la solicitud de Félix Santiago Melián, S.L. para proceder al deslinde del dominio público hidráulico del barranco de Roque Prieto.

Finalmente, tiene entrada en el registro del Ayuntamiento el 3 de octubre de 2012 tres copias del Plan Parcial de ordenación del sector 1 del suelo sectorizado Roque Prieto, en contestación a los reparos expuestos por la COTMAC, para con ello continuar con la tramitación del documento.

Por todo lo anterior, y entendiendo que no ha habido incumplimiento por parte del promotor de los deberes urbanísticos, se ha mantenido la clasificación del suelo urbanizable sectorizado no ordenado de Roque Prieto.

El sector de Roque Prieto se trata en este PGO en el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada (Ficheros de sectores de suelo urbanizable), en el Anexo II a la Normativa de ordenación estructural (Ámbitos de ordenación directa específicos de Sistemas Generales en suelo rústico. Roque Prieto).

A.2) Ampliación del sector industrial de Llano Alegre.

El sector 8.1 de Llano Alegre del PGO vigente, actualmente suelo urbano SUCU 5 Llano Alegre por haberse ejecutado en la actualidad, resultó insuficiente ya desde los tiempos del PGO en vigor. Por ello, en aquel documento que ahora se revisa se propuso la ampliación de este suelo incorporándose dos piezas de suelo urbanizable con el mismo uso industrial, el SUR 8.2 (actualmente SUSO/I-1) y 8.3 (SUSNO/I-1).

Desde el documento en vigor se analizó suficientemente la necesidad de este suelo, manteniéndose en esta Revisión y viendo reforzada su necesidad por lo establecido en la Ley de medidas urgentes, por lo que no vamos a entrar en los criterios que posibilitaron esta clasificación. Únicamente se recuerda que, en base a la recomendación del PIO-GC, la ampliación del sector 8.1 original (ahora SUCU 5) se condicionó a la eliminación de la contigüidad con el sector preexistente a través del barranquillo que lo separa del sector 8.2 (ahora SUSO/I-1) y que se propone, una parte, la más deteriorada por las obras de la ampliación de GC-2, como Sistema General Planta de transferencia en Llano Alegre SG-GR1 (cuyo uso principal es el de planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas y lodos EDAR), en adecuación al PTE de Ordenación de Residuos de Gran Canaria.

Desde el PGO se tratan las determinaciones generales para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable de Llano Alegre, SUSO/I-1 y SUSNO/I-1, en el Anexo IV a la normativa de Ordenación Pormenorizada y en el Anexo I a la Normativa de Ordenación pormenorizada, relativa a los Ámbitos de ordenación directa específicos, el sector urbanizable SUSO/I-1 Llano Alegre, donde se aporta el análisis urbanístico, ambiental, así como la ordenación detallada de este sector.

Por último, desde la revisión de este PGO se propone, en adecuación a la Ley de medidas urgentes, un aumento de la edificabilidad del sector SUSNO/I-1 respecto a la prevista por el PGO vigente, así como un cambio de la tipología de nave prevista, a los efectos de poder desarrollar la reserva del 20% de la superficie de suelo para parcelas que no superen los 300 m²s y poder propiciar la recolocación de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano de uso residencial.

b) Respecto al artículo 52.2.b) y Directriz 67, que establece que los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable, deberán ser los precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial y terciario, se hacen las siguientes consideraciones:

1.- Uso Residencial:

1.1.- La Revisión del PGO, en la normativa de ordenación estructural declara la vigencia indefinida del plan. En este sentido, en la memoria de información de este plan, apartado 9.3, se ha considerado que, aunque la vigencia del plan es indefinida, era aconsejable establecer un periodo para la estimación del incremento poblacional. El periodo que se ha definido es el comprendido entre los años 2011-2071, estimando que la población total alcanzará en el año 2071 las 25.664 personas, lo que implica un crecimiento desde el año 2011 de **3.751 habitantes,** correspondiente a la población residente y la no residente, a ubicar en el suelo urbano vacante, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable residencial. El incremento de 3.751 personas es en relación a la suma de dichas poblaciones en el tiempo actual (21.913 habitantes).

En el punto 1.2 siguiente se justificará la adecuación del modelo de crecimiento establecido por la Revisión del PGO a este aumento poblacional.

Para la clasificación de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial y la determinación de sus aprovechamientos, se ha tenido en cuenta, por un lado, la capacidad de los suelos urbanos consolidados por la urbanización respecto al suelo vacante susceptible de aprovechamiento residencial que todavía posee y, por otro, la capacidad residencial de los suelos urbanos no consolidados, tal cual establece el PIO-GC en relación al principio de proporcionalidad en su Artículo 241.

A continuación, se aportan las tablas resumen así como los criterios para el cómputo de las viviendas a implantar y estimación de los habitantes en el suelo vacante del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado. Además se ha tomado como referencia para el cálculo del número de habitantes por vivienda, el último dato conocido en relación al municipio de Santa María de Guía que es:

| 2001 | Viviendas familiares (1) | Población (2) | habitante por Vivienda |
|---|---|---|---|
| 35023-Santa María de Guía de Gran Canaria | 5.918 | 14.174 | **2,40** |

(1) Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001. INE
(2) Cifras Oficiales de Población.ISTAC/INE

A.- Suelo vacante en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Para el cálculo del número de viviendas en el suelo vacante del suelo urbano consolidado se ha adoptado el siguiente criterio:

- Tipologías de Viviendas colectivas: Tipologías b3 y M a razón de 120 m²c por vivienda, minorado en un 40% por usos complementarios, tal cual se establece en la normativa de ordenación pormenorizada.

- Tipologías de viviendas unifamiliares: A, B (PERI La Atalaya), b2, Ch, Ca y Cj el valor de referencia para el cálculo de las viviendas es la superficie de suelo de la manzana dividida por la parcela mínima que se establece para cada tipología. En este caso, dado que son viviendas unifamiliares se entiende que los usos complementarios forman parte de la edificación, que es única y por tanto, no se ha minorado el número resultante.

Una vez se ha calculado el número total de viviendas, se ha minorado también en un 30% en concepto de los usos compatibles que prevé el plan para las distintas zonas y que pueden llegar a sustituir al uso predominante residencial en la totalidad de la edificación (se definen en la normativa pormenorizada como usos alternativos en cada una de las tipologías edificatorias, asimismo la normativa pormenorizada prevé que el porcentaje de edificabilidad compatible puede llegar a alcanzar el 35%, aquí se ha considerado una minoración sólo del 30%).

| CLASIFICACION Y CATEGORIA | NÚCLEO | Superficie m2s suelo vacante | Superficie Construida | nº de viviendas | Habitantes (2,4 Hb por Viv) |
|---|---|---|---|---|---|
| SUCU-1 | GUÍA CASCO | 15.670,78 | 49.067,99 | 262 | 628,80 |
| SUCU-2 | LA ATALAYA | 42.800,85 | 62.256,93 | 348 | 833,76 |
| SUCU-3 | CALETA DE SORIA | 178,01 | 320,42 | 2 | 4,80 |
| SUCU-6 | SAN FELIPE | 3.283,35 | 6.719,30 | 32 | 76,80 |
| SUCU-7 | ANZO | 906,98 | 1.632,56 | 8 | 19,20 |
| SUCU-8 | EL GALLEGO | 1.465,05 | 2.637,09 | 15 | 40,72 |
| SUCU-9 | SAN JUAN | 10.270,15 | 17.988,73 | 82 | 196,80 |
| SUCU-10 | LA DEHESA | 9.169,14 | 16.504,45 | 77 | 184,80 |
| SUCU-11 | FARAILAGA | 4.688,76 | 7.704,38 | 36 | 86,40 |
| SUCU-12 | CASA DE AGUILAR | 7.812,57 | 13.114,80 | 62 | 148,80 |
| SUCU-13 | EL PALMITAL | 3.922,99 | 5.968,44 | 25 | 60,97 |
| SUCU-14 | PIEDRA DE MOLINO | 14.461,98 | 20.718,14 | 121 | 290,40 |
| SUCU-9 | SAN JUAN | 10.270,15 | 17.988,73 | 82 | 196,80 |
| TOTAL | | | | 1.152 | 2.769,05 |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL MINORADO USOS COMPATIBLES | 30% | 1.938,34 |

Suelo vacante suelo urbano consolidado

B.- Suelo urbano no consolidado:

Para el cálculo del número de viviendas de los suelos urbanos no consolidados se han asumido criterios similares, pero sólo se han reducido aplicando el criterio de la implantación de los usos complementarios (salvo aquellos necesarios para cumplir con las reservas de suelo establecidas en el artículo 36 TRLOTENC) y compatibles, en aquellos suelos cuya tipología edificatoria propuesta permite esta alternancia de usos compatibles. Estos se han disminuido un 30% respecto a la población prevista.

| DENOMINACIÓN AMBITO | edificabilidad residencial m2c | nº de vivienda estimadas | nº de habitantes estimados | nº de habitantes estimados - 30% otros usos compatibles |
|---|---|---|---|---|
| SUNCU 1-1 Lomo Guillén | 11.537,36 | 113 | 272 | 190,4 |
| SUNCU 1-2 La Marquesa | 2.528,90 | 25 | 60 | 60 |
| SUNCU 7-1 Anzo | 1.447,31 | 12 | 29 | 29 |
| SUNCU 14-1 Piedra de Molino | 3.668,46 | 31 | 75 | 75 |
| SUNCU 9-1 San Juan | 1.774,19 | 17 | 41 | 41 |
| SUNCU 9-2 San Juan | 2.235,88 | 21 | 51 | 51 |
| SUNCU 10-1 La Dehesa | 2.970,34 | 28 | 68 | 47,6 |
| SUNCU 10-2a La Dehesa | 1.614,99 | 14 | 34 | 23,8 |
| SUNCU 10-2b La Dehesa | 1.527,89 | 15 | 36 | 36 |
| SUNCU 10-3 La Dehesa | 4.692,17 | 43 | 104 | 72,8 |
| SUNCU 11-1 Farailaga | 3.630,20 | 36 | 87 | 87 |
| SUNCU 12-1 Casas de Aguilar | 3.990,42 | 15 | 36 | 36 |
| **TOTAL** | **41.153,28** | **349** | **893** | **749,60** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TOTAL MINORADO USOS COMPATIBLES** | | **30%** | | **749,60** |

Suelo Urbano No Consolidado

C.- Suelos urbanizables:

Tal como se adjuntó en el cuadro anterior, el suelo urbanizable residencial clasificado por la Revisión del PGO tiene una capacidad de 2.170 viviendas (sin minorar por usos compatibles), que descontando las 53 viviendas del sector SUSO/R-2 Los Sauces, resultaría un valor de **2.120 nuevas viviendas**. Este valor implicaría una población total de **5.092,8** nuevos habitantes restando los 127,2 de los Sauces. Asimismo y tal como se hizo para los SUNCU, aquellos sectores que por la tipología edificatoria propuesta pudiera albergar otro uso compatible que no fuera el residencial se le ha descontado un 30% el número de habitantes que puede albergar, tal como se determina en la normativa de ordenación pormenorizada, lo que da un total de **4.654,20 habitantes.**

| DENOMINACIÓN SECTOR | edificabilidad residencial m2c | nº de viviendas estimadas | nº de Habitantes estimados | nº de Habitantes estimados -30% otros usos compatibles |
|---|---|---|---|---|
| SUSNO/R1 Roque Prieto | 49.800,00 | 390 | 936 | 936 |
| SUSO/R-10 Finca Clavijo | 57.658,76 | 577 | 1.384 | 1.384 |
| SUSO/R-1 La Atalaya | 14.345,89 | 138 | 332 | 232,40 |
| SUSO/R-2 Los Sauces | 41.438,70 | 276 | 663 | 663 |
| SUSO/R-3 San Juan | 8.736,12 | 81 | 195 | 195 |
| SUSO/R-4 La Dehesa | 10.926,76 | 97 | 233 | 163,10 |
| SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril | 10.731,28 | 106 | 255 | 178,50 |
| SUSO/R-6 Barranco de las Garzas | 17.504,67 | 173 | 416 | 416 |
| SUSO/R-7 San Blas Gallinero | 7.464,82 | 71 | 171 | 119,70 |
| SUSO/R-8 Barranco de Guía | 20.067,06 | 196 | 471 | 329,70 |
| SUSO/R-9 Albercón de la Virgen | 8.600,00 | 68 | 164 | 164 |
| **TOTAL** | 247.274,05 | **2.173** | **5.220** | **4.781,40** |
| **Viviendas existente Los Sauces** | | 53 | -127,2 | -127,2 |
| **TOTAL** | | **2.120** | **5.092,80** | **4.654,20** |
| **TOTAL MINORADO USOS COMPATIBLES** | | **30%** | | **4.654,20** |

Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial

1.2.- El principio de proporcionalidad establecido en el artículo 241.2. 2.2. del PIO-GC distingue dos determinaciones que deben cumplir los crecimientos urbanos propuestos, por un lado "*que la cantidad de suelo que el planeamiento municipal destine al crecimiento residencial debe corresponderse con la previsión efectiva de crecimiento de la población en el período de vigencia del planeamiento (…)"*

En el punto 1.1 anterior se aludió a la **vigencia indefinida del plan** que se establece en la normativa de ordenación estructural del PGO, tal como propugna el TRLOTENC, no obstante se consideró adecuado hacer una estimación del crecimiento para un periodo definido en la memoria de información de este plan, que era el comprendido entre el 2011-2071 y con un incremento poblacional de 3.751 habitantes.

A la hora de comprobar si los crecimientos propuestos por el plan son adecuados a este periodo, aun siendo consciente de la vigencia indefinida del plan, hay que aclarar algunas cuestiones previas.

Por un lado el modelo de suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables del plan obedecen al modelo elegido por el PIO-GC para este municipio (SUSO/R-10 Finca Clavijo, SUSO/R-6 Bco. Las Garzas, SUSO/R-5 La Atalaya Becerril) y además, son ámbitos y sectores cuya voluntad principal es la de colmatar la trama urbana existente (SUSO/R-8 Bco. Guía, SUSO/R-7 San Blas Gallinero y SUSO/R-9 Albercón de la Virgen) o dotar al núcleo de un adecuado borde con el suelo rústico (SUSO/R-1 La Atalaya). Asimismo en adecuación a las Directrices de Ordenación se han clasificado sectores en las zonas de medianías que doten a los núcleos rurales de los servicios necesarios para mejorar su calidad de vida y disminuir las necesidades de movilidad (DOG 48.2. a) y DOG 54.3 y 4), este es el caso de los SUSO/R-3 San Juan y SUSO/R-4 La Dehesa.

Además de estos suelos existen en el territorio sectores de suelo urbanizables clasificados al amparo de las NNSS que aunque no se ajusten del todo al modelo de ordenación establecido, no es factible su desclasificación por diversas circunstancias, bien por que generaría derechos indemnizatorios para la administración (SUSNO/R-1 Roque Prieto tal como se ha explicado anteriormente) o bien porque la administración pública local, en el

desarrollo de la ejecución del mismo, ha tenido que intervenir de forma activa e invertir con recursos propios (expropiaciones de los suelos de los propietarios no adheridos al sistema de ejecución), por lo que una desclasificación de estos suelos impediría una recuperación del dinero invertido (SUSO/R-2 Los Sauces ver memoria de ordenación pormenorizada del Anexo I Volumen I que acompaña a la normativa de ordenación pormenorizada del PGO).

Ahora bien, en virtud del proceso histórico y de la distinta problemática que cada Sector de suelo Urbanizable ha tenido, todos ellos tienen un grado de previsión de mayor o menor plazo para su desarrollo, pues no solo depende de esta problemática interna, heredada de planificaciones anteriores sino de la propia coyuntura social y económica a nivel global.

El Municipio no solo se ha planificado y ordenado en base a los resultados numéricos de sus previsibles crecimientos poblacionales que resulta de la tasa anual de crecimiento vegetativo. Existen para los planificadores otros datos a veces de más peso como pueden ser el hecho físico y geográfico que conforman los elementos de referencia territorial, como son elementos naturales como barrancos, muros, limites de parcelas, etc., que nos obliga a completar estructuras urbanas de una forma equilibrada de tal forma que el remate o término del ensanche urbano no se produzca solo por un simple cálculo matemático. Incluso a veces, la planificación urbana se utiliza como promoción de la propia Ciudad, pues la oferta de mayor calidad, aumento de las dotaciones y de los espacios de ocio y esparcimiento, incluso nuevos centros de trabajo, producto de una propuesta seria de desarrollo urbano, puede atraer población potencial que se implante en el territorio donde se produce este cambio cualitativo de la oferta, convirtiéndose esta oferta necesariamente en una cantidad superior a la previsible vegetativa.

Por otro lado es un hecho objetivo que ningún Plan a distintas escalas, responde al 100% de sus expectativas, sino que la coyuntura sobre todo económica incide de manera importante en su mayor o menor éxito. De hecho todas las nuevas actuaciones propuestas en el PGO del 2005 fueron respondidas con las iniciativas de la mayor parte de los propietarios, pero un hecho objetivo que fue la crisis de finales del 2008 paralizó aquellas que se estaban desarrollando en ese momento. Por ello, esa tolerancia que la planificación ha de tener, debe de tenerse en cuenta en cualquier caso, estableciéndose un porcentaje de previsibilidad del desarrollo urbano.

Pero si nos ceñimos al único criterio del crecimiento poblacional previsible podríamos, establecer varias velocidades en el desarrollo de los distintos suelos que albergan la mayor oferta residencial para la población, independientemente de las menores ofertas de suelo que los suelos urbanos en sus dos categorías ofrecen.

En estos Sectores se pueden deducir dos velocidades, siempre que las iniciativas y/o motores que ayuden a relanzarlos se materialicen. Estos son:

**a) Sectores de SUSO y ámbitos de SUNCU de desarrollo previsible más inmediato:**

Partimos siempre de una base, que es aquella idea que supone unos precios de mercado de vivienda acordes a las economías de la nueva familia media trabajadora que no pudo si quiera optar a la vivienda libre de la época de la “bonanza económica” donde el consumo inmobiliario era por simple inversión y no una necesidad real. Este hecho propicio la subida de precios y el fracaso de la propuesta a nivel social. Es por ello que encontramos necesaria la potenciación de las viviendas de VPO fomentando incluso la promoción privada y atemperando la pública para cubrir necesidades de pobreza y exclusión social, de tal manera que lo público no invalide ni haga competencia a las iniciativas privadas de oferta de viviendas de VPO.

**- Sectores del Casco de Guía.**

**Sector SUSO /R6, SUSO /R10, SUNCU 1.1 y SUNCU 1.2**

Son sectores que conforman estructura urbana pero a la vez poseen grandes expectativas por contener una oferta residencial que responda a la inercia de los motores propuestos por el PGO.

**- SUSO/R6.Las Garzas** Es justo el suelo más cercano a la zona de ensanche ya consolidada del Lomo Guillen que hasta hace un año era impensable su desarrollo por cuestiones coyunturales de gestión (problemas en la transmisión del suelo). Solucionado el problema, su potencialidad es máxima.

**-SUSO/ R10. Finca Clavijo** Su potencialidad se considera máxima auspiciada por el desarrollo terciario presente y futuro propuesto por el PGO (Mercado Agrícola y aledaños). De hecho se propone como ordenado, siendo objeto de una mejora en las condiciones de ordenación en cuanto a la oferta del terciario y la tipología más compacta y esponjada del espacio residencial.

**-SUNCU 1.1. Lomo Guillén** Es un suelo de remate del ensanche del Casco anexo a la urbanización los Cañones. Su escasa entidad y proximidad al Centro de actividades administrativas de la ciudad lo hace de fácil ejecución.

**-SUNCU 1.2. La Marquesa.** Es un pequeño suelo próximo al instituto de Guía de propiedad municipal para albergar viviendas de VPO. Este suelo se considera factible su desarrollo.

**- Sectores de desarrollo de la Atalaya.**

**- SUSO/R1 de la Atalaya.** Aunque tuvo muchos problemas de desarrollo con el Plan vigente, la mejora de las condiciones edificatorias y de ordenación que repercute en menores costos, hace prever su rápida ejecución habida cuenta que se obtiene la vía de circunvalación de la Atalaya, necesaria para la recualificación de la zona. La edificación en un plazo largo, no obstante estará al 50% de la oferta residencial.

**- Sectores del desarrollo de medianías.**

**- SUSO/R-3 San Juan y SUSO/R-4 La Dehesa.** Siempre pensados en términos de ofertas de VPO para albergar las necesidades de los habitantes de medianías, habida cuenta que previsiblemente en un futuro próximo las necesidades de desarrollo agrario, los núcleos de San Juan y la Dehesa van a desempeñar un rol importante de acoger a esa nueva población que se dedica a la agricultura.

**- SUNCU 10-2b La Dehesa,** las facilidades que existen respecto a la propiedad del suelo y las mejoras en la delimitación de las unidades de gestión hacen viable el desarrollo de este suelo a corto plazo.

**b) Condicionantes en resto de sectores de SUSO y SUSNO Residenciales y ámbitos de SUNCU de desarrollo previsible más lento:**

**- SUSO/R8 del Barranco de Guia.** De desarrollarse uno de los motores (Universidad Fernando Pessoa) inmediatamente surgiría la necesidad de mejorar la conectividad a la zona alta del casco histórico y de Dotación del cinturón verde Sur de la ciudad (PU 3), no obstante la problemática asociada a la fragmentación de la propiedad dificultaría su desarrollo, sin embargo este suelo es fundamental en el modelo de ordenación establecido para Santa María de Guía.

**- SUSO/R2 Los Sauces.** El sector de Los Sauces se divide en dos unidades de actuación la UA-SA 1, que coincide con la zona edificada (y que en el documento de aprobación inicial del 2012 se planteaba como SUCU) y la UA-SA 2 que constituye el resto del sector. En la UA-SA 1 es previsible que se terminen las obras de urbanización pendiente, aunque no genera habitantes por estar colmatado.

**- SUSO/R2. Los Sauces.** El resto del Sector de los Sauces mucho más amplio delimitado por otra UA-SA 2, es una unidad que pensamos acogerá un mercado de vivienda aislada y pareada libre, pero es una incógnita por la situación económica. La estructura de la propiedad está en manos de propietarios de pequeñas parcelas que por mucho que se consiga los objetivos de las etapas de urbanización, no habrán, por lo que hemos dicho, promociones de viviendas masivas, sino individuales. Por tanto se considera que su desarrollo edificatorio será muy diferido en el tiempo.

**- SUSNO/R1.Roque Prieto.** El sector situado cercano a la costa, es igualmente un suelo producto de unas circunstancias históricas, heredado de planes anteriores, cuyo mercado depende de coyunturas que se producirán de forma imprevisible en el futuro, mejora de la economía, población extranjera, etc. Se prevé que de forma real su desarrollo se prorrogue en el tiempo aunque los instrumentos de desarrollo (Plan Parcial van en marcha. Evidentemente, es de los ejemplos de sector de oportunidad real por su atractivo territorial pero imprevisible y poco probable su rápido desarrollo).

**- SUSO/R-7 San Blas Gallinero.** Igualmente es un sector privilegiado dentro del casco urbano que ha quedado en medio de una masa edificada y que obviamente tiene la vocación de completamiento de la estructura urbana inacabada. De hecho su ordenación muestra el deseo de conseguir una vía nexo entre San Blas y el Gallinero. A pesar de ello su circunstancias en cuanto a la titularidad del suelo muy fragmentada y heterogénea, lo hace de difícil desarrollo a corto plazo.

**- SUSO/R9 Albercón de la Virgen.** Muchos problemas propiciados por la crisis han hecho que el Ayuntamiento debiera ejecutar los avales de la urbanización sin terminar. Realmente aunque la edificación esta en ejecución, su terminación es una incógnita.

**- SUSO/R5 La Atalaya y Becerril.** Es un suelo de operación de borde urbano que depende en gran parte del PTP-14 con el que linda y donde los problemas de gestión en cuanto a su titularidad siempre han sido una constante, sin perjuicio obviamente de su necesario desarrollo futuro, por tener un alto grado de resolución de conectividad a nivel urbano.

**- SUNCU 12.1. Casas de Aguilar.** no ha obedecido a las expectativas que se esperaban en planeamientos anteriores. Sobrada de dotaciones ha tenido un desarrollo residencial ínfimo. Con todo, la unidad ha quedado reducida a la mínima expresión para completamiento de la trama, pero su desarrollo es imprevisible.

**Los SUNCU de la Dehesa, Piedra de Molino, Farailaga, Anzo y San Juan,** tienen vocación de completamiento urbano y de mejoras de las dotaciones existentes, no obstante, no es posible predecir que su ejecución vaya a ser rápida.

**c) Crecimiento previsible del suelo urbano vacante**

Ha de destacarse que en la generalidad de los suelos urbanos consolidados (salvo el caso claro del PERI de la Atalaya – Becerril tal como se explica a continuación), su desarrollo edificatorio, por diversas circunstancias y tal como ocurre en el resto de núcleos urbanos, no se termina de colmatar al 100% de la oferta que posee en suelo vacante urbanizado. Siempre prevemos su desarrollo al 50% de éxito de la totalidad del suelo vacante en un primer periodo.

Respecto al **SUCU 2.2** el suelo que delimita el PERI de la Atalaya tiene una problemática especial para poder permitir calcular su desarrollo en un futuro. Es estimable que no entre en el cómputo de viviendas que prevé el Planeamiento porque el 95% del suelo que queda vacante sin construir es público, totalmente residual y sobre todo fragmentado, donde se hace difícil promover una pequeña promoción de viviendas. La misión que encomienda el nuevo PGO al PERI es la de contención y recualificación del espacio público urbano, con la terminación de obras de urbanización. Ese trabajo es más que suficiente para llegar al fin que se pretende. Por otro lado el ayuntamiento no ha pensado si quiera en enajenar mediante subasta las parcelas vacantes y libres pues prefiere mejorar lo que actualmente es un autentico caos.

A continuación se aporta una tabla que se ha elaborado distinguiendo los dos periodos factibles de ejecución de los suelos urbanizables, en el que se constata que los suelos de crecimiento previsible más inmediatos propuestos, entran dentro de las previsiones poblacionales para el periodo del 2011 al 2071, ya que estos suelos suponen una población de 3.646,07 habitantes frente a los 3.751 habitantes del incremento previsto en el citado periodo, entendiendo que el resto se desarrollará con más lentitud, ya que no hay que olvidar que la vigencia del plan es indefinida.

| | VIVIENDAS | HABITANTES | HAB MINORADOS -30% OTROS USOS COMPATIBLES |
|---|---|---|---|
| **SUCU vacante** | 1.152,00 | 2.769,05 | 1.938,34 |
| **Total Suelos Urbanos consolidados de desarrollo previsible más inmediato 50%** | **576,00** | **1.384,53** | 969,17 |
| **Total Suelos Urbanos consolidados de desarrollo previsible menos inmediato 50%** | **576,00** | **1.384,53** | 969,17 |
| **SUNCU/R TOTAL** | 370,00 | 893,00 | 749,60 |
| SUNCU 1-1 Lomo Guillén | 113,00 | 272,00 | 190,40 |
| SUNCU 1-2 La Marquesa | 25,00 | 60,00 | 60,00 |
| SUNCU 7-1 Anzo | 12,00 | 29,00 | 29,00 |
| SUNCU 14-1 Piedra de Molino | 31,00 | 75,00 | 75,00 |
| SUNCU 9-1 San Juan | 17,00 | 41,00 | 41,00 |
| SUNCU 9-2 San Juan | 21,00 | 51,00 | 51,00 |
| SUNCU 10-1 La Dehesa | 28,00 | 68,00 | 47,60 |
| SUNCU 10-2a La Dehesa | 14,00 | 34,00 | 23,80 |
| SUNCU 10-2b La Dehesa | 15,00 | 36,00 | 36,00 |
| SUNCU 10-3 La Dehesa | 43,00 | 104,00 | 72,80 |
| SUNCU 11-1 Farailaga | 36,00 | 87,00 | 87,00 |
| SUNCU 12-1 Casas de Aguilar | 15,00 | 36,00 | 36,00 |
| **Total Suelos Urbanos no consolidados de desarrollo previsible más inmediato** | **153,00** | **368,00** | **286,40** |
| **Total Suelos Urbanos no consolidados de desarrollo previsible menos inmediato** | **217,00** | **525,00** | **463,20** |
| **SUSO/SUSNO-R TOTAL** | 2.120,00 | 5.092,80 | 4.654,20 |
| SUSNO/R1 Roque Prieto | 390 | 936 | 936,00 |
| SUSO/R-10 Finca Clavijo | 577 | 1.384 | 1.384,00 |
| SUSO/R-1 La Atalaya | 138 | 332 | 232,40 |
| SUSO/R-2 Los Sauces* | 223 | 535,8 | 535,80 |
| SUSO/R-3 San Juan | 81 | 195 | 195,00 |
| SUSO/R-4 La Dehesa | 97 | 233 | 163,10 |
| SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril | 106 | 255 | 178,50 |
| SUSO/R-6 Barranco de las Garzas | 173 | 416 | 416,00 |
| SUSO/R-7 San Blas Gallinero | 71 | 171 | 119,70 |
| SUSO/R-8 Barranco de Guía | 196 | 471 | 329,70 |
| SUSO/R-9 Albercón de la Virgen | 68 | 164 | 164,00 |
| **Total Suelos Urbanizables de desarrollo previsible más inmediato** | **1.066,00** | **2.560,00** | **2.390,50** |
| **Total Suelos Urbanizables de desarrollo menos inmediato** | **1.054,00** | **2.532,80** | **2.263,70** |
| **TOTAL CRECIMIENTO PREVISIBLE MÁS INMEDIATO** | **1.795,00** | **4.312,53** | **3.646,07** |
| **TOTAL CRECIMIENTO PREVISIBLE MENOS INMEDIATO** | **1.847,00** | **4.442,33** | **3.696,07** |

| | |
|---|---|
| *SUSO/R-2 Los Sauces | Se han descontado las 53 viviendas existentes |
| De desarrollo más inmediato | |
| De desarrollo menos inmediato | |
| | Nº de habitantes descontando un 30% por posibles usos compatibles |
| 2011-2071 (60 años) | **3.751 hab** |

1.3.- Respecto al principio de proporcionalidad que establece el PIO-GC por el que determina que, "*en los núcleos que el planeamiento municipal designe como susceptibles de crecimiento, la cantidad de nuevo suelo clasificado se debe corresponder con el tamaño y características morfológicas y funcionales del núcleo original, de forma que en ningún caso el nuevo suelo clasificado supere en dimensión al existente*", se hacen las siguientes comprobaciones:

- Los suelos urbanizables de uso residencial que se apoyan en el Casco de Guía son:

| DENOMINACIÓN SECTOR | Superficie sector m2s |
|---|---|
| SUSO/R-10 Finca Clavijo | 146.137,00 |
| SUSO/R-2 Los Sauces | 141.265,35 |
| SUSO/R-6 Barranco de las Garzas | 29.460,80 |
| SUSO/R-7 San Blas Gallinero | 13.926,06 |
| SUSO/R-8 Barranco de Guía | 38.196,09 |
| SUSO/R-9 Albercón de la Virgen | 20.942,45 |
| **Total Suelo Urbanizable** | **389.927,75** |
| **Total Suelo Urbano del casco de Guía** | **555.722,28** |

Como se observa en la tabla superior el suelo urbanizable residencial propuesto, es inferior al suelo urbano del Casco de Guía.

- Suelos urbanizables de uso residencial que se apoyan en La Atalaya.

| DENOMINACIÓN SECTOR | Superficie sector m2s |
|---|---|
| SUSO/R1 La Atalaya | 24.685,10 |
| SUSO/R-5 La Atalaya-Becerril* | 18.235,32 |
| **Total Suelo Urbanizable** | **42.920,42** |
| **Total Suelo Urbano de La Atalaya** | **490.070,87** |

Como se observa en la tabla superior el suelo urbanizable residencial propuesto, es inferior al suelo urbano de La Atalaya.

- Suelos urbanizables de uso residencial que se apoyan en San Juan y La Dehesa :

| DENOMINACIÓN SECTOR | Superficie sector m2s |
|---|---|
| SUSO/R3 San Juan | 17.063,00 |
| **Total Suelo Urbanizable** | **17.063,00** |
| **Total Suelo Urbano de San Juan** | **77.250,11** |

| DENOMINACIÓN SECTOR | Superficie sector m2s |
|---|---|
| SUSO/R-4 La Dehesa | 23.955,31 |
| | |
| **Total Suelo Urbanizable** | **23.955,31** |
| | |
| **Total Suelo Urbano de La Dehesa** | **74.461,54** |

También en estos casos, y por último, cumplen con el principio de proporcionalidad.

Respecto al sector de Roque Prieto ya se ha aportado la justificación en relación a la contigüidad, por lo que este principio no le es de aplicación.

Por último, el principio de la articulación formal se justifica en la memoria de la ordenación pormenorizada.

1.4.- Respecto a la superficie edificada con uso residencial en los diez años anteriores hay que concretar que para el uso residencial se han desarrollado y edificado parcialmente del vigente PGO, los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable:

- SUNC 1.3 Las Cuartas con una superficie de 23.670 m²s y capacidad para 160 viviendas en total. En la Revisión del PGO este suelo forma parte del denominado SUCU 1.2 Lomo Guillén.

- SUNC 1.2 Los Cañones con una superficie de 20.270 m²s y capacidad para 157 viviendas en total. En la Revisión del PGO este suelo forma parte del denominado SUCU 1.2 Lomo Guillén.

- SUR 4 Guía II con una superficie de 20.932,5 m²s y capacidad para 68 viviendas. En la Revisión del PGO este suelo se denomina SUSO/R-9 Albercón de la Virgen.

- UALA.1 del SUR 2 La Atalaya con una superficie de 33.423 m²s y 146 viviendas. En la Revisión del PGO este suelo forma parte del denominado SUCU 2.4 La Atalaya 2 y ha modificado el uso de unas de las manzanas residenciales, por lo que el número máximo de viviendas asciende a 115.

En total se ha urbanizado para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso residencial un total de 98.295,5 m²s, y edificado, unas 500 viviendas aproximadamente. A este valor habría que sumarle las viviendas del suelo urbano consolidado, por lo que la cantidad final puede acercarse a las 800 viviendas de nueva ejecución.

- Uso Terciario.

El planeamiento vigente en un intento de diversificar y enriquecer los usos existentes en el municipio, apostó por la delimitación de un sector de uso terciario, con actividades comerciales y empresariales, situado sobre la GC-2, a modo de remate de la banda de Sistemas Generales docentes, dotacionales y de Espacios Libres públicos que acompañan la citada infraestructura viaria. Desde la Revisión de este PGO se entiende que este suelo responde plenamente a lo pretendido por las Directrices de Ordenación General al viabilizar distintas categorías de establecimientos terciarios que complementen el comercio tradicional que hoy se desarrolla en este municipio. Asimismo su ubicación garantiza su fácil accesibilidad e integración en el entorno, al prever un gran parque urbano en contacto con la GC-2 y limite oeste del suelo rústico. Por todo ello se justifica la clasificación de este suelo.

#### 8.2.2.1 *Análisis del suelo urbanizable de Los Sauces (SUSO/R-2)*

El ahora denominado suelo urbanizable de Los Sauces, tiene sus inicios en una modificación de los años 90 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Municipio de Santa María de Guía, que tuvo por objeto clasificar este suelo como apto para urbanizar con uso residencial de ciudad jardín, denominándolo S-7 en la Montañeta, y derivando su desarrollo a través de Plan Parcial.

La necesidad de clasificar este suelo en las NNSS, surge como consecuencias del fuerte crecimiento poblacional experimentado sobre este territorio y de la falta de oferta de suelo residencial en la tipología unifamiliar de baja densidad, previamente planificados, y destinado a la población local. Esta ausencia de suelo planificado originó una desregulación en el territorio y tuvo como consecuencias una ocupación clandestina del suelo rústico. Por ello esta modificación se planteaba para satisfacer una demanda residencial específica y que además controlara la ocupación inadecuada del territorio municipal.

Esta modificación de las NNSS fue aprobada por la CUMAC el 23-4-91 y publicado el 29-5-91. El Plan Parcial de Los Sauces fue igualmente aprobado por la CUMAC el día 23-4-91 y publicado 31-1-92. Posteriormente, con fecha 27-1-92 el Ayuntamiento Pleno aprobó el correspondiente Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 30-3-92.

Este era el primer Plan Parcial que se acometía en el Municipio de Santa María de Guía y la predisposición por todas las partes era muy favorable, habida cuenta de lo positivo que se estimaba para todas ellas. A saber, para el Ayuntamiento porque incentivaba de esta forma el desarrollo urbanístico y por ende, generador de actividad económica en el sector de la construcción, obtención de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita y de suelo proveniente del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por parte de la administración, además de la contribución al saneo de las arcas municipales con la generación de los diferentes tipos de impuestos de la acción urbanística. Para la iniciativa privada porque el aprovechamiento económico del momento era moderadamente favorable por ser la demanda bastante alta. Para la población de la zona y foránea porque recibía una oferta de suelo y edificación novedosa en esta zona de la Comarca Norte de ciudad jardín con una alta calidad en servicios de todo tipo y una situación estratégica, en cuanto a su accesibilidad y sugerente paisaje.

Pero nadie podía imaginar que todas estas expectativas se verían truncadas durante el proceso de desarrollo de la urbanización. En un determinado momento, en que las obras de urbanización y edificación se simultaneaban, el proceso se fue ralentizando paulatinamente hasta el parón definitivo durante los años 1994 y 1995 aproximadamente. La empresa HOUSE INN, promotora del Plan Parcial y propietaria de 95% del suelo adjudicado en el Proyecto de compensación, erigida en empresa urbanizadora y edificadora, no fue capaz de acometer las citadas obras por supuesta insolvencia económica, según siempre ha aducido, además de no cumplir con las estipulaciones del convenio que suscribió con el ayuntamiento. Por ello ante el incumplimiento por parte de House Inn de los plazos otorgados por el Ayuntamiento para la ejecución de las obras de urbanización así como para la formalización de avales que garantizasen la ejecución de éstas y el incumplimiento del convenio suscrito, el Alcalde de Santa María de Guía dispuso mediante Decreto de 21 de julio de 1995 la paralización de las obras de edificación que se estaban ejecutando en el Sector Los Sauces. Como consecuencia el resultado final de esta casuística, ha sido la ejecución y edificación de una pequeña parte del suelo clasificado aunque no en las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, generando una profunda problemática a los vecinos que allí habitan, que a día de hoy no sido convenientemente resuelta.

Así mismo se puede concluir, sin ahondar más allá en el problema, que el proceso urbanizador de toda acción urbanística, está supeditado para su buen fin a la figura del

agente urbanizador como profesional y de la prestancia de las garantías necesarias a favor de la administración actuante cuyo papel es el de tutela, con el objeto de que en el caso de fracasar el urbanizador en su compromiso, aquélla la ejecute subsidiariamente. Los plazos previstos en las dos fases en que se definían las obras de urbanización, fueron incumplidos claramente, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía asumió el problema y empezó a estudiar la posibilidad que la Ley 9/99 de 15 de Mayo de Ordenación del Territorio, hoy convertida en el TRLOTENC le daba, de sustituir el sistema de compensación a ejecución forzosa. Dicho sistema, se entendió como el más idóneo para solventar este tipo de problemas originados por la inoperancia de la iniciativa privada, con cobertura legal en el TRLOTENC y en consecuencia el PGO del 2005 reorganizó la ordenación pormenorizada de este sector a los efectos de aumentar su aprovechamiento y de esta manera viabilizar económicamente la operación, además de cómo ya se ha dicho sustituir el sistema por el de ejecución forzosa. Posteriormente y una vez ya vigente el PGO del 2005, se iniciaron los trámites para la sustitución del sistema, no obstante, la tremenda crisis en la que hemos estado inmersos desde el año 2008 han inviabilizado el desarrollo de este sistema de ejecución forzosa.

Por ello desde la Revisión del PGO se han buscado otras alternativas que solventen la problemática que allí se suscita y para ello se han optado por diferentes soluciones a lo largo de la tramitación de este plan. En el Avance y documento de Aprobación inicial de 12 de noviembre de 2012, se consideró que habida cuenta de los servicios urbanísticos del suelo ejecutado y en aras a facilitar la mejoras de las obras de urbanización existentes y de las que quedaban pendientes, la clasificación de suelo que debía asignarse a este ámbito era la del Suelo urbano consolidado por la urbanización, en el ámbito que correspondía con la zona edificada, y el resto del suelo no ejecutado debía mantener la clasificación de suelo urbanizable.

No obstante tras el trámite de información pública y cooperación administrativa que acompañó a la citada aprobación inicial del documento del PGO, el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial apreció que no cabe la clasificación de este ámbito como suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que no se han materializado la totalidad de las cesiones correspondientes al aprovechamiento y la urbanización aún no está del todo culminada.

En alusión al citado informe de la consejería, la primera solución que se estudió en este documento fue la planteada en el punto del Acuerdo de la COTMAC emitido al documento de la Aprobación Inicial que hacía mención a este suelo, en consecuencia se delimitaron dos áreas, con dos clases de suelos diferenciadas, SUNCU y SUSO, cuya ordenación incluyera en cada una de ellas las reservas de suelo para dotaciones correspondientes al artículo 36 del TRLOTENC. Esto dio lugar a que el aprovechamiento lucrativo resultante en cada una de ellas, diera como resultado una diferencia mayor del 15% si se comparaban. Bien es cierto que el TRLOTENC no exige que entre los SUNCU y los SUSO las diferencias de aprovechamiento no puedan diferir más de un 15%, pero siendo conscientes de que se partía de un único sector, no parecía adecuado ni equitativo que hubiera un beneficio mayor de las plusvalías en un ámbito frente a otro. Por ello esta solución se descartó.

Así pues y teniendo en cuenta todo lo anterior, se entiende que la mejor forma para resolver y viabilizar la ejecución del mismo es mantener la totalidad del suelo como urbanizable, delimitando dos unidades de actuación que recojan las distintas realidades existente en Los Sauces, tal como se prevé en el artículo 25.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, y estableciendo su ejecución mediante el Sistema de Ejecución Pública de Cooperación.

Por un lado, la unidad en la que se incluyen las edificaciones residenciales existentes y una parcela comercial en la que se materializará el 10% del aprovechamiento de la unidad, y cuya finalidad será culminar las obras de urbanización que quedan pendientes, con una

superficie de 31.360,11 $m^2$s. Por otro lado, se delimita otra unidad de actuación con el resto del sector que a día de hoy todavía no ha sido transformado, con una superficie de 141.265,35 $m^2$.

Se considera que esta propuesta no incumple ni el TRLOTENC, ni el reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, ya que este último no obliga a que cada una de las unidades de actuación delimitadas posean las reservas de suelos establecidas en el artículo 36 del TRLOTENC, sino que debe ser la totalidad del sector el que las posea. Sin embargo sí que obliga a que la diferencia de aprovechamiento entre las unidades de un mismo sector no sobrepase el 15%, cuestión que ha sido resuelta tal como se justifica en la memoria pormenorizada de esta PGO. Ésta fue la razón por la que finalmente se adoptó esta propuesta.

Es por ello que finalmente se ha optado por considerar la totalidad del área como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, al considerar además, que este sector no ha sido efectivamente urbanizado de conformidad con las determinaciones que para ello había establecido el planeamiento urbanístico anterior, tal como establece el artículo 50.b) del TRLOTENC.

Por todo ello, el SUSO/R-2 Los Sauces se convierte en un único sector de suelo urbanizable con dos unidades de actuación en su interior: la UA-SA-1, que era suelo urbano consolidado en la aprobación inicial, y la UA-SA-2, que coincide con el sector de suelo urbanizable de la aprobación inicial, pero que modifica su superficie y elimina parte de una parcela comercial.

Los antecedentes pormenorizados así como el estado de ejecución de este suelo, se describen pormenorizadamente en la memoria que acompaña al Anexo I volumen I de la normativa de ordenación pormenorizada de este Plan General. Así mismo en el citado Anexo I, se ordena pormenorizadamente este sector de suelo urbanizable, dividido ahora en dos unidades de actuación.

### 8.2.3 Criterios para la clasificación del suelo rústico

El suelo rústico se ha clasificado y categorizado siguiendo los criterios establecidos por el TRLOTENC en sus artículos 54 y 55.

La clasificación y categorización del suelo rústico que establece la presente Revisión del PGO se ha elaborado superando ampliamente la contenida en el PGO vigente, por cuanto que ésta se llevó a cabo con un exceso de celo en el territorio que no responde estrictamente a los valores presentes ni, sobre todo, a las potencialidades del suelo, y por otro lado, que se ha elaborado con criterios no sólo de reconocimiento, sino de intervención en el suelo para corregir aquellos impactos y situaciones que están restando valor al suelo potencial.

Por ello, y desde la óptica del desarrollo rural entendida en el contexto de la realidad actual y de la legislación sobrevenida desde 2005 a la actualidad, y en especial de la Ley de medidas urgentes, se ha revisado el suelo rústico persiguiendo el equilibrio entre ambos factores, valores y potencialidades.

Así, se han categorizado los suelos contemplando los aspectos específicos que integran cada categoría de este suelo, tales como clinometría, geomorfología, vegetación, potencialidades (agrícolas, paisajísticas, etc.), obteniéndose un suelo definido en ámbitos diferenciados que figuran grafiados en los correspondientes planos de ordenación estructural.

La justificación de cada una de estas categorías y su adecuación con el PIO-GC y sus instrumentos de desarrollo es analizada en la presente Memoria en un capítulo específico.

Por otra parte, los suelos rústicos con uso global ambiental, primario y provisional desarrollan su régimen de usos y actos de intervención en la Normativa de ordenación estructural y los suelos rústicos de asentamientos se ordenan pormenorizadamente en la Normativa de ordenación pormenorizada.

En el siguiente cuadro se recogen las categorías de suelo rústico establecidas por la presente Revisión del PGO, y que son:

| DENOMINACIÓN | C A T E G O R I A |
|---|---|
| SRPN1 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL 1 |
| SRPN2 | SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL 2 |
| SRPP1 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA1 |
| SRPP2 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCION PAISAJÍSTICA 2 |
| SRPP3 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCION PAISAJÍSTICA 3 |
| SRPP4 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCION PAISAJÍSTICA 4 |
| SRPC | SUELO RÚSTICO DE PROTECCION CULTURAL |
| SRPCT | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA |
| SRPAG1 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 |
| SRPAG2 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 2 |
| SRPIE1 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS 1 |
| SRPIE2 | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS 2 |
| SRPT | SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL |
| SRAA | SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS AGRÍCOLA |
| SRAR | SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL |
| | **TOTAL SUELO RÚSTICO** |

En la fase de aprobación inicial del documento en que nos encontramos, la escala del trabajo y la propia adaptación a la legislación e instrumentos de aplicación, ha conllevado que el suelo rústico haya sido modificado para adecuarse a lo antedicho.

En este sentido, los cambios en las categorías de suelo rústico se justifican por la mejor adaptación de la realidad territorial del municipio al art. 55 del TRLOTENC, en cuanto a la ausencia/presencia de valores ambientales y capacidades de uso de los mismos. Todos los cambios se han realizado a partir del análisis de las unidades ambientales homogéneas, las limitaciones de uso, la calidad para la conservación y los usos actuales en el territorio.

De igual manera, hay modificaciones en las categorías de suelo rústico debido a la adaptación del documento al PlO-GC y al Plan Territorial Especial Agropecuario que deriva del insular, así como a la aplicación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, cuyo objetivo es la dinamización rural y finalmente, al resultado de las informaciones públicas al documento de aprobación inicial. La adecuación a los instrumentos, legales y de planeamiento, que han originado estas modificaciones en el suelo rústico se analiza en un capítulo aparte de la presente Memoria de ordenación estructural.

En general, el presente documento ha mantenido la categorización del suelo rústico que incorporaba la aprobación inicial, aunque ha profundizado aún más en el régimen de usos y en los actos de ejecución, por cuanto que el informe del Cabildo de Gran Canaria había observado algunas incompatibilidades con respecto al PIO-GC. La justificación de estos extremos se incorpora en la presente Memoria como adecuación a la zonificación del PIO-GC.

### 8.2.4 Criterios para la clasificación y ordenación de los asentamientos

1. Son criterios de delimitación de los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) en el PGO, en cumplimiento del PIO-GC y de la Ley de Directrices:

a) La delimitación se ha realizado definiendo el perímetro de las viviendas existentes o espacios de retranqueos que definen huertas o zonas ajardinadas según se apliquen ordenanzas de viviendas adosadas o aisladas. Por ello, se producen pequeñas ampliaciones de algunos asentamientos rurales para que las tipologías edificatorias que los ordenan puedan llevarse a cabo y, con ello, no dejar edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
b) Siempre que existan, se ha ajustado el límite a los accidentes geográficos o caminos preexistentes.
c) Su reconocimiento se ha realizado de acuerdo con sus características territoriales. Se han reconocido, en concreto, conjuntos de 10 o más viviendas, y una densidad superior a 5 viv/ha.
d) Se propone, en algún caso, vial de nueva ejecución para posibilitar la colmatación interior del asentamiento, así como garantizar el acceso a las edificaciones preexistentes.
e) Se han previsto en los asentamientos según las exigencias legales, zonas para espacios libres, dotaciones y equipamientos. Debido a la imposibilidad de introducirlos en el interior del asentamiento, en algunos casos se amplía el asentamiento como recoge la Ley de medidas urgentes.
En la presente Revisión se reconocen las dotaciones y espacios libres ya ejecutados intentándose ubicar las dotaciones en edificaciones existentes con valores etnográficos.
f) Se establecen los criterios de las líneas límite de la edificación. En el caso de los asentamientos rurales que linden con un viario insular, se procede al análisis de la accesibilidad a través del viario de interés insular, proponiéndose diferentes soluciones según la sección de la vía, las cuales se especifican en la Memoria de Ordenación Pormenorizada en el apartado "*Medidas propuestas para los asentamientos rurales con viarios insulares*".

En particular, la ordenación de los SRAR atiende al cumplimiento de la DOG 63 en cuanto a:

- Su delimitación (basada en viviendas existentes).
- La limitación de nuevas edificaciones residenciales mediante la colmatación interior del asentamiento.
- El mantenimiento de la estructura rural.
- La prohibición de tipologías propias de suelo urbano.
- Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Los usos industriales admisibles.
- La capacidad alojativa máxima para el uso turístico.

Igualmente, son criterios para la ordenación de los asentamientos rurales los contenidos en el artículo 244 del PIO-GC:

- Mantenimiento de las características de SRAR diferenciadoras de los suelos urbanos, en base al criterio del entorno rural.
- Su delimitación.
- Los usos autorizables.

- Los tratamientos de bordes.
- Los límites del asentamiento.
- El número mínimo de viviendas y la densidad bruta territorial.
- La mínima unidad apta para la edificación.
- La previsión de crecimientos limitados.
- La tipología de la edificación.

El cumplimiento de estos parámetros se recoge en el Anexo III Fichero de los asentamientos rurales de la Normativa de ordenación estructural.

Finalmente, en el siguiente cuadro se contiene una tabla resumen de los asentamientos rurales clasificados por el presente PGO conforme a lo establecido anteriormente, con sus principales parámetros, y que son:

| ASENTAMIENTO | Nº VIVIENDAS | DENSIDAD (viviendas/hectáreas) | SUPERFICIE (hectáreas) | VIV NUEVAS | VIV TOTALES | DENSIDAD PROPUESTA (viviendas/hectáreas) | TURISMO RURAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SRAR-1 Anzo | 42 | 10,66 | 3,34 | 13 | 55 | 16,47 | - |
| SRAR-2 Carne del Agua | 57 | 6,25 | 6,24 | 12 | 69 | 11,05 | - |
| SRAR-3 Doñana | 10 | 22,72 | 0,53 | 1 | 11 | 20,75 | - |
| SRAR-4 El Gallego de atrás | 14 | 5,05 | 1,70 | | | | - |
| SRAR-4 (Bis) El Gallego | 20 | 18,52 | 1,08 | 0 | 20 | 18,52 | - |
| SRAR-5 La Chaparra | 10 | 29,41 | 0,32 | 1 | 11 | 34,38 | - |
| SRAR-6 Cercado de Merino | 11 | 20,75 | 0,46 | 2 | 13 | 28,26 | - |
| SRAR-7 Hoya de Pineda | 11 | 10,48 | | | | | - |
| SRAR-8 Santa Inés | 26 | 10,83 | 1,63 | 2 | 28 | 17,18 | - |
| SRAR-9 Paso María Los Santos | 13 | 19,40 | 0,64 | 4 | 17 | 26,56 | - |
| SRAR-10 Los Gramales | 12 | 9,76 | 1,14 | 3 | 15 | 13,16 | - |
| SRAR-11 El Palmital - Lomo Las Zarzas | 23 | 8,07 | 2,65 | 7 | 30 | 13,96 | - |
| SRAR-12 Los Castillejos | 26 | 8,98 | 1,01 | 4 | 23 | 22,77 | 1 edificación |
| SRAR-13 Palmital Alto | 27 | 10,51 | 2,19 | 3 | 30 | 13,70 | 1 edificación |
| SRAR-14 La Peñilla | 12 | 8,89 | 1,25 | 4 | 16 | 12,80 | - |
| SRAR-15 Lomo Tomás Pérez | 12 | 17,91 | 0,74 | 2 | 14 | 18,91 | - |
| SRAR-16 El Frontón | 10 | 8,26 | 0,55 | 1 | 11 | 20,00 | - |
| SRAR-17 Bascamao | 17 | 9,34 | 1,49 | 4 | 21 | 14,09 | - |
| SRAR-18 La Sillailla | 12 | 5,83 | | | | | - |
| SRAR-19 Lomo Betancor | 11 | 20,75 | 0,53 | 3 | 14 | 26,42 | - |
| SRAR-20 Hoya del Pedregal | 12 | 28,57 | 0,39 | 1 | 12 | 33,33 | - |
| SRAR-21 Lomo El Pino | 15 | 13,89 | 0,36 | 2 | 17 | 47,22 | 1 edificación |
| SRAR-22 Llano de Parra | 16 | 18,18 | 0,88 | 2 | 18 | 20,45 | 1 edificación |
| SRAR-23 Lomo La Raya | 16 | 15,24 | 1,05 | 4 | 20 | 19,05 | - |
| SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto | 14 | 46,66 | 0,30 | 1 | 15 | 50,00 | |

Los asentamientos rurales que remiten su ordenación a Plan Especial (SRAR 4 Bis, SRAR 7 y SRAR 18) contienen sus determinaciones de ordenación en el Anexo III a la Normativa de ordenación pormenorizada.

2. La ordenación de los suelos rústicos de asentamiento agrícola (SRAA) atiende al cumplimiento de la DOG 64 en cuanto a:

- Su delimitación.
- El carácter excepcional de las nuevas implantaciones de uso residencial.
- El uso residencial complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente.
- Los valores agrarios y la existencia previa de viviendas.
- La contigüidad con suelos urbanos y urbanizables.
- Los nuevos viales, la conservación de las estructuras existentes, etc.
- La tipología de las viviendas.
- Los espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Los usos industriales admisibles.
- El turismo rural autorizable.

Igualmente se ha tratado de dar cumplimiento al artículo 245 del PIO-GC en cuanto a:

- La vinculación del uso residencial a las actividades agropecuarias.
- Su delimitación.
- La delimitación de unidades territoriales homogéneas.
- La imposición de criterios de integración paisajística.
- La densidad bruta territorial.
- La edificación aislada.
- Las limitaciones al crecimiento de los asentamientos.
- La regulación de la edificación.
- La determinación de la parcela mínima edificable.

En base a estas determinaciones se ha procedido a su redelimitación, teniendo en cuenta principalmente:

a) Los accidentes geográficos y caminos preexistentes.
b) La vinculación de la edificación a las actividades agrarias.
c) La estructura de la propiedad, partiendo del parcelario catastral y en algunos casos ajustándolas a la cartografía, ya que se encuentra ligeramente desplazada una respecto a la otra.
d) La estructura viaria existente.
e) El cálculo de la parcela homogénea, con la cual se han establecido una propuestas de ordenación, mediante agregación de parcelas edificadas con no edificadas, para que el asentamiento consiga la misma estructura parcelaria en su interior.
f) Se eliminan todas las parcelas edificables del borde de los asentamientos, solo permitiendo la edificación de nuevas viviendas en parcelas que quedan insertas en el interior de la estructura del asentamiento, que cumplan con las condiciones de parcela homogénea que haremos coincidir con la unidad mínima apta para la edificación.

El cumplimiento de estos parámetros se recoge en el Anexo IV Fichero de los asentamientos agrícolas a la Normativa de ordenación estructural.

Finalmente, en el siguiente cuadro se contiene una tabla resumen de los asentamientos agrícolas clasificados por el presente PGO conforme a lo establecido anteriormente, con sus principales parámetros, y que son:

| ASENTAMIENTO | SUPERFICIE (hectáreas) | Nº VIVIENDAS EXISTENTES | DENSIDAD ACTUAL (viviendas/hectáreas) | CAPACIDAD DE CARGA | VIVIENDAS TOTALES | DENSIDAD PROPUESTA (viviendas/hectáreas) | CAPACIDAD TURISMO RURAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SRAA - 1 Ingenio Blanco | 7,67 | 18 | 2,34 | 0 | 18 | 2,47 | - |
| SRAA - 1 Bis - Ingenio Blanco | 7,21 | 22 | 3,05 | 1 | 23 | 3,19 | 1 edificación |
| SRAA - 2 Llanos de la Plata | 7,29 | 19 | 2,61 | 5 | 24 | 3,29 | 2 edificaciones |
| SRAA - 3 Tres Palmas | 31,39 | 67 | 2,13 | 7 | 74 | 2,36 | 6 edificaciones |
| SRAA - 4 Santa Inés | 13,09 | 24 | 1,83 | 3 | 27 | 2,06 | - |
| SRAA - 5 Los Gramales | 5,82 | 12 | 2,06 | 0 | 12 | 2,06 | 3 edificaciones |
| SRAA - 6 Mondragones | 16,60 | 39 | 2,35 | 4 | 43 | 2,59 | 5 edificaciones |
| SRAA - 7 Los Desaguaderos | 23,28 | 47 | 2,02 | 5 | 52 | 2,23 | 3 edificaciones |
| SRAA - 8 Tres Cruces | 4,31 | 9 | 2,09 | 0 | 9 | 2,09 | - |
| SRAA - 9 Santa Cristina | 25,74 | 41 | 1,59 | 4 | 45 | 1,75 | - |
| SRAA - 10 Montaña de Guia | 6,54 | 21 | 3,21 | 0 | 21 | 3,21 | - |
| SRAA-10 bis Montaña de Guía | 5,09 | 17 | 3,34 | 0 | 17 | 3,34 | |
| SRAA - 11 Calabozo | 5,27 | 10 | 1,90 | 1 | 11 | 2,09 | - |
| SRAA - 12 Palmital Bajo | 3,85 | 19 | 4,94 | 0 | 19 | 4,94 | 1 edificación |

## 8.3 Sistema Territorial

El sistema territorial está compuesto por la interrelación entre un sistema rural, un sistema urbano y un sistema de infraestructuras y servicios.

El **sistema urbano** se conforma por la red de núcleos de población municipal, que se pueden diferenciar en base a criterios espaciales como dimensión, diseño y morfología urbana, así como de su funcionalidad: área de influencia sobre el contexto local, en la que cada núcleo es origen-destino de una serie de relaciones socioeconómicas de distinta intensidad, que tienen una clara expresión espacial.

Los núcleos de población que conforman el sistema urbano de Santa María de Guía se integran en alguna de las siguientes categorías de núcleos. Su importancia en el sistema responde al nivel de servicios que poseen cada uno de ellos, de cara a organizar estos servicios para el abastecimiento de cada uno de los núcleos que los contienen individualmente, o para hacer depender a otros núcleos de su zona de estos servicios, agrupándose para ello.

a) Núcleos III, centros de concentración de servicios a nivel municipal. Es el caso de Santa María de Guía, La Atalaya y Piedra de Molino.

b) Núcleos IV, considerados como centros de servicios limitados a su propia población y a la del entorno rural inmediato. Cabe distinguir, por su funcionalidad, los siguientes:

- Núcleos IV.A, núcleos de población con una estructura y funcionalidad urbana insertos en el medio rural pero que contienen servicios de importancia para su consideración en el sistema. Estos servicios son dotacionales docentes, funerarios, administrativos o sanitarios. En este grupo se encuentran San Juan y Casas de Aguilar.

- Núcleos IV.B, núcleos de población con estructura y funcionalidad urbana insertos en el medio rural con servicios de menor importancia en su interior, de cara a su interrelación con otros núcleos de su entorno. En este grupo se distinguen los siguientes: Caleta de Soria, Anzo, San Felipe, El Gallego, Farailaga, La Dehesa y El Palmital.

El sistema rural se conforma por los espacios excluidos de los procesos de urbanización, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales o culturales. Viene definido por la estructura física y productiva del territorio. La estructura física se apoya en la distribución, a escala municipal de los elementos territoriales de carácter abiótico y biótico, así como de los procesos que los interrelacionan.

El **sistema rural** se puede descomponer en los siguientes ámbitos o áreas:

- Área ambiental natural: integrada por aquellos ámbitos cuyas dinámicas territoriales se vinculan especialmente a los elementos geoecológicos y a los procesos naturales. Constituye, por tanto, un área en la que la preservación de los valores naturales o ecológicos y la preservación del valor paisajístico y cultural alcanzan la mayor carga explicativa de la dinámica territorial y, por tanto, caracterizan el paisaje que presenta, aún cabiendo en él una cierta compatibilidad con actividades tradicionales.

Esta área se corresponde con el suelo categorizado como rústico de protección natural, de protección paisajística 1 y 2, y de protección cultural.

- Área ambiental rural: que deviene de la presencia de amplios sectores insulares cuya dinámica o funcionamiento territorial se caracteriza por una manifiesta compatibilidad entre la existencia de valores naturales relevantes y ciertos aprovechamientos tradicionales. Refleja ámbitos territoriales en los que la implantación de usos agropecuarios no ha conllevado el quiebro del equilibrio ecológico preexistente, teniendo aún primacía en la dinámica territorial los elementos y procesos de carácter natural, aunque en menor medida que en el Área ambiental natural.

En esta área cabrán aquellos suelos paisajísticos (SRPP3 y 4) con potencialidad productiva que se pretenden reactivar, de cara a la potenciación del dinamismo rural y del desarrollo socioeconómico del municipio.

- Área productiva, que contiene los procesos territoriales vinculados con la explotación primaria del municipio y de la que se desagrega:

- Área productiva con población vinculada, compuesta por áreas que incluyen suelos agrarios con edificación residencial vinculada a dicha explotación. En esta área se encuentran los siguientes núcleos categorizados como suelo rústico de asentamiento agrícola: Montaña de Guía, Ingenio Blanco, Llanos de la Plata, Tres Palmas, Mondragones, El Calabozo, El Palmital Bajo, Desaguaderos, Los Gramales, Santa Inés, Tres Cruces y Santa Cristina.

- Asentamientos rurales. Se incluyen aquellos núcleos con estructura netamente rural y categorizados como suelo rústico de asentamiento rural.

La mayor parte de los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) así categorizados coinciden con los delimitados por el planeamiento vigente, a excepción de aquellos que han sido considerados en la presente Revisión del PGO. La superficie de estos asentamientos ha variado respecto de la superficie de los SRAR por la incorporación de los asentamientos nuevos y por ajustes de superficie de los demás asentamientos por motivos cartográficos propios de la realidad existente y por la necesaria adecuación de los mismos a la legislación e instrumentos de ordenación a que obliga esta Revisión del PGO.

- Área de protección territorial, que determina el espacio municipal que careciendo de valores ambientales e interés productivo es necesario preservar por su valor como medio rural no ocupado, o para la preservación del modelo territorial.

En esta zona se sitúa el suelo rústico de protección territorial de San Felipe, el ubicado entre los márgenes de la GC y La Atalaya, y el situado entre los núcleos de San Juan y La Dehesa.

El **sistema de infraestructuras y servicios** está conformado por aquellas infraestructuras y servicios estructurantes del territorio que presentan una proyección significativa en las dinámicas territoriales y locales. En este sistema se distinguen:

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | SUPERFICIE (hectáreas) | CLASIFICACIÓN - CATEGORIZACIÓN |
|---|---|---|---|
| SG-HI 1 | Desaladora en Roque Prieto | 1,58 | SRPAG1 Y SRPIE-2 |
| SG-HI 2 | Depósito La Atalaya | | |
| SG-HI 3 | Depósito La Cuesta de Caraballo | | |
| SG-HI 4 | Depósito Juan García | | |
| SG-HI 5 | Depósito Montaña Guía | | |
| SG-HI 6 | Depósito San Felipe | | |
| SG-HI 7 | Depósito Cuesta los Burros | | |
| SG-HI 8 | Depósito El Palmital La Peñita (fuera de servicio) | | |
| SG-HI-9 | Depósito La Dehesilla | | |
| SG-HI-10 | Depósito del Ayuntamiento | | |
| SG-HI 11 | Depósito Bascamao | | |
| SG-HI 12 | Depósito El Palmital | | |
| SG-HI 13 | Depósito Montaña Alta | | |
| SG-HI 14 | Depósito Marente | | |
| SG-HI 15 | Pozo Aguacilejo | | |
| SG-HI-16 | Pozo del Ayuntamiento | | |
| SG-HI 17 | Pozo Aguacilejo | | |
| SG-HI 18 | Pozo Bascamao | | |
| SG-HI 19 | Pozo Moya | | |
| SG-HI 20 | Pozo San José | | |
| SG-HI 21 | Pozo Junquerilla | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| SG-HI 22 | Pozo Marente | | |
| SG-HI 23 | Pozo Juan Suarez | | |
| SG-HI 24 | Galería San Felipe | | |
| SG-HI 25 | Estación de bombeo abasto Cuesta Caraballo | | |
| SG-HS-1 | Depuradora en San Felipe | 0,08 | SRPP1 Y SRPIE-2 |
| EE-HI 1 | Desaladora en Roque Prieto | 0,37 | SRPAG1 Y SRPIE-2 |
| EE-IE 1 | Subestación eléctrica en Llanos de la Plata | 0,30 | SRAA Y SRPIE-2 |
| SG-GR 2 | Planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas en Llano alegre | 2,81 | SRPP1 Y SRPIE-2 |
| SG-SA 1 | Hospital San Roque | 0,45 | SUCU 1.8 |
| SG-SA 2 | Residencia de Ancianos en La Atalaya | 0,48 | SRPAG1 Y SRPIE-2 |
| SG-SA 3 | Ampliación Residencia de Ancianos en La Atalaya | 0,53 | SRPAG1 Y SRPIE-2 |
| SG-DO 1 | Docente en Lomo Guillén | 1,59 | SUCU 1.3 |
| SG-DO 1a | Ampliación de Docente en Lomo Guillén | 0,33 | SUCU 1.3 |
| SG-DO 2 | Docente en Santa María de Guía | 1,48 | SUCU 1.6 |
| SG-DO 3 | Docente en Casas de Aguilar | 0,70 | SUCU 12 |
| SG-DP 1 | Deportivo en La Atalaya | 0,85 | SUCU 2.1 |
| SG-DP 3 | Deportivo en Piedra de Molino | 0,18 | SRPN1 (*) y SUCU (*) |
| SG-DP 4 | Deportivo en Montaña Alta | 0,87 | SRPP2 y SRPIE-2 |
| SG-DP 5 | Deportivo en Roque Prieto | 4,70 | SRPP1, SRPAG1 Y SRPIE-2 |
| SG-FU 1 | Cementerio en La Atalaya | 1,41 | SRPAG1 y SRPIE-2 |
| SG-FU 2 | Cementerio en Piedra de Molino | 0,11 | SUCU 14 |
| SG-CDI 1 | Centro dotacional integral en La Atalaya | 0,47 | SUCU 2.1 |
| SG-CDI 2 | Centro Dotacional Integrado en Santa María de Guía | 6,38 | SUCU 1.7 |
| SG-AR 1 | Área Recreativa del Barranco de Moya | 0,85 | SRPP3 y SRPIE-2 |
| SG-EL/PA 1 | Parque Arqueológico del Cenobio de Valerón | 12,16 | SRPP1, SRPP2, SRPC y SRPIE-2 |
| SG-EL/PU 1 | Parque Urbano en Lomo Guillén | 3,42 | SUSNO/T-1 |
| SG-D y EL/PU2 | Parque Urbano en Finca Clavijo | 3,65 | SUSO/R-10 |
| SG-EL/PU 3 | Parque Urbano en el Barranco de Guía | 0,51 | SUSO/R-8 |
| SG-FU | Parque urbano en el Bco de Las Garzas y funerario | 1,23 | SUCU 1.1 |
| SG-EL/PU 5 | Parque Urbano el Bardo | 1,49 | SRPAG1, SRPT y SRPIE-2 |
| SG-EL/PU 6 | Parque Urbano El Becerril | 0,54 | SUCU 2.2 |
| SG-EL/PB 1 | Parque Botánico en La Atalaya | 1,96 | SRPN2, SRPAG1 y SRPIE-2 |

*Incluido en el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Doramas.

- Infraestructuras viarias:

En el marco de las infraestructuras de comunicaciones, adquieren un papel relevante en el contexto territorial y municipal las infraestructuras de movilidad, que constituyen el soporte físico de la movilidad de vehículos y personas, conformadas por la red viaria entre las que distinguimos entre infraestructuras de movilidad Nivel I, la GC-2, por ser una autovía de interés regional, infraestructuras de movilidad Nivel II, conformada por las carreteras convencionales de interés insular o red viaria de conexión principal entre los núcleos de población del municipio y de éstos con los municipios limítrofes, y el resto de la red conformada por el viario municipal principal, secundario y terciario, categorizadas en función de su dimensión y estado de conservación.

| DENOMINACIÓN | ÁMBITO | CÓDIGO |
|---|---|---|
| GC-2 | Insular | SG-VI 1 |
| GC-70 | Insular | SG-VI 2 |
| GC-292 | Insular | SG-VI 3 |
| GC-291 | Insular | SG-VI 4 |
| GC-751 | Insular | SG-VI 5 |
| GC-700 | Insular | SG-VI 6 |
| GC-703 | Insular | SG-VI 7 |
| GC-710 | Insular | SG-VI 8 |
| GC-702 | Insular | SG-VI 9 |

## 8.4 Estrategia de transformación territorial

La Revisión del PGO de Santa María de Guía parte de los criterios del Plan General vigente haciendo ciertas matizaciones a los mismos e intentando orientar el Sistema Territorial del municipio en base a las pautas que desde las Directrices de Ordenación General se establecen, para aplicar en el archipiélago canario la estrategia territorial europea.

Se plantean finalmente en el modelo, una serie de acciones generales y concretas, que ya esbozaban las diferentes alternativas que acompañaron al Avance y que son:

### 8.4.1 Acciones generales

Con carácter general las estrategias se resumen en los siguientes puntos:

a) Desarrollo de un modelo integrado y sostenible, que priorice la protección de los valores presentes en el municipio, pero logre encajar un crecimiento poblacional y de servicios adecuados a la población.

b) Crecimiento urbano mayoritario en los márgenes de la GC-2, como eje estructurante del municipio donde localizar un continuo de uso global residencial, industrial y terciario, sin menoscabo del crecimiento del resto de los suelos urbanos, manteniendo para ello los suelos de desarrollo planteados en el PGO vigente.

c) Lograr el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes, favoreciendo para ello los núcleos intermedios.

d) Localizar los espacios libres, dotaciones y equipamientos estructurantes necesarios para la construcción del sistema territorial.

e) Ordenación del litoral de forma que compatibilice el uso y disfrute de los ciudadanos con la protección de los valores naturales y paisajísticos.

f) Clasificación y categorización del suelo rústico conjugando protección y dinamización según cada uno de los casos.

g) Atender al desarrollo económico del municipio fomentando la actividad agrícola y recuperando para la agricultura todo aquel suelo productivo según la zonificación del PIO-GC, que esté en abandono, y siempre y cuando no exista ningún valor ambiental prioritario en los mismos, o que se desaconseje por sus condiciones topográficas.

h) Adecuación de los suelos rústicos de asentamiento rural y de asentamiento agrícola a las exigencias normativas y legales, lo cual ha dado lugar a variadas desclasificaciones.

Remisión de la ordenación de algunos asentamientos rurales a Plan Especial (Hoya de Pineda, El Gallego de atrás y La Sillailla). En el caso de Hoya de Pineda, con la finalidad de proteger sus valores arqueológicos y etnográficos y reconducir procesos edificatorios inadecuados. En la Sillailla, incluyendo un sistema local de albergue, en consonancia con los mandatos del Plan de Desarrollo Rural de Canarias.

i) Implantación de un modelo de movilidad y transporte a escala territorial que resuelva los problemas de conexión existentes en la actualidad. Recualificación de aquellas vías que estructuran la ordenación de las Áreas de centralidad, para con ello reducir las necesidades de movilidad en el municipio.

g) Mejora y acondicionamiento de la red viaria.

h) Creación de áreas de aparcamiento y de intercambio de tipo de movilidad, para mejorar la intermodalidad municipal.

i) En el caso de los asentamientos rurales en contacto con vías de interés insular se propone la proyección de aparcamientos y vías de servicio para evitar las múltiples entradas y salidas al viario.

j) Recuperación de camino y senderos peatonal para potenciar la comunicación peatonal entre núcleos.

k) El desarrollo del turismo rural ligado a actividades agrícolas que apoyen el desarrollo económico del municipio.

### 8.4.2 Acciones concretas

1. Tratamiento del litoral

Se proponen actuaciones en el litoral encaminadas a la compatibilidad del uso y disfrute del litoral por los ciudadanos con la protección de los valores naturales y paisajísticos de la zona.

Se trata igualmente de posibilitar una cierta actividad recreativa en la plataforma costera tradicionalmente agrícola que se extiende a cota del mar, en consonancia con el modelo turístico que para el Noroeste propone el PIO-GC, manteniendo los criterios de potenciar el valor natural del paisaje con medidas de protección y rehabilitación, y propiciando la concentración de equipamientos litorales en los frentes urbanos o urbanizables, fomentando con todo ello el contacto con el mar.

Se plantearán acciones de restauración, rehabilitación, y acondicionamiento del litoral:

• Acciones para dotar a la totalidad de zonas de baño litorales de los equipamientos necesarios para garantizar un uso ciudadano ambientalmente respetuoso.

• Apertura de dos senderos. El primero de ellos, para acceder al sistema general de Roque Prieto, que discurrirá desde el Agujero de Puerto Nuevo hasta Roque Prieto, en cuyo recorrido, se ejecutarán dos miradores y/o áreas de descanso, situados en los mismos puntos antes señalados. El segundo de ellos, que se habilitará desde la GC-291 hasta la punta del Guinchón, a través del Sistema General de infraestructuras de residuos, recorrido que transcurre por el acantilado del Mármol, en el cual se ejecutará otro mirador.

• Restauración de la cubierta vegetal en áreas naturales del litoral.

• Regeneración de zonas degradadas a causa de obras o infraestructuras, aplicando estrictos criterios ambientales.

• Establecimiento de criterios ambientales estrictos para las construcciones en el litoral.

2. Preservación del suelo de San Felipe

Vista la problemática existente en el núcleo costero de San Felipe con problemas de expansión, de hacinamiento, poca permeabilidad y esponjamiento, y con el potencial riesgo que acarrean la ubicación física de las viviendas en el deslinde marítimo terrestre, se hace necesario proporcionar desde esta Revisión una solución a los vecinos que se encuentran en esta situación, como ya se detectó desde el Avance.

Ahora bien, dado que la mejor solución pasa por un tratamiento del núcleo en la línea de lo establecido para esta zona en el PGO, pero que para llevarla a cabo influyen otro tipo de factores como el socioeconómico, se propone preservar el suelo inmediato al suelo urbano categorizándolo como rústico de protección territorial. Ello se justifica en la dificultad de lograr la necesaria cooperación administrativa para financiar una operación de esta importancia.

Por esto, esta alternativa opta por mantener el suelo en espera de reunir los requisitos necesarios para lograr aunar todos los factores precisos para solucionar el problema de San Felipe, y en consonancia con la necesidad de preservación del modelo territorial que resulte de los variados Planes Territoriales que, en desarrollo del PIO-GC, plantean actuaciones en esta zona.
Hasta entonces, se plantearán acciones de restauración, rehabilitación, y acondicionamiento del núcleo costero, entre ellas:

• Se canalizará, enterrará y reconexionarán los tendidos eléctricos de alta y media tensión, en contacto con el sector para minimizar el impacto de estas infraestructuras que discurren actualmente aéreas.

• Las cubiertas de las nuevas edificaciones serán especialmente tratadas con áridos en colores acordes con el lugar (terroso, negro) y serán intransitables.

• Se rehabilitarán los elementos de infraestructuras que han sido afectados total o parcialmente por el paso de viales, peatonales de borde o rodonales, afectados por la ejecución del sector, reintegrándolo paisajísticamente a través del material y color.

3. Crecimiento residencial

Se plantea un crecimiento urbano continuo en torno a los suelos urbanos más poblados y densos, que son los ubicados en el área territorial Vega de Guía-Gáldar y en los núcleos de San Juan y La Dehesa, ubicados en medianías. Este crecimiento se acota a los márgenes de la GC-2 y especialmente en torno a los núcleos de La Atalaya-Becerril, Guía casco y los suelos urbanos de San Juan-La Dehesa.

También se asume el nuevo trazado de la carretera Guía-Agaete, a su paso por el municipio, como eje inductor de la trama urbana, y se combina el uso residencial con el industrial y el terciario, localizando en el sector de suelo urbanizable del PGO vigente que aún no se ha desarrollado (SUSNO/I-1) todas aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas ubicadas en suelo urbano y que por exigencias de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, deben ser trasladas a suelo urbanizable de uso industrial.

Pese a que el crecimiento residencial se concentra en esta zona y ramifica hacia los núcleos de San Juan y La Dehesa (en el área de medianías-zona alta), esta propuesta mantiene la

posibilidad de desarrollo de todos los suelos urbanos del municipio, ajustando en algunos casos sus delimitaciones, con independencia de que estos suelos de crecimiento previsto en el documento vigente, se hayan o no desarrollado.

No obstante, ambientalmente se tendrá en cuenta lo siguiente:

• El espacio público necesita de un tratamiento global, que lo haga accesible y utilizable por la población, con lo que además se conseguiría mejorar cualitativamente las condiciones espaciales y morfológicas, conforme a lo dispuesto en la DOG 74.3.

• Medidas de protección en la aproximación del núcleo en la cota superior a zonas de interés paisajístico.

• Valores del paisaje a potenciar (estudiar su flora especialmente y su integración mediante el color).

El tratamiento ambiental de los suelos rústicos de asentamiento rural se especifica en la Normativa de ordenación pormenorizada del presente PGO.

4. Corredor cultural

Se propone la protección de esta zona y la delimitación de un sistema general que englobe el Cenobio de Valerón ya ejecutado, y un área de apoyo al Parque arqueológico del Cenobio en la que se ubican el centro de visitantes, un mirador, una zona de aparcamientos, espacios libres y con compatibilidad del uso deportivo (parapente). Dada la confluencia de usos presentes en esta área de apoyo se ordena esta zona en el Anexo II a la Normativa de ordenación estructural del presente PGO.

No obstante, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

• Los yacimientos arqueológicos se someterán a proyectos de restauración arqueológica y de adecuación funcional para su explotación como recurso cultural y turístico.

• De igual modo se deberá potenciar el uso público de los bienes patrimoniales de propiedad pública, facilitando el acceso y el conocimiento de los mismos por la población, así como fomentar el acceso público a los bienes patrimoniales de titularidad privada y desarrollar una política de adquisición de dichos bienes, tal y como se establece en las DOG.

5. Vía de interés panorámico

Se propone la mejora y acondicionamiento de la GC-291 para el disfrute del recorrido a lo largo de la vía de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio. Entre estas mejoras resultan necesarias actuaciones de señalización de la vía y la corrección de impactos de la misma por áreas desmontadas y por muros de contención inadecuados. Como esa vía no es transitable a nivel peatonal, el camino real va siempre paralelo a ella, por lo que deberá tomarse el camino peatonal para paso de peatones y bicicletas, que conecte con el Mármol y el Cenobio.

6. Mantenimiento de la estructura rural de las medianías

Se trata de proteger el suelo rústico con valores naturales y/o culturales predominantes, y reconocer amplias áreas de edificaciones residenciales dispersas, vinculadas a explotaciones agrarias en asentamientos agrícolas, con el fin de contener el disperso edificatorio al que está sometida esta zona.

Igualmente se adapta la delimitación de los asentamientos a la legalidad vigente e instrumentos de ordenación de aplicación, se intentan proteger los paisajes agrarios característicos, y la agricultura productiva con sus asentamientos poblacionales vinculados, aunque en este caso dando prioridad a la reactivación del suelo potencialmente productivo, de cara a favorecer el desarrollo socioeconómico del municipio.

En este sentido se acometerán diferentes acciones ambientales, tales como:

• Acciones de recuperación y restauración paisajísticas de las áreas donde la actividad tradicional es la base para la conservación del paisaje y el control de los procesos erosivos de los suelos.

• Acciones de restauración de las áreas agrícolas abandonadas e integrándolas lo máximo posible, con el espacio que lo circunda.

• Acciones de acondicionamiento de los bancales que estén deteriorados, pero que aún mantienen su tipología constructiva. Los materiales utilizados siempre tienen que ser los originarios.

• Acciones de enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...).

Por otro parte, se potencia y regula la actividad pastoril tradicional que se corresponde con el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso de flor de Guía, categorizando esta zona y estableciendo un régimen de usos y unos actos de ejecución específicos para esta zona.

7. Protección de los valores de la zona alta

El carácter eminentemente natural de esta zona obliga a su protección y mantenimiento. Es por ello que se apuesta por una categorización del suelo adecuada a los valores que la caracterizan. Ahora bien, aún predominando el suelo rústico de alto valor natural, se propone la consideración del valor productivo de algunos suelos, de cara a su reactivación agrícola, con el necesario respeto a los valores ambientales predominantes.

Por tanto deberán cumplir lo siguientes aspectos:

• Se deberá acometer la restauración de las áreas agrícolas abandonadas e integrándolas lo máximo posible con el espacio que lo circunda.

• Además, se tendrán que acondicionar los bancales que estén deteriorados, pero que aún mantienen su tipología constructiva. Los materiales utilizados siempre tienen que ser los originarios.

Por otro lado, se propone la recuperación del camino existente que comunica los asentamientos rurales SRAR 16 El Frontón y SRAR 17 Bascamao, con objeto no sólo de la mejora del camino en sí, sino también de la conexión entre ambos asentamientos.

## 8.5 Análisis y justificación de la suficiencia de los Sistemas Generales de Espacios libres públicos.

El artículo 32.2.A).7).a) del TRLOTENC establece que el PGO deberá prever la reserva de suelo para los Sistemas Generales de Espacio Libres, parques, plazas públicas, así como los parques arqueológicos, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, sin que en ningún caso sea inferior a los 5 m²s por habitante.

La Revisión del PGO califica como Sistema General de Espacios libres Públicos susceptibles de dar cumplimiento a este artículo los siguientes:

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE |
|---|---|
| Parque arqueológico del Cenobio Valerón SG-EL/PA 1 | 121.645,11 m²s |
| Parque urbano SG-EL/PU 1 Lomo Guillén (en SUSNO T-1) | 22.000,00 m²s |
| Parque urbano SG-EL/PU 2 en Finca Clavijo (en SUSNO/R-2) | 16.739,89 m²s |
| Parque urbano SG-EL/PU 3 en Barranco de Guía (en SUSO/R-8) | 5.149,00 m²s |
| Parque urbano SG-EL/PU 4 en el Barranco de las Garzas (en el PEPRI casco de Guía) | 11.727,00 m²s |
| Parque Urbano SG-EL/PU 5 El Bardo | 14.881,02 m²s |
| Parque Urbano SG-EL/PU 6 El Becerril (dentro del PERI de La Atalaya) | 5.389,31 m²s |
| **TOTAL** | **197.531,33 m²s** |

Además califica, en las inmediaciones de la montaña de Guía, junto al área del cementerio de la Atalaya, el Sistema General de Espacio libre de Parque Botánico con una superficie de 19.609,01 m²s, entendiéndolo como un parque periurbano en adecuación a la DOG 59 y 74, próximo al núcleo de La Atalaya y futuro núcleo poblacional de Roque Prieto, en el que se localizan actividades culturales, educativas y de esparcimiento, además de la implantación de un vivero de plantas ornamentales.

La Revisión del PGO prevé una población estimada de habitantes que asciende a la cantidad de **22.798,14**. Para este cálculo se ha considerado la población actual, tomando como base el último dato de población relativo al padrón municipal aportado por el ayuntamiento, que establece para el 2010 una población de **14.620** habitantes (según el apartado 9.2 de la memoria información de este plan). A este valor se le suman los habitantes estimados en el suelo vacante del suelo urbano consolidado, que asciende a la cantidad de 1.938,34, más la población estimada para el suelo urbano no consolidado, que asciende a la cantidad de 893, y para el suelo urbanizable de uso residencial (con 5.092,80 habitantes una vez descontados los habitantes de Los Sauces) y las nuevas implantaciones residenciales que se prevén para los asentamientos rurales (182 habitantes) y agrícolas (72 habitantes), que asciende a un total de **8.178,14** habitantes. Se adjunta a continuación una tabla con las viviendas y habitantes de los Asentamientos rurales y Agrícolas, respecto al suelo vacante en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en los cálculos desglosados en el punto 8.2.2. de esta memoria (los datos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable que se han incorporado para calcular el Sistema General de Espacio Libre es sin minorar por posibles usos compatibles, a los efectos de ponernos en el peor de los supuestos).

- Suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.

Para la estimación del número de viviendas en los asentamientos rurales y agrícolas se estará a lo dispuesto en el Anexo III y Anexo IV a la Normativa de ordenación estructural.
Estas ascienden a las siguientes:

| ASENTAMIENTO RURAL | VIV NUEVAS |
|---|---|
| SRAR-1 Anzo | 13 |
| SRAR-2 Carne de Agua | 12 |
| SRAR-3 Doñana | 1 |
| SRAR-4 El Gallego de atrás | |
| SRAR-4 (Bis) El Gallego | 0 |
| SRAR-5 La Chaparra | 1 |

| | |
|---|---|
| SRAR-6 Cercado de Merino | 2 |
| SRAR-7 Hoya de Pineda | |
| SRAR-8 Santa Inés | 2 |
| SRAR-9 Paso María Los Santos | 4 |
| SRAR-10 Los Gramales | 3 |
| SRAR-11 El Palmital - Lomo Las Zarzas | 7 |
| SRAR-12 Los Castillejos | 4 |
| SRAR-13 Palmital Alto | 3 |
| SRAR-14 La Peñilla | 4 |
| SRAR-15 Lomo Tomás Pérez | 2 |
| SRAR-16 El Frontón | 1 |
| SRAR-17 Bascamao | 4 |
| SRAR-18 La Sillailla | |
| SRAR-19 Lomo Betancor | 3 |
| SRAR-20 Hoya del Pedregal | 1 |
| SRAR-21 Lomo El Pino | 2 |
| SRAR-22 Llano de Parra | 2 |
| SRAR-23 Lomo La Raya | 4 |
| SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto | 1 |
| **TOTAL** | **76** |
| nº de habitantes (2,4 hab por viv) | **182** |

| ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS | CAPACIDAD DE CARGA |
|---|---|
| SRAA - 1_Ingenio Blanco | 0 |
| SRAA - 1 Bis_Ingenio Blanco | 1 |
| SRAA - 2_Llanos de la Plata | 5 |
| SRAA - 3_Tres Palmas | 7 |
| SRAA - 4_Santa Inés | 3 |
| SRAA - 5_Los Gramales | 0 |
| SRAA - 6_Mondragones | 4 |
| SRAA - 7_Los Desaguaderos | 5 |
| SRAA - 8_Tres Cruces | 0 |
| SRAA - 9_Santa Cristina | 4 |
| SRAA - 10_Montaña de Guía | 0 |
| SRAA - 11_Calabozo | 1 |
| SRAA - 12_Palmital Bajo | 0 |
| SRAA - 10 Bis_ Montaña de Guía | 0 |
| **TOTAL** | **30** |
| **nº de habitantes (2,4 por viv)** | **72** |

En total:

| Clase/categoria suelo | Nº de habitantes |
|---|---|
| SUCU vacante | 1.938,34 |
| SUNCU | 893,00 |
| SUS/R | 5.092,80 |
| SRAR | 182,00 |
| SRAA | 72,00 |
| **TOTAL NUEVA POBLACION** | **8.178,14** |
| | |
| **POBLACION ACTUAL 2010** | 14.620,00 |
| | |
| **TOTAL POBLACIÓN PREVISIBLE** | **22.798,140** |

| | m2s |
|---|---|
| **TOTAL POBLACIÓN PREVISIBLE** | **22.798,14** |
| m2s/hab de SG-EL art. 32 | 5 |
| Total m2s de SG-EL necesario Art. 32 | 113.990,70 |
| **TOTAL PREVISTO PGO** | **197.475,38** |

De esta tabla se deduce que cumple con las exigencias legales.

## 8.6 Análisis de la suficiencia de las infraestructuras para los nuevos desarrollos urbanísticos

1. Sistema de producción y transporte de energía eléctrica

De acuerdo con lo dispuesto en la DOG 67.2, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones residenciales, con vistas a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Con respecto a las infraestructuras de la red de transporte de energía eléctrica, transcurren, además de las líneas de baja y media tensión, actualmente por el término municipal de Santa María de Guía, las siguientes líneas estructurantes de alta tensión:

- Subestación de Santa María de Guía a 66 kv y calificada como EE-IE-1, subestación eléctrica Llanos de la Plata, en el presente Plan General.
- Línea de simple circuito a 66 kv Arucas-Santa María de Guía.
- Línea de simple circuito a 66 Kv Santa María de Guía- San Mateo.

Además, en la planificación eléctrica se prevén una serie de proyectos cuya construcción es de gran urgencia para realizar el necesario refuerzo estructural de la red. Afectan al municipio, con carácter estructurante igualmente:

- Línea Santa María de Guía-Agaete a 66 kv.
- Segundo circuito de la línea existente Santa María de Guía-San Mateo a 66 kv.
- Subestación de Garzas a 66 kv (colindante con la subestación eléctrica en Llanos de la Plata).

Dichas líneas se prevén en el correspondiente PTE-31 y se reflejan con la categorización correspondiente de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPIE-

1), considerándose suficiente para cubrir las necesidades conforme a las previsiones que contempla este PGO.

2. Sistema de producción, transporte y almacenamiento de agua

En cuanto a la red de producción, transporte y almacenamiento de agua, el Plan General establece una clara diferenciación en cuanto a su destino en dos objetivos fundamentales, a saber, suplir las necesidades de la población actual y prevista (abasto público) y suplir las necesidades del principal eje económico del Municipio, la agricultura y ganadería (Red de Riego). El consumo de agua para la agricultura en Guía procede en un 50% de agua de pozo y el resto, de agua desalada, que se encuentra en una media de 0,50 € /m3.

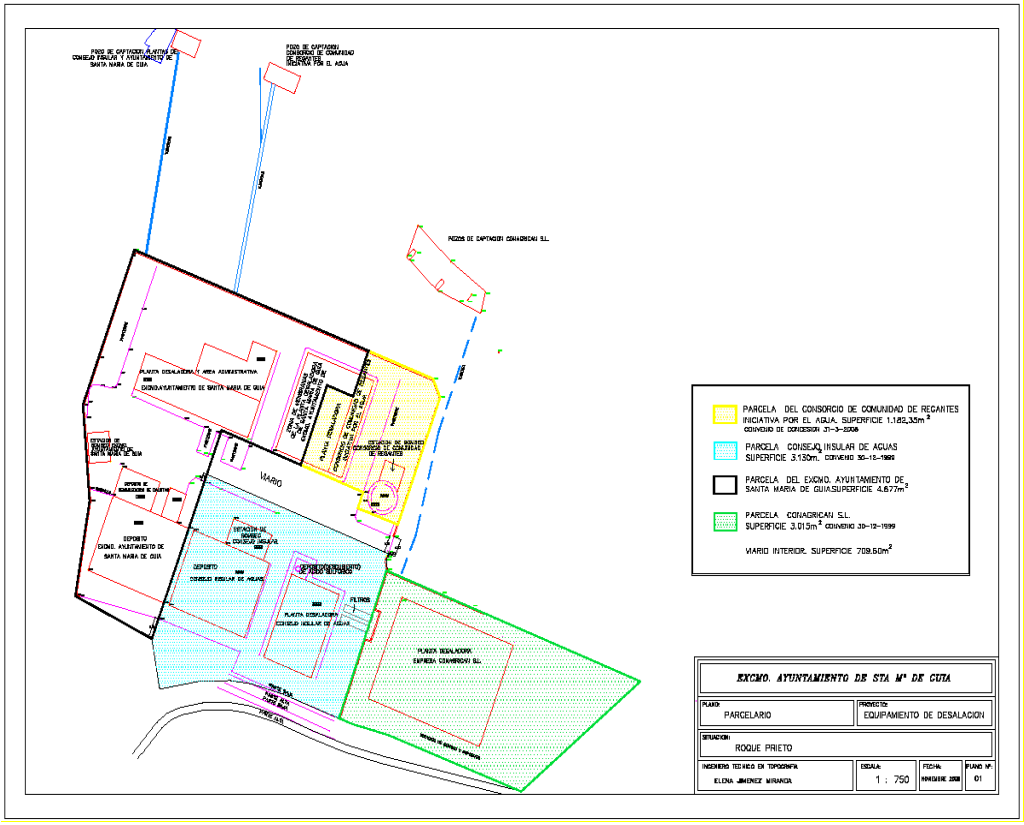
En cuanto a la producción, el Equipamiento de Infraestructura, abastecimiento y producción de agua de Roque Prieto, ocupa una superficie de 22.400 m² de suelo de Sistema General y equipamiento estructurante, que se obtiene por desalación de agua de mar, toda ella actualmente dedicada a este uso.

Las Normas de aplicación a que está sometido este suelo se encuentran en este Plan General de Ordenación del Municipio de Santa María de Guía que tuvo cobertura jurídico - urbanística en una Modificación Puntual de las ya derogadas NNSS de infraestructura de desalación de Roque Prieto, actualmente reguladas por el planeamiento vigente.

Alberga en sendas naves un total de cuatro desaladoras por el sistema de osmosis inversa, siendo dos públicas (Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía y Consejo Insular de aguas), la tercera es de titularidad privada, y la cuarta cedida a una asociación de agricultores, produciéndose una totalidad de 16.250 m3 total a pleno rendimiento. A su vez, esta infraestructura contiene en su frente costero, dos pozos de captación de agua y un punto común de emisión de salmuera al mar. La desaladora municipal alcanza los 5000m3 solo para abasto público y la del Consejo Insular de aguas, produce unos 2.000m3 para abasto y 3.000m3 para la agricultura.
El resto de las desaladoras, produce el resto de las necesidades de agua para la agricultura.

Toda el agua para abastecimiento pasa por un depósito situado en la propia planta preparado para la remineralización del agua para convertirla en potable.
Constituye esta planta de desalación, el eje vertebral de la infraestructura de agua del Municipio, siendo utilizada no solo como se observa para el consumo humano, sino para la actividad agraria.

Esta agua se bombea a cotas más altas del municipio llegando agua desalada a la cota de 660 metros en la balsa de los Llanetes, lugar donde se pretende construir otra para alternar los usos de ambas por razones de mantenimiento con el objeto de que no se produzca desabastecimiento. En este punto, el agua se mezcla con agua de pozo que le da las condiciones idóneas para convertirla en potable. A su vez esta agua se bombea hasta la cota de 800 metros en Montaña Alta.



Esquema de la organización y funcionamiento interno de la planta de desalación de Roque Prieto.

Por tanto, se considera que se produce agua suficiente para riego y abasto habiéndose, no obstante, previsto en este documento una mejora de las infraestructuras de transporte para completar tanto la red tanto de abasto como la de riego.

La primera es de titularidad pública y la segunda es de titularidad privada. Se adjunta, en el Capítulo de esta Memoria correspondiente al apartado *10.1 Adecuación a las Directrices de Ordenación y del Turismo de Canarias*, para justificar el cumplimiento de lo dispuesto en dicha Ley en materia de aguas, un plano diferenciando las redes públicas y privadas que se distribuyen por el municipio. Se trata de un plano esquema de las infraestructuras de producción, trasporte y almacenamiento de agua donde se expresa la red pública y la privada.

Respecto al almacenamiento en la de riego, tal como se ha dicho anteriormente, es necesario aumentar el número de balsas de almacenaje, y para abastecimiento se hace necesaria la ampliación de tres depósitos municipales, tal como se explica más adelante.

Para conseguir la mejora de la red privada, fueron interpuestas por parte del Ayuntamiento de Santa María de Guía y la Comunidad de regantes Faldas de la Atalaya, alegaciones al Plan de regadíos de Canarias, proponiendo la inclusión en el Plan de la construcción de una mareta/depósito de acumulación de agua a fin de regular los desfases existentes entre verano e invierno, consiguiendo mantener en la cota de medianías el agua producida en los periodos lluviosos y evitar el sobre coste de elevación del agua desde la costa. A estas alegaciones se adjunta proyecto "*Construcción de mareta/depósito de agua en Barranquillo Frío-conexión a red hidráulica existente y mejoras de conducciones de llenado y conducción*", a fin de que sea incluida en las actuaciones y/o medidas del Plan de Regadíos de Canarias.

Además, se firma Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y dicha Comunidad de regantes para autorizar la ejecución del proyecto de construcción de balsa para agua de

riego en barranquillo Frío, mejoras de conducciones de llenado y distribución. En este Convenio se acuerda que la Comunidad de regantes adquiera la compra del terreno para la construcción de la balsa con el fin de aumentar la capacidad de almacenamiento de agua en invierno con agua de lluvias y pozos en la zona alta, y liberar agua desalada (evitando bombeos desde la costa) en verano, declarando el Ayuntamiento esta obra de interés general.

Con la misma motivación del abaratamiento de costos, en la red pública de almacenamiento para abastecimiento, resulta necesario aumentar la capacidad de los siguientes depósitos:

- Depósito municipal de La Dehesilla que debe pasar a disponer de 600 $m^3$.
- Depósito Tres Cruces que pasa a tener 500 $m^3$.
- Depósito Marente que pasa a tener 240 $m^3$.

La previsión económica, tanto para la obtención del suelo para ampliar, como para la obra, se encuentran en el Estudio económico y financiero de este PGO.

Por todo ello, se entiende que con las infraestructuras existentes y con estas actuaciones previstas en el plan general, el servicio en un futuro sería suficiente a la población existente y prevista, además de la cobertura para la actividad agrícola.

## 8.7 Cuadro resumen de los suelos

| SIGLAS | CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO | SUPERFICIE (Ha.) |
|---|---|---|
| SUCU | Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización | 148,53 |
| SUNCU | Suelo Urbano no Consolidado | 6,80 |
| | TOTAL DE SUELOS URBANOS | **155,18** |
| SUSO | Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado | 55,67 |
| SUSNO-I | Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial | 2,37 |
| SUSNO-R | Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial | 18,71 |
| SUSNO-T | Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Terciario | 7,75 |
| | TOTAL DE SUELOS URBANIZABLES | **84,50** |
| SRPT | Suelo Rústico de Protección Territorial | 70,35 |
| SRAR | Suelo Rústico de Asentamiento Rural | 32,11 |
| SRAA | Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola | 163,21 |
| SRPAG-1 | Suelo Rústico de Protección Agraria 1 | 440,44 |
| SRPAG-2 | Suelo Rústico de Protección Agraria 2 | 1012,29 |
| SRPP1 | Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 | 458,94 |
| SRPP2 | Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 | 676,05 |
| SRPP3 | Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 | 221,02 |
| SRPP4 | Suelo Rústico de Protección Paisajística 4 | 15,67 |
| SRPN1 | Suelo Rústico de Protección Natural 1 | 407,94 |
| SRPN2 | Suelo Rústico de Protección Natural 2 | 276,13 |
| SRPC | Suelo Rústico de Protección Cultural | 16,63 |
| | TOTAL DE SUELOS RÚSTICOS | **3996,21** |
| ENP | Suelo en Espacio Natural Protegido con Instrumento de Ordenación Aprobado | 228,19 |
| | TOTAL DE SUELO MUNICIPAL | 4258,8 |
| SRPCT | Suelo Rústico de Protección Costera | 114,62* |
| SRPIE-2 | Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2 | 35,62* |

*Estos suelos se superponen a las otras categorías.

# 9. ANÁLISIS DEL MODELO DE ORDENACIÓN

## 9.1 Características y justificación de la propuesta

Para la asignación de usos al territorio, el presente documento establece unos criterios genéricos, sobre los que gravita la generación y selección de alternativas y del modelo propuesto:

- La concentración del crecimiento residencial en los márgenes de la GC-2, dando respuesta a las necesidades de crecimiento residencial en las áreas contiguas a los núcleos ya existentes, sin favorecer la dispersión de la edificación en áreas de interés natural o agrario.

- El reconocimiento de asentamientos rurales no considerados en el PGO vigente y con características legales y dimensionales suficientes para su consideración.

- Con estas medidas se opta por la legalización de una situación de hecho, mejorando las dotaciones e infraestructuras de suelos ya edificados y urbanísticamente desorganizados.

- Se toma en consideración la calidad para la conservación y las recomendaciones de uso para la clasificación del suelo rústico y la incorporación al planeamiento municipal de las protecciones establecidas en el planeamiento de rango superior (PIO-GC, Planes Territoriales e instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos).

- Se persigue la diversidad económica a través del fomento de la actividad industrial y el dinamismo del medio rural.

- Establece una previsión de crecimientos urbanísticos en los terrenos colindantes a los suelos consolidados o crea relaciones funcionales entre asentamientos rurales de mayor o menor escala, dependiendo de cada propuesta.

- Los suelos urbanizables que no colindan con suelos urbanos consolidados aparecen recogidos en el PIO-GC. Es el caso de Roque Prieto y el urbanizable industrial de Llano Alegre.

- Incorpora al planeamiento los cambios operados en el territorio por el transcurso del tiempo desde la vigencia del PGO.

- Los asentamientos rurales se corresponden con los núcleos rurales de menor densidad edificatoria, orientando de esta manera los crecimientos urbanísticos en las periferias urbanas, pero sin anular por completo la capacidad de desarrollo de las medianías, o fomentando los núcleos intermedios para romper la dinámica de dependencia con el suelo urbano que históricamente se da en el territorio, dependiendo de lo planteado en cada alternativa.

- Emplear el suelo rústico de protección territorial (SRPT) para establecer bolsas de posibles crecimientos futuros y de preservación del modelo para la implantación de un modelo supramunicipal y con el objeto de que las actuaciones que en ellos se puedan realizar no condicionen dichos desarrollos.

## 9.2 Análisis territorial del Modelo

Tal y como establece la DOG 48 se deberá perseguir la implantación de un Modelo territorial integrado y sostenible, cuyos rasgos fundamentales son, entre otros:

"*a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y a una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad*.

*b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.*

*c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.*

*d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.*
*e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información."*

A los efectos antes mencionados, se incorporan una serie de criterios o parámetros mediante los que se pueda valorar la adecuación del modelo a los objetivos y criterios que persigue el presente PGO y a las conclusiones apreciadas por el diagnóstico territorial que contiene este documento, buscando en esta valoración el equilibrio necesario entre el cumplimiento de dichos objetivos, y el respeto por las variables ambientales presentes. Se valorará de forma independiente la adecuación de las alternativas propuestas a las conclusiones de los diagnósticos ambiental y socioeconómico que también contiene el PGO.

Estos criterios de valoración desde la óptica territorial son los siguientes:

1. **Grado de relación de las propuestas con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.**

Partiendo del carácter vinculante que el TRLOTENC otorga al Plan Insular en la ordenación del planeamiento urbanístico, el modelo de ordenación planteado, fruto de la información pública que acompañó a la aprobación inicial y del grado de pormenorización de esta fase de tramitación del documento, podemos concluir que el modelo se encuentra adaptado a las determinaciones del Plan Insular.

Las determinaciones que el PIO-GC contiene para el Noroeste de la isla y que habrán de instrumentarse a través de los Planes Territoriales correspondientes, deben dar, en el momento de resultar vigentes, premisas y criterios para el modelo de ordenación del municipio de Santa María de Guía, por encontrarse en su ámbito de ordenación. No obstante, algunos de estos Planes Territoriales han alcanzado una fase de tramitación suficiente para incorporar sus planteamientos territoriales a la escala del PGO. Este documento de Memoria da habida cuenta de la adecuación en este sentido. Es especialmente significativo el esfuerzo acometido para la adaptación del PGO al PIO-GC en los asentamientos rurales y agrícolas. Este trabajo acompaña a la Normativa de ordenación

estructural como Anexo III y IV de fichero de asentamientos. Igualmente, en el presente documento se incide aún más en la justificación del cumplimiento del PIO-GC y se perfila la adecuación del suelo rústico a la zonificación del PIO-GC y a las categorías agrarias del PTE-9, agropecuario.

En este sentido, en el modelo de ordenación se reserva el suelo sobre el que especialmente los PTP-14 y el PTP-15 plantean ciertas actuaciones, como SRPT para la preservación del modelo que resulte de la propuesta territorial, una vez se encuentren en vigor estos Planes Territoriales.

Por otro lado las determinaciones de los PTE-31 y PTE-33 han sido consideradas, incorporándose en la Normativa del suelo rústico las condiciones para que estas determinaciones puedan ser llevadas a cabo.

## 2. Grado de adaptación a la Ley de Directrices.

El modelo persigue lograr en el territorio un lógico equilibrio entre la colonización del medio y la respuesta a las necesidades de crecimiento de la demanda, con la protección de los valores ambientales presentes en el territorio, y todo ello atendiendo a la legislación e instrumentos de ordenación de aplicación.
Se trata de ponderar el uso residencial con el uso ambiental y el primario para lograr el equilibrio entre todos los elementos del territorio. De esta forma, sin abandonar el necesario crecimiento residencial del municipio, se mantienen los crecimientos que se previeron en el PGO vigente y ubica en la franja que discurre alrededor de la GC-2 el grueso del uso residencial, compatibilizándolo con el industrial de Llano Alegre y ramificándose esta franja de crecimiento hasta los núcleos de San Juan y La Dehesa, en medianías-zona alta, localizando entre ambos núcleos un suelo categorizado como SRPT, que podrá acoger un potencial desarrollo urbano que albergaría a la potencial población migratoria.

Además de ello, para la diversificación antedicha también se propone fomentar la actividad agrícola en el municipio y adecuar la clasificación y categorización del suelo rústico a la categoría de suelo más adecuada si se atiende a sus valores potencialmente productivos. Y no sólo esto, sino que a través de la articulación entre el medio rural y el medio urbano, esta alternativa trata de mantener la población en el medio rural, dotándoles de los servicios necesarios para su mantenimiento en el medio.

En cualquier caso, el grado de adaptación de las propuestas del modelo a la Ley de Directrices se analiza particularmente en el epígrafe correspondiente de la presente Memoria.

## 3. Integración de la ordenación ambiental y territorial.

Como ya se ha citado anteriormente, todas las propuestas persiguen la ordenación sostenible de las variables ambiental, socioeconómica y territorial, pero la realidad es que cada una de ellas lo consigue en mayor o menor medida.

Con la ordenación propuesta se consigue una buena protección ambiental del municipio, sobre todo, a través de la clasificación y categorización del suelo rústico adaptada al TRLOTENC. En el plano territorial, se establece la localización de todos los ámbitos de suelos urbano y sectores de suelo urbanizable en suelos sin valores naturales dignos de preservación (alrededor de Guía y La Atalaya-Becerril y a lo largo de la GC-2), consolidando el eje Guía-Gáldar como centro comarcal del Noroeste, en consonancia con lo dispuesto para la zona desde el Plan Insular, aparte de la antedicha protección ambiental, el paso del tiempo desde la aprobación del PGO vigente a la actualidad y los cambios legislativos operados, que crean nuevas necesidades que esta Revisión debe resolver.

En este sentido, el modelo incorpora las necesidades actuales y la legislación sobrevenida. Entre éstas, algunos suelos para el crecimiento y expansión de los núcleos urbanos. Cierto es que la realidad actual de crisis económica generalizada modifica las demandas residenciales naturales y los flujos poblacionales.

Por otro lado, también opta por el fomento de la actividad industrial mediante la ordenación del suelo con uso industrial del municipio de acuerdo a los requerimientos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, y la dinamización del medio rural fomentando la actividad agrícola.

El modelo de ordenación mantiene la distribución del territorio en zonas y los usos globales de los mismos, en su mayor parte, pero se ordena cada pieza del territorio con la finalidad de intervenir en el mismo para lograr la integración de todas las variables. A ello se suman las cuestiones que incorpora este documento.

### 4. Resolución de la problemática de San Felipe.

La problemática del núcleo litoral de San Felipe no ha podido ser solucionada por razones socioeconómicas. Por ello resulta de difícil ejecución, por cuanto que requiere de la cooperación interadministrativa necesaria para llevarse a cabo.

El modelo mantiene el ámbito de suelo urbano remitiendo parte del mismo a un Plan Especial de fachada del litoral con los objetivos y determinaciones que se establecen en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada. Además de ello, establece un suelo rústico de protección territorial para la preservación del modelo territorial que se implante en la zona.

### 5. De la eficiencia territorial

Con este parámetro se trata de valorar la transformación que se opera en el espacio y las repercusiones que estas propuestas de transformación tienen en el territorio desde la óptica no sólo territorial, sino socioeconómica y ambiental.

Este parámetro deberá estar en sintonía con lo establecido en la DOG 48.2.d) *"El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana"*.

La estructuración global del municipio implícita en el modelo territorial propuesto, se ha de apoyar en aspectos principales como:

- la preservación y aprovechamiento de los valores intrínsecos de determinadas áreas o centros de actividad, así como de hitos de interés histórico, paisajístico, de ocio, y de otra naturaleza, reforzándolos mediante la ampliación y mejora de su capacidad urbana.

- la creación de sistemas generales municipales y supramunicipales en algunos casos, localizados estratégicamente en el territorio, a fin de potenciar y de enriquecer la oferta dotacional del municipio, estimulando la afluencia de usuarios hacia estos lugares, al tiempo que se mejora la conectividad territorial, reforzando las vías existentes y creando algunas nuevas, con criterios de mínimo impacto ambiental, en aquellos puntos en que se requiera. Con todo ello se logra incentivar la utilización de rutas turísticas y de ocio, al tiempo que se optimiza el nivel dotacional de la población residente.

Como también se indicó anteriormente, los modelos territoriales son trasladados, como versión tangible y medible, a través de los sistemas territoriales. El sistema territorial de Santa María de Guía está compuesto por la interrelación de un sistema rural, un sistema

urbano y un sistema de infraestructuras y servicios, en los términos expresados en la presente Memoria de Ordenación (a partir de los elementos emanados de la Directriz 53).

Por tanto, el sistema territorial nos remite a una forma específica de ocupación y utilización del espacio, que está en función de las características geológicas, ambientales, pero también socioculturales del municipio.

Sobre el funcionamiento u organización, son varios los aspectos a tener en cuenta (la distribución original de los elementos territoriales, usos y actividades, las relaciones que se establecen en función de la trama,…), entre los que se puede incluir la capacidad para la preservación del sistema territorial descrito o propuesto, esto es, las disposiciones que incorpora como mecanismos o recursos como una mejor garantía de conservación de la estructuración territorial propuesta. En este sentido, la Directriz 65 establece la figura de la Protección Territorial, en términos igualmente garantes. Así, se determina que en el caso de que "*sea necesario para el mantenimiento del modelo territorial*" (o incluso de algunos de sus elementos como el valor del medio rural, de los ecosistemas o la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico), se clasificará suelo rustico en la categoría de protección territorial.

De manera específica, se establece que:
"*Se evitará su ocupación por proyectos de actuación territorial cuando no resulten inadecuados para la urbanización y se considere que, en caso de variación a largo plazo del modelo territorial o de la capacidad de sustentación del ecosistema insular, pudieran servir de soporte a aprovechamientos urbanos*" (Directriz 65.2.)

Poniendo nuevamente de manifiesto su valor de garantía para el mantenimiento, en el largo plazo, del modelo territorial optado para el municipio.

En definitiva, se puede reconocer en los suelos de protección territorial un índice de medida de la capacidad de los modelos territoriales para su preservación, su conservación ante alteraciones no deseables o, en su caso, su capacidad para su adaptación en el largo plazo a modificaciones sustanciales en los condicionantes socioculturales, económicos o geográficos, entre otros.

El modelo propuesto incorpora con esta categoría la superficie de suelo rústico planteada por el PTP-14, localizada entre La Atalaya y la GC-2; el SRPT situado en contacto con el suelo urbano de San Felipe, donde confluyen una serie de Planes Territoriales en desarrollo del PIO-GC; y la bolsa de suelo situada entre los núcleos de San Juan y La Dehesa.

En definitiva, se establece que el modelo representa el sistema territorial con la mayor capacidad de preservación de su modelo de ordenación, a través del mecanismo de dotación de suelos de protección territorial.

### 6. De las afecciones al paisaje y las medidas para su corrección

A la hora de abordar el tratamiento del suelo rústico, en cuya calificación han intervenido fundamentalmente la calidad para la conservación, la orientación agraria de los suelos así como las limitaciones de uso de los distintos sectores territoriales, lo que en última instancia ha derivado en unas recomendaciones de uso que, cuanto más se aproximan al uso previsto en el planeamiento, mayor será su adecuación e idoneidad y, consecuentemente, menor será su impacto.

En el resto de las actuaciones del planeamiento propuesto el proceso seguido ha consistido en la formulación de prioridades para la consecución de los objetivos ambientales perseguidos, planteados en el epígrafe correspondiente de valoración ambiental que debe contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental anexo a este documento de Plan General.

Asimismo, ha sido fundamental la coordinación de los diferentes rangos de planeamiento para poder diseñar las estrategias territoriales comunes, donde no interfiriesen unos objetivos con otros y fuera posible la ordenación territorial de este municipio.

### 7. De la orientación agraria de los suelos

Como ya se ha citado anteriormente, la Ley de medidas urgentes, opta por una regulación del suelo rústico que facilite y promocione la actividad agropecuaria y el dinamismo del medio rural. En la misma línea se pronuncia el Ayuntamiento de Santa María de Guía, que en su búsqueda de la diversificación y refuerzo del sector económico del municipio plantea al equipo redactor la necesidad de que el modelo territorial tienda hacia estos objetivos.

Para ello, el modelo planteado trata de incorporar el dinamismo del medio rural, y consecuentemente, el modelo de ordenación ha valorado este aspecto desde el presente análisis territorial.

El modelo ajusta los crecimientos de suelo, con lo que mantiene todo el suelo rústico posible, ya considere que sea digno de protección ambiental como económica, y además, en cualquier caso, trata de recuperar todo el suelo en abandono posible para su reactivación, en la medida en que no tenga valores ambientales prevalentes, y ajustará su régimen de usos, y actividades y actos de ejecución a lo establecido en la Ley 6/2009.

El modelo de ordenación logra, con ello, un grado de dinamización rural y protección de los valores reales de cada pieza de suelo acorde con los valores y potencialidades que presenta el territorio.

## 9.3 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan

El Modelo de Ordenación establecido para el municipio Santa María de Guía emana de la evaluación ambiental y análisis comparativo del modelo de ordenación propuesto en la aprobación inicial, así como de la toma en consideración de los informes de las distintas Administraciones públicas y de las alegaciones, en el trámite de información pública que acompañó a la fase de aprobación inicial.

Es por ello que, el Modelo que ahora se presenta, tiene en cuenta la ordenación pormenorizada, fruto del desarrollo y trabajos de la aprobación así como, del resultado de los informes y alegaciones, que han resultado de carácter sustancial y por tanto, aconsejan una nueva información pública y la evaluación ambiental de todas aquellas piezas que no hubieran sido evaluadas con anterioridad.

Del resultado de la evaluación ambiental del Modelo de ordenación, se deduce que existe una generalizada compatibilidad entre las condiciones ambientales existentes y la propuesta de planeamiento recogida en el Plan General de Santa María de Guía. No obstante, la alta calidad geoecológica y paisajística de todo el ámbito municipal son las circunstancias que hacen incrementar la posible incidencia de la ejecución de algunas propuestas, especialmente de aquéllas orientadas a la progresión del edificado.

Así, los resultados obtenidos permiten considerar, a priori, una cierta significación potencial del impacto ambiental para el 100% de los suelos urbanizables y asentamientos rurales del Modelo Propuesto. Igualmente, se obtiene como resultado la necesidad de evaluar en detalle la totalidad de los suelos urbanos no consolidados y dos piezas de suelo urbano industrial así como, las piezas de suelo rústico de protección territorial, recogidas en el modelo, y los sistemas generales adscritos a suelo rústico.

En este sentido, no se contemplan las posibles afecciones de los suelos rústicos de protección económica ya que todos los actos de ejecución permitidos y autorizables en los

mismos van encaminados a la potenciación del uso más compatible con sus características ambientales: agricultura, ganadería o uso forestal. De igual modo, aquellos actos de ejecución en suelo rústico que se autorizan en zonas de interés florístico o faunístico, se verán siempre condicionados al resultado de un estudio previo de impacto ambiental.

Por tanto, la relación de actuaciones que pueden conllevar una mayor afección territorial y ambiental que se someterán a la ficha de evaluación de su impacto ambiental, son las que a continuación se describen:

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Suelos urbanos no consolidados

- SUNCU 1.1: Lomo Guillen
- SUNCU 1.2: La Marquesa
- SUNCU 7.1: Anzo
- SUNCU 9.1 y 9.2 San Juan
- SUNC 10.1, 10.2, 10.3 y 10.4: La Dehesa
- SUNCU 11.1: Farailaga
- SUNCU 12.1 Casas de Aguilar
- SUNC 14.1 Piedra de Molino

Suelo urbanizable sectorizado ordenado

- Todos los SUSO presentan una evaluación ambiental con un contenido equivalente a un informe de sostenibilidad de un instrumento de desarrollo y se integran y forman parte del Informe de Sostenibilidad del Plan General de Ordenación.

Suelo urbanizable sectorizado no ordenado

- SUSNO R-1: Roque Prieto
- SUSNO T-1: Lomo Guillén
- SUSNO I-1: Llano Alegre

Sistemas Generales

Solo se evalúan los Sistemas generales localizados en suelos rústicos y que supongan nuevas instalaciones o edificaciones. Aquellos Sistemas Generales cuyas determinaciones de ordenación, aún estando en suelo rústico, no contemplan ampliación de lo preexistente sino su consolidación (y reconocimiento legal) no se evalúan porque se considera que su potencial impacto en el entorno es nulo.

De esta forma, los Sistema Generales evaluados son los siguientes.

- EE- IE-1 Equipamiento Estructurante Subestación Eléctrica en Llanos de la Plata
- SG-GR-1 Planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas y ganaderos y lodos EDAR, transferencia y punto limpio en Llano Alegre
- SG-SA 3 Ampliación Residencia de Ancianos en la Atalaya
- SG-DP 5 Deportivo en Roque Prieto
- SG- FU1 Cementerio en La Atalaya
- SG- AR1 Área recreativa Barranco de Moya
- SG-EL 1 Área de Apoyo del Cenobio de Valerón
- SG- EL/PB 1Parque Botánico La Atalaya

Asentamientos rurales

| | |
|---|---|
| 1 | SRAR-1 Anzo |
| 2 | SRAR-2 Carne de Agua |
| 3 | SRAR-3 Doñana |
| 4 | SRAR-4 El Gallego de atrás |
| 5 | SRAR-4 (Bis) El Gallego |
| 6 | SRAR-5 La Chaparra |
| 7 | SRAR-6 Cercado de Merino |
| 8 | SRAR-7 Hoya de Pineda |
| 9 | SRAR-8 Santa Inés |
| 10 | SRAR-9 Paso María Los Santos |
| 11 | SRAR-10 Los Gramales |
| 12 | SRAR-11 El Palmital - Lomo Las Zarzas |
| 13 | SRAR-12 Los Castillejos |
| 14 | SRAR-13 Palmital Alto |
| 15 | SRAR-14 La Peñilla |
| 16 | SRAR-15 Lomo Tomás Pérez |
| 17 | SRAR-16 El Frontón |
| 18 | SRAR-17 Bascamao |
| 19 | SRAR-18 La Sillailla |
| 20 | SRAR-19 Lomo Betancor |
| 21 | SRAR-20 Hoya del Pedregal |
| 22 | SRAR-21 Lomo El Pino |
| 23 | SRAR-22 Llano de Parra |
| 24 | SRAR-23 Lomo La Raya |
| 25 | SRAR-24 Hoya del Pedregal Alto |

Suelos rústicos de protección territorial

- San Felipe (SRPT)
- San Juan-La Dehesa (SRPT)
- Norte y sur vía GC-2 (SRPT)

Quedan fuera de evaluación los suelos que registran una clara compatibilidad con las condiciones ambientales de los sectores a los que afectan. En este sentido, no se consideran posibles valores de impactos significativos en piezas propuestas de suelos urbanos consolidados (Guía casco, La Atalaya-Becerril, Caleta de Soria, Los Sauces, Llano Alegre, San Felipe, Anzo, El Gallego, San Juan, La Dehesa, Farailaga, Casas de Aguiar, El Palmital y Piedra de Molino) que si bien, en algunos casos recogen espacios intersticiales por consolidar, constituyen áreas que desde el diagnóstico ambiental, se insertan en ámbitos aptos para el desarrollo de usos propios de sistemas urbanos o llevan muchos años consolidados.

También quedan excluidas de la valoración de su impacto las restantes categorías de suelo rústico consideradas, por adaptarse ambientalmente a los ámbitos que afectan y por no conllevar una transformación significativa de las condiciones geoecológicas existentes en dichos espacios.

Los suelos rústicos de protección económica SRPAG1 y SRPAG2 son plenamente compatibles tanto por su adecuación a la realidad y potencialidad ambiental y territorial de los suelos categorizados como rústico de protección agraria, así como en cuanto a su normativa que regula los usos permitidos, autorizables y prohibidos ya que se adapta en su totalidad a las determinaciones del Plan Territorial Especial Agropecuario que ya ha sido evaluado de forma favorable por los órganos de control ambiental que impone la actual legislación ambiental y territorial.

En este sentido, todas las zonas que se declararon como de interés florístico o faunístico y que están dentro de estas categorías de suelo rústico, la normativa redactada obliga a la redacción con carácter previo de un estudio básico de impacto ambiental que evalúa la incidencia ambiental que tendrían en el entorno los actos de ejecución autorizados por la normativa.

De este modo, y para resumir, los SRPAG no se evalúan detalladamente, tal y como sucede con otras clases de suelo y otras categorías de suelo rústico de mayor incidencia ambiental, primero, por su plena compatibilidad con las orientaciones de uso emanadas del diagnóstico ambiental, y segundo, por estar plenamente adaptados al Plan Territorial Especial Agropecuario, ya evaluado ambiental y satisfactoriamente por el órgano de control ambiental autonómico.

## 10. ADECUACIÓN DEL PGO A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APLICABLES

### 10.1 Adecuación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias

Con el fin de adoptar las medidas precisas que garanticen un desarrollo sostenible y equilibrado de las islas, respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, se aprueba la Ley de Directrices.

Como instrumento que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio, constituyen un marco al que se debe vincular todo instrumento de ordenación. En este sentido, el PGO se adapta a las determinaciones de la Ley de Directrices y, en especial:

a) Recursos naturales:

1. En cuanto a los principios de intervención (DOG 7), el conjunto de las determinaciones urbanísticas del PGO integran apartados específicos dirigidos a la preservación de los valores naturales y la calidad de los recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes, sin mermar la capacidad de las futuras generaciones.

Para conseguir lo antedicho, el PGO establece normas de protección de los valores naturales del municipio, criterios de restauración y rehabilitación ambiental, y en definitiva, criterios de intervención en el territorio, estructurado en 4 zonas con usos diferenciados y en particular, de intervención en el suelo rústico, a través de una clasificación y categorización del suelo con usos y actos de ejecución aparejados. Con ello se persigue el reconocimiento de los valores existentes en el territorio y la potenciación de estos valores a través de medidas ambientales que corrijan los impactos que presentan, para que vuelvan a su situación original.

2. En relación al Capítulo II sobre Biodiversidad, es también objetivo del PGO la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad.

Para ello se han identificado las especies catalogadas y protegidas conforme a la legislación sectorial, estableciendo medidas ambientales para su conservación e intervenciones de recuperación de espacios degradados.

Igualmente, es de suma importancia el régimen jurídico establecido por el presente PGO para el suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, en el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de dichos Hábitats.

3. El PGO tiene en cuenta lo determinado en el Capítulo III sobre Calidad atmosférica, acústica y lumínica en la ordenación que plantea.

4. En materia de Aguas (Capítulo IV) se persigue el ahorro del consumo, la preservación de la calidad de los recursos, el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales, el correcto vertido de los efluentes resultantes y la integración de los criterios ambientales en la planificación.

El presente PGO incorpora como Anexos III y IV a la Normativa de ordenación estructural un Fichero de asentamientos rurales y agrícolas. En él y para los asentamientos agrícolas se ha analizado el proceso de identificación y tratamiento de los mismos en los últimos años.
Es muy interesante reseñar que la identificación de estos asentamientos ha estado profundamente vinculada al agotamiento de los acuíferos y a la solución que se dio a este problema. Tal y como se recoge en el PGO, el municipio de Guía está en la línea del cumplimiento de lo establecido por las Directrices en materia de aguas.

Por ello, y tal como recoge el Anexo citado,

"*Los procesos de abandono del campo que en los años 60 y 70 se produjeron en busca de actividades de servicios que incipientemente se estaban desarrollando en el Sur de la Isla, dejaron abandonado en algunos casos un patrimonio de infraestructura agraria y también un patrimonio edificado fundamentalmente residencial, de gran valor, que posteriormente con el aumento del nivel de vida en los años 80 fue nuevamente ocupado por la siguiente generación, que ya no tenía como primera actividad la agropecuaria, convirtiéndose en el peor de los casos en segunda residencia o alternativamente en una segunda actividad profesional de carácter primario, complementaria de otra principal cuyo objeto era el ingreso complementario o el autoconsumo. El agotamiento de los acuíferos y la consiguiente subida del precio del agua, consiguieron mermar esta actividad productiva esencial de este territorio que empezó siendo sometido a un proceso de fragmentación debido a las trasmisiones sucesivas y la consiguiente degradación ambiental que produjo esta multititularidad, con el incremento de un tejido conectivo de carácter secundario a los caminos agrícolas históricos que hacen, en ocasiones, improductivo el suelo debido a su escasez superficial.*

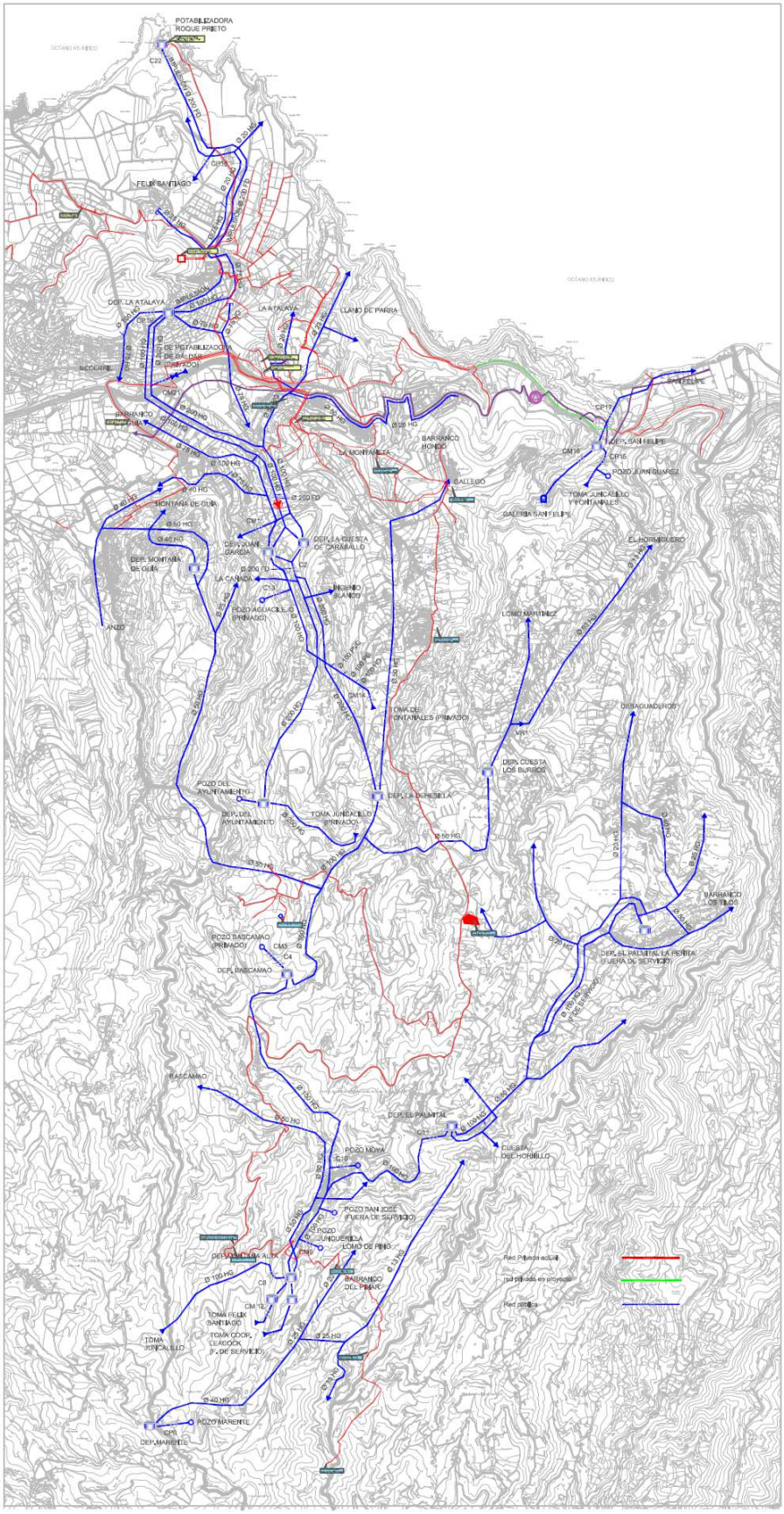
*Todo ello no quita que numerosas fincas pervivieran a esa crisis del campo indivisibles y explotadas de forma rentable, situación con la que llegamos a un escenario actual bien distinto en la que se produjo a partir de 1995 en Guía un proceso cualitativo de mejora de la situación producido por tres elementos esenciales:*

*a) La construcción de varias desaladoras por el Consejo Insular de Aguas y el propio Ayuntamiento en Roque Prieto a la que se añadió una privada de un empresario agrícola que cedió la totalidad del suelo de las públicas. Estas últimas están produciendo 5000 $m^3$ al día que ha aliviado sustancialmente los problemas de sequía, destinando 2000 $m^3$ a abasto público y 3000 $m^3$ a riego. El consumo de agua para la agricultura en Guía procede en un 50% de agua de pozo y el otro 50 % de agua desalada, que se encuentra en una media de 0,50 € /$m^3$.*

*b) El agua desalada en estos momentos está llegando en Guía a una altura de 1000m que garantiza la provisión a todas las medianías.*

*c) La crisis del sector inmobiliario que atraía a una gran cantidad de jóvenes ha producido una vuelta al campo de nuevas generaciones que aún guardan relación con la agricultura proveniente de sus ancestros, lo que se observa de forma incrementada en los últimos cinco años".*

Además se incorpora un plano con las redes públicas y privadas que se distribuyen por el municipio.


POTABILIZADORA ROQUE PRIETO
FELIX SANTIAGO
DEP. LA ATALAYA
LA ATALAYA
LLANO DE PARRA
BARRANCO
LA MONTAÑETA
BARRANCO HONDO
GALLEGO
SAN FELIPE
DEP. SAN FELIPE
POZO JUAN SUAREZ
TOMA JUNCALILLO Y MONTAÑALES
GALERIA SAN FELIPE
EL HORMIGUERO
MONTAÑA DE GUÍA
DEP. JUAN GARCIA
DEP. LA CUESTA DE CARABALLO
DEP. MONTAÑA DE GUÍA
LA CANADA
INGENIO BLANCO
POZO AGUACALLEJO (PRIVADO)
ANIDO
LOMO MARTINEZ
TOMA DEL MONTAÑALES (PRIVADO)
DESAGUADEROS
DEP. COESTA LOS BURROS
POZO DEL AYUNTAMIENTO
DEP. LA DEHESILLA
DEP. DEL AYUNTAMIENTO
TOMA JUNCALILLO (PRIVADO)
MARIANCO DE TILOS
POZO BASCAMAO (PRIVADO)
DEP. BASCAMAO
DEP. EL PALMITAL LA PERITA (FUERA DE SERVICIO)
BASCAMAO
DEP. EL PALMITAL
CUESTA DEL HORNILLO
POZO NOVA
POZO SAN JOSE (FUERA DE SERVICIO)
POZO JUNQUERILLA LOMO DE PINO
DEP. MONTAÑA ALTA
BARRANCO DEL PINAR
TOMA FELIX SANTIAGO
TOMA COOOP. LEACOCK (F. DE SERVICIO)
TOMA JUNCALILLO
POZO MARENTE
DEP. MARENTE
Red Pública actual
Red pública en proyecto
Red pública

b) Energía y Residuos

La ordenación del PGO recoge las infraestructuras preexistentes asociadas a la energía y los residuos, recogiendo en ellas un régimen que permita las mejoras de sus instalaciones.

Destacan en el territorio el sistema general de infraestructuras de energía Subcentral eléctrica de la Plata y el sistema general de infraestructuras de residuos de la Planta de transferencia y punto limpio Llano Alegre.

En cualquier caso, esta materia queda condicionada a la aplicación de la legislación sectorial específica y de los instrumentos de ordenación supramunicipales específicos, y se analiza, en cuanto a su suficiencia para los crecimientos poblaciones previstos, en el apartado correspondiente de la presente Memoria.

c) Ordenación territorial

1. La configuración de un Modelo territorial (Capítulo I) que integre la ordenación ambiental y la territorial es objetivo básico del PGO, en la línea de lo establecido en la DOG 48.

En este sentido, el Modelo dota a los ciudadanos de unos servicios eficientes y de mayor calidad favoreciendo una reducción de las demandas de movilidad, conserva el paisaje tradicional del municipio mediante el mantenimiento y fomento de las actividades tradicionales, y conserva e incluso potencia las actividades agrícolas y ganaderas desde un punto de vista productivo, de modo que sean compatibles con la preservación de los valores naturales y culturales del municipio.

Concretando un poco más, se propone en el Modelo el desarrollo integrado y sostenible del municipio, priorizando la protección de los valores ambientales, pero conjuntamente con una serie de acciones entre las que se encuentran, entre otras:

- El crecimiento poblacional y de servicios adecuado a la población y concentrado en la zona de la vega de Guía-Gáldar, sobre todo en los alrededores de la GC-2.

- La ordenación del litoral que compatibilice el disfrute del mismo con la protección de los valores ambientales de la zona.

- La protección de la zona de valor cultural por excelencia del municipio (Cenobio de Valerón y Tagoror del Gallego), y su disfrute y uso público.

- El fomento de la actividad agrícola y ganadera, en la búsqueda del desarrollo rural.

La ordenación del modelo se encuentra descrita en un Capítulo concreto de la presente Memoria de ordenación.

2. Con respecto al Sistema territorial (Capítulo II), el PGO articula su Modelo en base a los elementos, objetivos y la estrategia planteados en las Directrices.

En especial, y en el ámbito municipal, el PGO fomenta el mantenimiento de la población en los asentamientos rurales garantizando en ellos la disponibilidad de servicios y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades. En ellos se limita el crecimiento residencial al crecimiento endógeno y en los asentamientos agrícolas, al reconocimiento de las edificaciones preexistentes y vinculadas a la actividad agrícola en explotación propia de la zona.

Igualmente el Sistema territorial se describe como elemento integrado del Modelo de ordenación en su Capítulo correspondiente de esta Memoria.

3. La protección del litoral y del suelo rústico (Capítulos III y IV) están presentes en el Modelo de ordenación del municipio como se ha apuntado anteriormente.

En este sentido, son factores igualmente determinantes en ambos casos, tanto la regeneración y recuperación de los espacios, como su acondicionamiento para el uso y disfrute públicos.

En el caso de los asentamientos, se ha hecho un esfuerzo por parte de la Revisión del PGO para justificar convenientemente, y en el marco de la legislación de aplicación, la delimitación y el desarrollo de los mismos, siguiendo para ellos los criterios de la DOG 63 y de la DOG 64. Esta justificación se contiene en la descripción del Modelo de ordenación de esta Memoria y en la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC).

Por otro lado, la clasificación del suelo rústico de protección territorial se ha aplicado en aquellos terrenos necesarios para preservar del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial o del valor del medio rural no ocupado, conforme a la DOG 65.

En el caso particular del suelo rústico de protección territorial de San Felipe, se trata de una pieza de carácter estructurante afectada por las determinaciones que dicten el PTE 36 a de Campos de Golf (aprobado definitivamente), el PTE 36 b de ordenación de las actividades recreativas, divulgativas, científicas y deportivas, el PTE 37 de ordenación turística de la coste norte y el PTP 15 litoral del norte.

El PIO-GC lo zonifica como Bb3, suelo de moderado valor agrario, estableciendo que estas áreas sirven para asumir las necesidades de crecimiento, especialmente relativas a los usos residenciales, industriales y turísticos, pudiendo categorizarse en cualquiera de las categorías de suelo rústico previstas en el TRLOTENC, por lo que se opta por aprovechar el potencial para acoger otros usos y actividades de gran trascendencia sobre el territorio.

En el caso del SRPT ubicado entre San Juan y La Dehesa, tiene reconocida su vocación de transformación urbana al ser zonificado por el Plan Insular de ordenación como zona D. Su clasificación y categorización se apoya en los núcleos urbanos de San Juan y La Dehesa.

El SRPT ubicado al norte y sur de la GC-2, si bien se proyecta sobre suelos agrícolas de valor económico, se crea con la finalidad de preservar el modelo territorial insular, aunque puede mantenerse la actividad hasta tanto no se apruebe el PTP-14, que incide sobre el ámbito.

4. Igualmente se han tomado en consideración los criterios de contención del consumo de suelo urbanizable, y de vivienda y suelo contenidos en los capítulos V y VII de las DOG, y en atención al resto de la legislación de aplicación en la materia.

5. Respecto a las infraestructuras y el transporte, es criterio general del Plan la implantación de un modelo territorial de movilidad y transporte a escala territorial que resuelva los problemas de conexión existentes en la actualidad, para mejorar la intermodalidad municipal.

6. Finalmente, la protección de los bienes constitutivos del patrimonio cultural es uno de los objetivos fundamentales del PGO, potenciando su uso público. En este mismo Título, el Capítulo del Paisaje se ha tomado en consideración para la ordenación tanto del paisaje natural, como del rural y del urbano.

Para ello, se potencia el valor de los recursos del paisaje, se ordenan las antiguas zonas agrarias abancaladas, las franjas costeras, las periferias urbanas o los corredores de las grandes vías.

7. A raíz de las solicitudes de acreditar en los informes de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, con mayor profundidad, la pérdida de interés productivo de las piezas de suelo categorizadas por este PGO como SRPT, para justificar que no se incumple la DOG 65 se establece, seguidamente, justificación aceptada por la Ponencia técnica oriental celebrada el 15 de diciembre de 2014, en la que se distingue entre valor productivo e interés productivo (definido este último por la actitud y la aptitud del territorio).

La directriz 65 expone que esta clasificación de suelo se aplicará a los terrenos que carezcan de valores ambientales e interés productivo.

En este sentido, el área delimitada carece totalmente de valores ambientales al no presentar en su interior valores biológicos, paisajísticos o procesos ecológicos de interés. Cabe recordar que todos los suelos que en el municipio presentan valores ambientales, reconocidos a través de las diferentes figuras de protección (LIC, ENP, ASE, Hábitats de Interés Comunitario y áreas A.1 y B.a.2 del PIO) están integrados dentro de las diferentes categorías del suelo rústico de protección ambiental o cuentan con una normativa detallada de protección cuando se encuentran fuera de los SRP ambiental, tal y como sucede con los Hábitats de Interés Comunitario (art. 32 del PGO, Régimen Jurídico que afecta al suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE, Normativa de ordenación estructural). Así, queda demostrado que ambas piezas de SRPT carecen en su totalidad de valores ambientales en presencia.

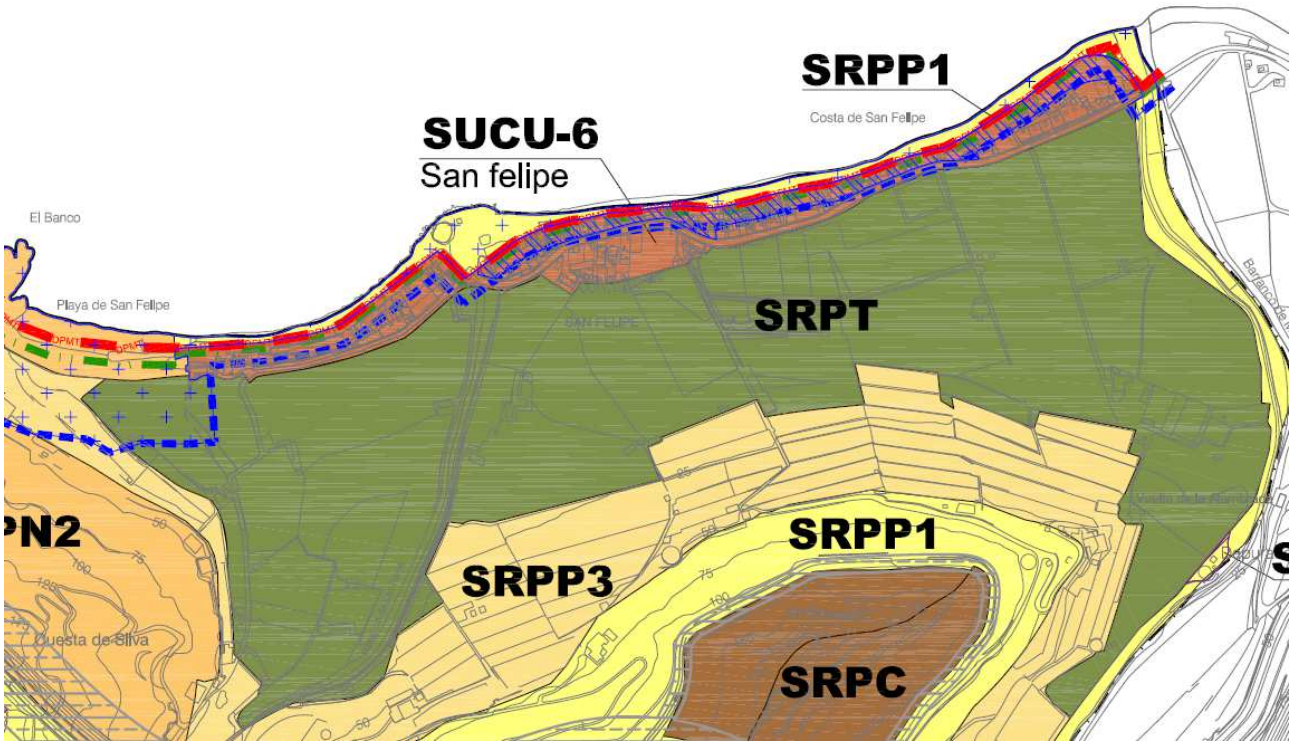
Por otro lado, el interés productivo es un concepto que engloba, no sólo la aptitud del territorio para acoger determinadas actividades económicas, recogido en el concepto valor productivo (para usos agrícolas, su correlativo es la denominada Capacidad de uso agrícola), y que el propio Plan Insular de Ordenación considera de moderado valor agrario, sino que engloba también un concepto vital y trascendental para el planeamiento territorial: la actitud de los actores económicos y sociales que operan sobre en el territorio en cuestión.

De este modo, la disposición de estos actores, respecto al interés productivo, especialmente al uso agrícola de ambas piezas, se puede “medir” objetivamente a través de la evolución de los usos del suelo de ambas. El análisis del timelapse o sucesión de fotos aéreas de ambas piezas, muestra como el abandono es el estado mayoritario de las 2, a pesar del moderado valor agrícola que presentan. Un síntoma inequívoco de este desinterés productivo- agrícola que presentan ambas piezas es la inexistencia de nuevas explotaciones en los últimos años, especialmente la agricultura de exportación – plataneras-, a pesar de contar con importantes incentivos para la expansión de la actividad, tal y como sí ha sucedido en otros sectores municipales que sí muestran de forma inequívoca un alto interés productivo.

Por otro lado, ambas piezas responden de forma incuestionable a esa premisa que tiene el artículo 55 del TRLOTENC respecto a la clasificación de protección territorial de aquellos suelos rústicos que permitan la preservación del modelo territorial. Recordemos que ambas están afectadas en su totalidad por sendos Planes Territoriales, San Felipe por el PTP 15 y el entorno de Guía y la Atalaya por el PTP 14.

Por último, hay que reseñar, de nuevo, que el valor productivo de ambas piezas queda preservado en su integridad (como mínimo hasta la aprobación definitiva y adaptación posterior del Plan General a las determinaciones de sendos Planes Territoriales) gracias a la normativa que regula los usos de los SRPT, artículo 70 de la Normativa de ordenación estructural, y que persigue la conservación integral de los usos agrarios preexistentes así como la posibilidad de desarrollo de nuevas explotaciones agrarias, pero siempre con carácter provisional y que no supongan una merma de los valores económicos preexistentes.

## A. SRPT San Felipe



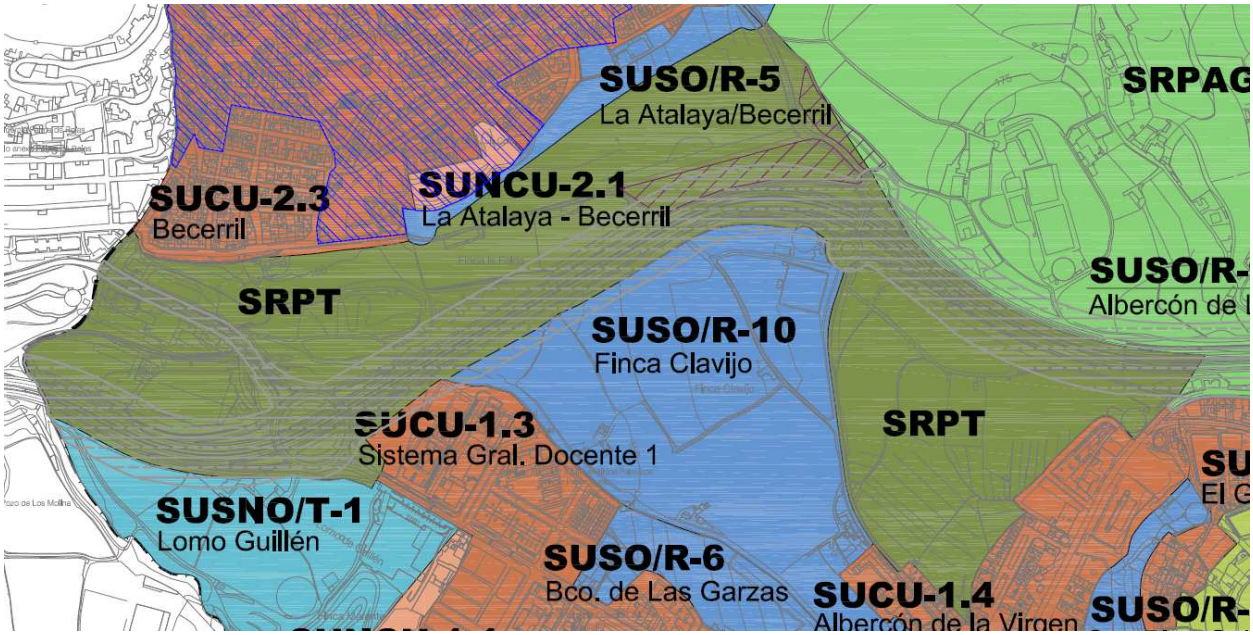

1. Año 2000

2. Año 2004

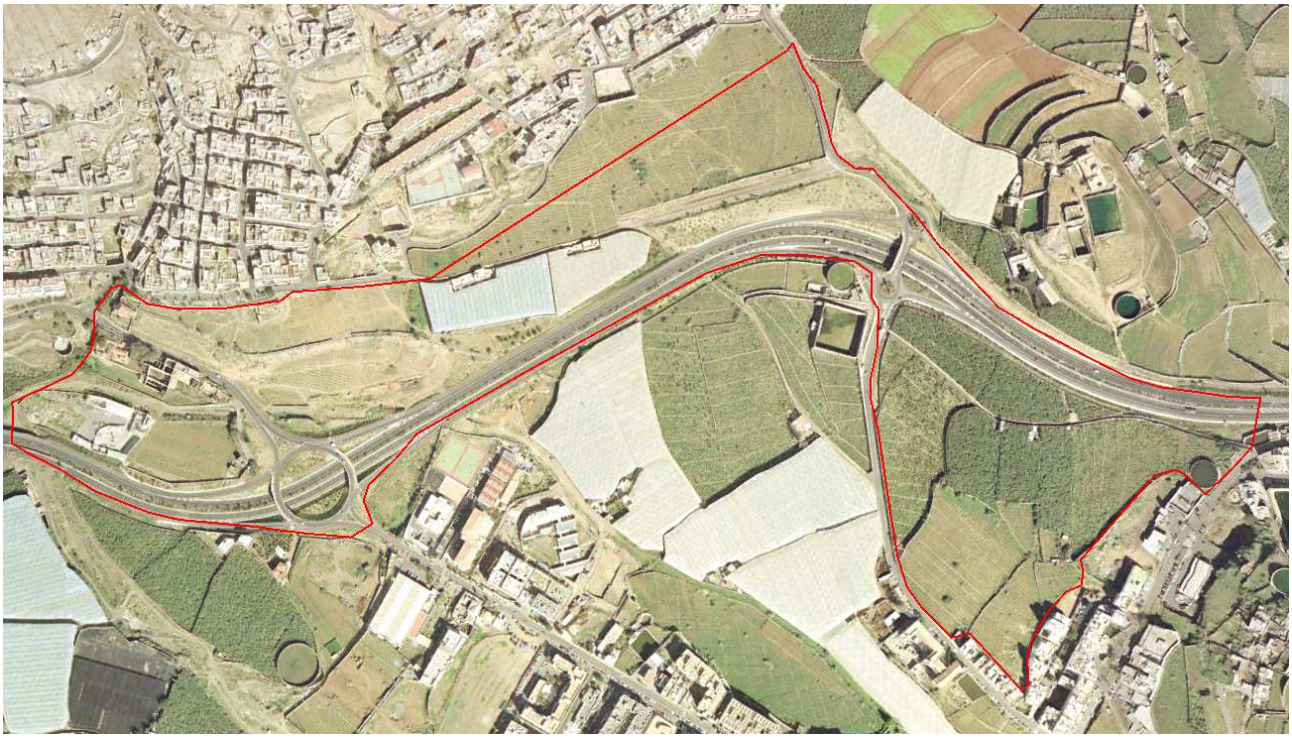
3. Año 2010

4. Año 2013

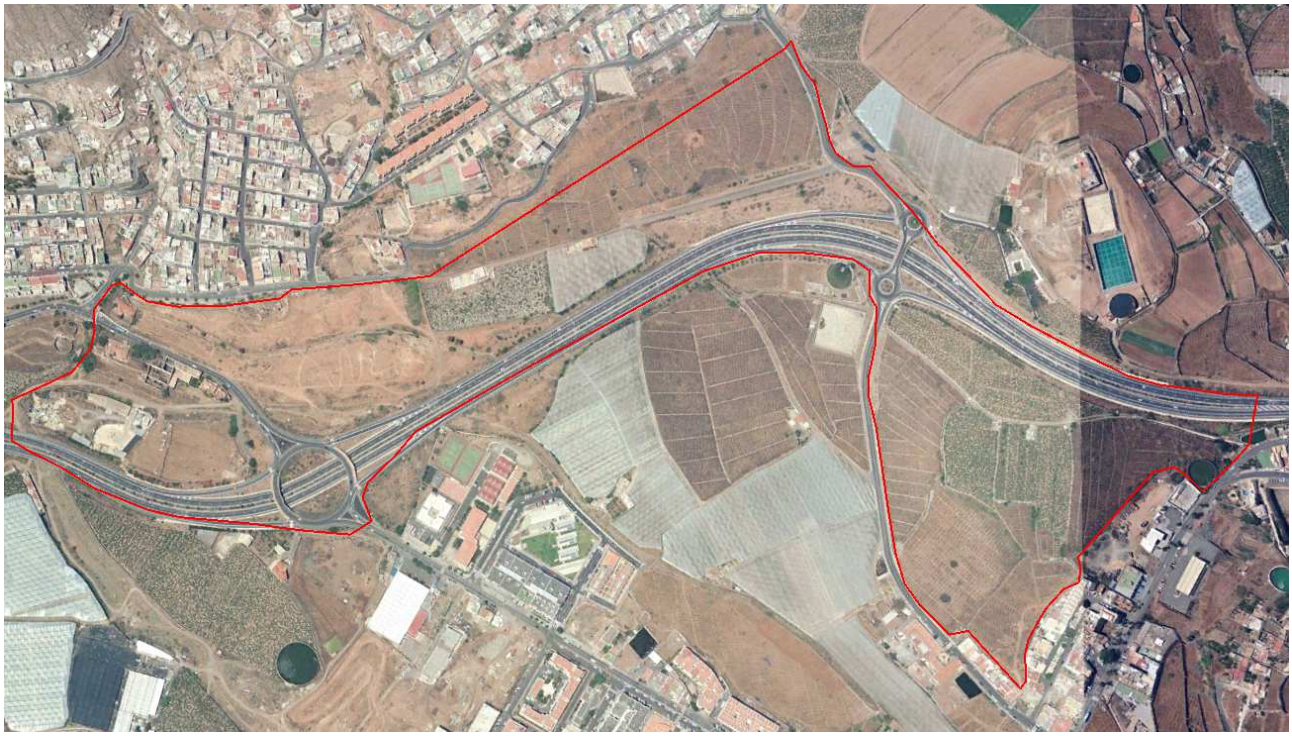
**B. SRPT Norte y sur de la GC-2**



1. Año 2000



2. Año 2004



3. Año 2010

4. Año 2013

### 10.2 Adecuación a la Ley 6/2009, de 8 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo

La aplicación del marco normativo actual obliga al PGO que ahora se revisa, a adecuar sus criterios bajo el prisma de la sostenibilidad. Ello implica una especial atención al desarrollo rural, procurando su incentivación en el municipio, a la producción de energías limpias endógenas, y al equilibrio sectorial, especialmente a través de la promoción industrial.

En este sentido, la Ley de medidas urgentes en su Título II (Fomento de la actividad agropecuaria, industrial y de equipamientos y dotaciones) establece una regulación del suelo rústico que atiende a la promoción de la actividad agropecuaria, el dinamismo del medio rural, y la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas, y la diversificación energética renovable.

De esta manera, el PGO incorpora la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, no sólo para el establecimiento de zonas de protección y de reserva de las infraestructuras varias, sino para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Igualmente incorpora el régimen del suelo rústico de la Ley 6/2009, así como las determinaciones sobre el suelo industrial que debe prever el PGO.

El suelo industrial previsto en la presente Revisión del PGO se localiza en la zona de Llano Alegre. En el documento en vigor se establecían tres sectores de suelos urbanizable con uso industrial (sectores 8.1, 8.2 y 8.3 Llano Alegre). En la presente Revisión el sector 8.1 se categoriza como suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, quedando para el uso industrial el antiguo sector 8.2, actual sector de suelo urbanizable SUSO/I-1 con Plan Parcial en tramitación y ordenación incorporada al PGO, y el antiguo sector 8.3, que se mantiene como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

En este sentido, el artículo 7 de la Ley de medidas urgentes establece que los Planes Generales deberán incluir dentro de sus determinaciones, previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de relocalizarlas en los suelos urbanizables de uso industrial.

Se ha llevado a cabo por las oficinas municipales un inventario de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres ubicadas en los cascos urbanos del municipio, concluyendo este inventario que el suelo de uso industrial disponible y previsto en el PGO, resulta suficiente.

Además de todo ello, el instrumento de desarrollo de este sector de suelo industrial, actualmente en tramitación, ha adaptado su iniciativa a los requerimientos y la parcelación previstas en la Ley de medidas urgentes.

### 10.3 Adecuación al Texto Refundido de la Ley de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)

Con el objeto de establecer un marco normativo común y adaptado a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas, el Real Decreto Legislativo 2/2008, en adelante RDL, establece nuevas exigencias documentales y de contenido para la elaboración de los Planes Generales.

En este sentido, el artículo 10 del RDL mandata a las Administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística a "*destinar el suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos,*

*permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización."*

Igualmente, se determina que en la documentación expuesta al público se incorpore un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, representado en un plano con la situación y alcance de dicha alteración.

Por otro lado, se establece en el artículo 15.4 que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir una Memoria de sostenibilidad económica en la que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Este requisito ha sido atendido por el PGO conteniendo una Memoria de sostenibilidad económica en la presente Revisión del PGO.

## 10.4 Adecuación al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC)

### 10.4.1 Zonificación

#### 1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Para el suelo urbano, si bien la delimitación del mismo es coincidente con la zona D.3 del PIO-GC del PIO, esto no supone un reconocimiento de una situación de hecho, habiéndose justificado la existencia de los servicios que amparan la clasificación de suelo urbano en sus dos categorías, en los términos del artículo 51 del TRLOTENC, en la presente Memoria.

También se observa que determinados suelos urbanos se asientan en suelos Bb3 (Casco de Guía) y Bb2 (La Dehesa, San Juan y Farailaga) de la zonificación PORN, permitiéndose esta clase de suelo en la zonificación PORN, siempre que no se pueda crecer hacia zonificaciones Bb3, siendo este el caso; además se constata la existencia de los servicios que habilitaron al planeamiento vigente para clasificarlos como urbano.

<u>SUCU 2.2 La Atalaya-Becerril</u>

El APR del PGO (ámbito de planeamiento sujeto a revisión) de La Atalaya-Becerril, remitido a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) modifica, en esta fase, la delimitación del Plan Especial de reforma interior de La Atalaya y Becerril, que se había propuesto en la aprobación inicial, incluyendo los suelos calificados como Espacio Libre Público ubicados en zona Ba2 del PIO-GC.

Si bien la ampliación del suelo urbano sobre la zona Ba.2 del PIO-GC se justificaba ante la necesidad de mejorar las condiciones ambientales actuales de la ladera de la montaña que limita con la zona urbanizada de la Atalaya, y con la intención de recuperar los suelos afectados por las escorrentías que actualmente sufre este espacio, los informes del Cabildo insular de Gran Canaria y la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial han apreciado que esta actuación es incompatible.

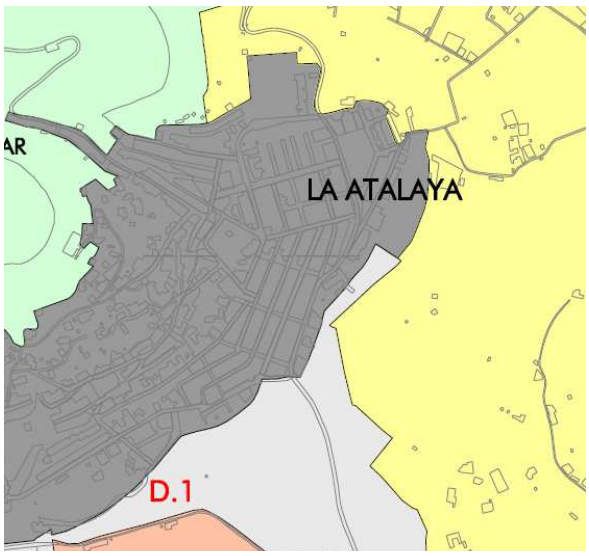
Por ello, desaparece la previsión del destino a espacio libre público, en la categoría de área ajardinada, las zonas localizadas en zona Ba2, de contacto con el suelo rústico y que servía para evitar las escorrentías superficiales.

En base a este informe, se ajusta el límite del vigente suelo urbano SUC-2.2 La Atalaya-Becerril, a la zona D.3, excluyendo de esta clasificación el espacio afectado por la zona Ba2.

SUSO/R-1 La Atalaya

El suelo urbanizable denominado por la Revisión del PGO como SUSO/R-1, se corresponde con la unidad de actuación UALA-2 del antiguo SUR2 del vigente PGO del 2005. Este suelo urbanizable SUR2, se dividía en dos unidades de actuación, la UALA1 y la UALA2.

Ambas unidades de actuación ocupaban zonas Bb1 del PIO-GC, no obstante el PIO-GC en su Disposición Transitoria Primera, punto 3, establecía que aquellos planes que a la entrada en vigor del PIO-GC (que fue el 12 de junio de 2004), hubieran alcanzado su aprobación provisional podían continuar con su tramitación, siendo este el caso del vigente PGO, cuya aprobación provisional fue el 4 de febrero de 2003. En consecuencia, el SUR2 no tenía ningún impedimento legal que imposibilitara su ejecución, así pues la UALA1 fue efectivamente urbanizada, de conformidad con las determinaciones del PGO del 2005, y por tanto este PGO la ha incluido en la clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización. Sin embargo, la UALA2 aunque inició su ejecución mediante la aprobación de sus instrumentos de gestión (proyecto de compensación) y urbanización y correspondiente inicio de la ejecución material de las obras, ésta se vio paralizada por aplicación de la sentencia que anulaba dicho proyecto de compensación. No obstante, el nivel de obras ejecutadas en la unidad, fue suficiente para modificar sustancialmente las características originales del suelo, al haber eliminado totalmente las tierras de cultivo y al haber trazado lo que debían ser las vías urbanas de la unidad. Por tanto la unidad UALA2 actualmente carece de los valores que hicieron que el PIO-GC la calificara como Bb1. A esta circunstancia hay que añadirle además, que una parte de la unidad está calificada como D1. En conclusión, nos encontramos ante una pieza que por aplicación y ejecución del planeamiento en vigor, más que entenderse como una ocupación de la vega agrícola de Guía, debe entenderse como una pieza de completamiento urbano o de borde al ser limítrofe con el suelo urbano.

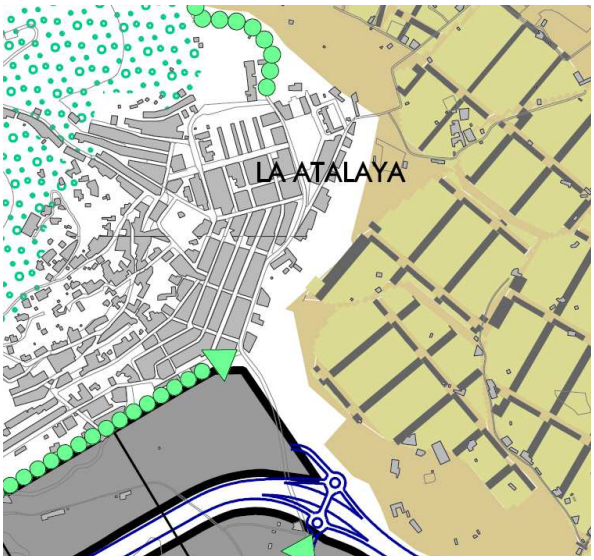



**Plano de zonificación del PIO-GC**

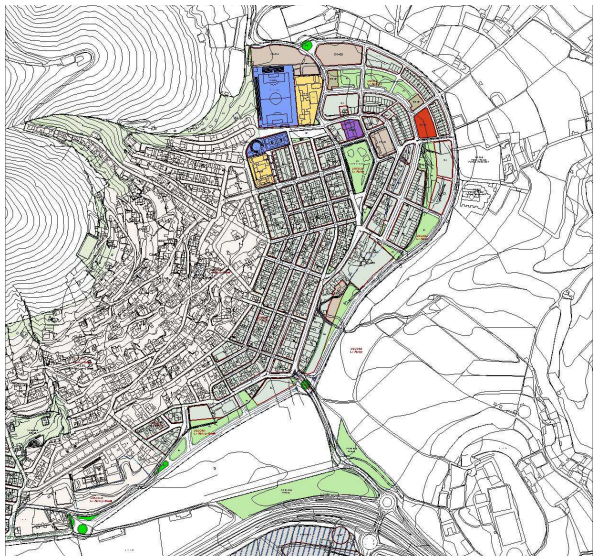
**Ortofoto del SUSO R-1**

**Estado actual del SUSOR/1**

Otro factor a tener en cuenta es la importancia de esta pieza para la ordenación del núcleo de la Atalaya, ya que por un lado se propone una vía de ronda, que continuando con la que el PIO-GC establece para el sector SUSO/R-5 como “Eje verde estructurante”, servirá de acceso a la zona dotacional que se propone en el límite noroeste del núcleo, y por otro lado, soluciona el problema de la fachada hacia el suelo rústico al proponer una adecuada resolución de las mismas, que a día de hoy se conforman por traseras de edificaciones y medianeras vistas.




**Plano de Acciones Estructurantes y Directrices al Planeamiento Urbanístico**



**Plano de Usos y tipologías del PGO**

Por último el Artículo 33.5.a del PIO-GC establece una excepcionalidad respecto a la posibilidad de clasificar suelo urbanizable en la zona Bb1, tal como se trascribe a continuación.

> *Artículo 33.5.a No se admite la clasificación de Suelo Urbanizable,* ***salvo y excepcionalmente****, en la Zona Turística Litoral del Noroeste, para uso turístico previa regulación por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Costa Norte y,* ***en ámbitos limítrofes con suelos urbanos o urbanizables o con zonas Bb3.***

Es por ello y por todo lo expuesto, que entendemos que la clasificación de este suelo como urbanizable no representa una incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC, sino que se encuadra dentro de sus excepciones.

Piedra de Molino-San Juan y La Dehesa

Sólo el ámbito del suelo urbano no consolidado de Piedra de Molino, SUNCU 14.1 se dispone en una parte del Bb1.3. No obstante, se entiende que este núcleo posee una situación estratégica respecto a los núcleos del interior, localizándose equipamientos que van más allá de las necesidades locales de sus habitantes lo que demuestra su importancia en el territorio. Es por ello, que además de solucionar un problema de contacto con el suelo rústico, se ha previsto de este suelo por necesidades inherentes al desarrollo futuro que pueda adoptar este núcleo.

Con respecto al suelo urbanizable y aunque la zonificación D.1 es orientativa, no declarativa, se ha justificado en la presente memoria tanto la clasificación del suelo urbanizable como en concreto, el mantenimiento de los sectores de suelo urbanizable de Roque Prieto y Llano Alegre, que son discontinuos y se sitúan en zonas Bb3.

La práctica totalidad de los sectores se sitúan en Zona D1 y Bb3, siendo estas zonas las más propicias para esta clasificación. Sólo el denominado SUSO/R-1, que se corresponde con la unidad de actuación UALA 2 del antiguo SUR 2 se sitúa en zonificación Bb1, si bien los inicios de la ejecución material de esta unidad, ha dejado sin valores agrarios a este suelo, tal como ha ocurrido en la UALA 1, asemejándolo a las características de los suelos continuos de esta unidad que se sitúan en zona D1. Por tanto se entiende que no debe existir incompatibilidad con el PIO-GC, como ya se dijo, en tanto este suelo se constituye como elemento de gran importancia para configurar un límite adecuado con el suelo rústico y queda inserto en la trama urbana.

Por último los suelos urbanizables de San Juan y La Dehesa se sitúan en la práctica totalidad en la zona D1 del PORN, si bien la sobrepasa ligeramente ocupando una pequeña porción de Bb2 para ajustarse a referencia físicas en el territorio (caminos), entendiendo que esta delimitación es una unidad territorial más adecuada que la delimitada como zona D1 por el PORN. En este sentido se entiende que no hay incompatibilidad con el PORN, máxime cuando las restricciones para la clasificación del suelo urbanizable las aplica para los suelos urbanizables de uso turístico, industrial y de servicios, pero no para el uso residencial.

## 2. SUELO RÚSTICO

Para la clasificación y categorización del suelo rústico, se ha tenido en cuenta además del PIO-GC, los criterios del TRLOTENC, la Ley de Directrices, la Ley de medidas urgentes, el Plan Territorial Especial Agropecuario (PTEA), la cartografía del IDE, la cartografía de la Consejería de Agricultura del Cabildo Insular de Gran Canaria del “Mapa de Cultivos de Gran Canaria”, y el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC). La

adecuación a las leyes e instrumentos de ordenación se estudiará en los epígrafes correspondientes de la presente Normativa.

La compatibilidad de la zonificación del PIO-GC con la categorización planteada por este PGO en el suelo rústico responde a lo dispuesto en el artículo 18 del PIO-GC, que establece que las determinaciones relativas a la zonificación, régimen de usos y categorización del suelo rústico, configuran un régimen marco para los instrumentos de ordenación de inferior rango, debiendo plasmarse en la Memoria de dichos instrumentos la justificación del régimen de usos, en el marco del PIO-GC.

Como cuestión previa, se debe poner de manifiesto que la clasificación y categorización del suelo rústico que establece la presente Revisión del PGO se ha elaborado superando ampliamente la contenida en el PGO vigente, por cuanto que ésta se llevó a cabo con un exceso de celo en el territorio que no responde estrictamente a los valores presentes ni, sobre todo, a las potencialidades del suelo, y por otro lado, que se ha elaborado con criterios no sólo de reconocimiento, sino de intervención en el suelo para corregir aquellos impactos y situaciones que están restando valor al suelo potencial.

Por ello, y desde la óptica del desarrollo rural entendida en el contexto de la realidad actual y de la legislación sobrevenida desde 2005 a la actualidad, y en especial de la Ley de medidas urgentes, se ha revisado el suelo rústico persiguiendo el equilibrio entre ambos factores, valores y potencialidades.

Ya entrando en el análisis de la adecuación entre la clasificación y categorización planteada con la zonificación del PIO-GC:

1. El suelo rústico de protección natural (SRPN), recoge los ámbitos del municipio necesitados de preservación de los valores naturales o ecológicos, y se subcategoriza como SRPN1 y SRPN2.

El SRPN1 se caracteriza porque los suelos que comprende deben tener el máximo grado de protección, por estar reclasificados como Espacios Naturales Protegidos y no contar con instrumento de ordenación específica en vigor, de acuerdo al TRLOTENC.

El SRPN2 está constituido atendiendo a sus valores naturales o ecológicos. Tiene como particularidad la presencia de áreas de interés geológicas y geomorfológicas, además de presentar zonas de gran pendiente, y el carácter deleznable de los materiales presentes.

Esta categoría de suelo se delimita con afán no sólo proteccionista sino también, intervencionista, en el sentido de actuar sobre un territorio de gran valor natural pero algo mermado por la presencia de impactos en el mismo. Por ello, serán requeridas en esta categoría las medidas de corrección de estos impactos y de mejora del paisaje, y en especial, los proyectos de restauración ambiental, derivados de la acumulación de vertidos de residuos inertes ubicados en estos ámbitos del territorio así como de otros impactos ambientales y paisajísticos ocasionados por la apertura irregular de pistas y la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones en zonas culminantes del relieve.
La zonificación del PIO-GC más restrictiva que se corresponde tanto en el SRPN1 como en el SRPN2, es el A.1. Si bien en estas categorías de suelo se da la correspondencia con otras zonas del PIO-GC como la B.a.2, entre otras, el régimen de usos y actos de ejecución de estas categorías de suelo rústico habrán de ajustarse a lo determinado para la zona A.1. Esta circunstancia no restringe las potencialidades de los SRPN por cuanto que las zonas de correspondencia con el A.1 son claramente de interés natural o ecológico, con convivencia de actividades agrícolas preexistentes.

Como cuestión específica, en esta categoría de suelo se plantea, coincidiendo con zona Ba2 del PIO-GC, un equipamiento de vivero municipal de plantas, que igualmente es

categorizado en el PGO como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2 (SRPIE-2). Si bien este uso excede de los propuestos por el instrumento insular para la zona en la que se encuentra, se trata de un antiguo vertedero de residuos urbanos ya clausurado.

Mediante proyecto ejecutado en el año 2006, el sector fue restaurado topográficamente. Las obras consistieron en la retirada y traslado de materiales depositados, seleccionándolos y trasladándolos a otros vertederos seleccionados. Posteriormente se realizaron unos taludes en forma de lomas similares al entorno, compactándose y vertiendo una capa de material inerte por encima de la superficie del vertedero para su posterior compactación y colocación de lámina de PVC de 1.2 mm de espesor, protegido con geotextiles. Como acabado final, se extendió una capa de tierra vegetal de 1 metro de altura, aproximadamente. Nunca se ejecutó la revegetación del sector, por lo que, si bien se recuperó ambientalmente la totalidad de su volumen y superficie al eliminar los depósitos contaminantes y se reintegró en el paisaje circundante desde un punto de vista topográfico, carece en la actualidad de valores naturales, paisajísticos y rurales como para estar integrado en zona Ba2. De hecho, un fragmento del sector, del antiguo vertedero sellado y restaurado, colindante en su lado norte y con las mismas características topográficas y carente igualmente de valores naturales, paisajísticos y rurales, se encuentra dentro de la zonificación B.b.1.1., de mayor potencialidad para usos agrícolas intensivos y más acorde a las características agroambientales actuales. Por ello, por la ausencia notable de valores ambientales, paisajísticos y rurales, y por la marcada potencialidad que reúne actualmente el sector para el desarrollo de actividades agrarias intensivas, se formula la propuesta que localiza en este sector un vivero municipal de plantas, uso principal según el Régimen Específico de Usos del PIO (actividades agrícolas, instalaciones y edificaciones asociadas, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes).

2. El suelo rústico de protección paisajística (SRPP), cuyo destino es la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado y de las características fisiográficas de los terrenos, se subdivide en varias subcategorías con el denominador común de su destino, la conservación de los valores paisajísticos.

De este modo, el SRPP1 incluye gran parte de los barrancos (cauces y laderas) presentes en el municipio, además de parte del corredor costero. El carácter de esta categoría es la rehabilitación del paisaje encaminada a corregir los impactos ambientales derivados de las actuaciones de infraestructuras viarias o edificaciones que se han hecho en esta zona.

Se ha procurado categorizar como SRPP aquellas zonas del PIO-GC a partir de Ba2, reservando las zonas A al SRPN. Sin embargo, en el SRPP1 existe un fragmento del acantilado que está junto al puente de Silva (al oeste de San Felipe) que quedará dentro del SRPP1, por las heridas y cicatrices que le dejó la construcción de la GC-2.

Ahora bien, pese a que las 3 de las 4 subcategorías planteadas en el SRPP se corresponden con la zona Ba2 del PIO-GC, la naturaleza de cada una de ellas es diferente y también los usos y actividades que se plantean en cada una de ellas.
Claro ejemplo de ello es la prohibición de las actividades ganaderas en el SRPP1 por considerarse incompatibles con los valores paisajísticos de este suelo.

El SRPP2 recoge montañas o lomas sin gran interés geomorfológico y por tanto, compatibles con el pastoreo extensivo propio de la zona. Su compatiblidad con el PIO-GC la marca la zona Ba2, que supone la más restrictiva de las zonas que lo compone. No existe, en este caso, problemática de limitación de usos por cuanto que se trata de actividades tradicionales y ya existentes en el territorio.

El SRPP3 persigue la reactivación de la agricultura en abandono como elemento que contribuye activamente al mantenimiento del paisaje tradicional y, en síntesis, coadyuva al

desarrollo rural del municipio. Esta categoría de suelo se caracteriza por la preexistencia de un parcelario agrícola claramente definido y en explotación prolongada en el tiempo, que coexiste con parcelas agrícolas abandonadas, todas en espacios de alto valor paisajístico.
Todo ello justifica la correspondencia en estos ámbitos con una zonificación del PIO-GC más propicia para la consecución de los objetivos planteados. De esta manera, es la zona Bb1.2. la que determina el régimen de usos y actos de ejecución en el SRPP3.

Por otro lado, buena parte de las medianías y de la zona alta del municipio presentan óptimas condiciones para la actividad pastoril tradicional y controlada, categorizando el PGO estas zonas como SRPP4, y correspondiéndose con el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso de flor de Guía. En este caso, los usos y actos de ejecución vinculados al Ba2 (zona del PIO-GC más restrictiva de las que confluyen en el SRPP4) permiten la conservación del paisaje característico de esta zona, que es el que han dejado en él las actividades tradicionales, por lo que es fundamental el mantenimiento de las explotaciones ganaderas preexistentes, por estar asociadas a este paisaje.

Además, en los Ba2 delimitados en el SRPP4 del PGO los valores patrimoniales y paisajísticos en presencia van asociados a actividades agrarias tradicionales, por lo que estos usos contribuyen a la consecución de los objetivos del PIO-GC.

Como se justifica en su apartado correspondiente de esta Memoria, el PGO se adapta también al Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9), que establece sobre las zonas del PIO-GC, unas categorías agrarias, atendiendo a su compatibilidad con los usos agrarios, la intensidad de la propia actividad, la cercanía y vinculación con otras áreas agrícolas, y la zonificación.

En zona Ba2, sobre la que se localizan los SRPP de este PGO, el PTE-9 establece las categorías agrarias rural-2, extensiva-2, extensiva mixta-agroforestal y Ba2 en ámbitos de escasa actividad agraria (EAA).

Tras la información pública que siguió a la aprobación inicial del documento del Plan General, se hizo necesario ahondar aún más en la categorización, perfilando la asimilación de estas categorías agrarias del Plan Territorial con el suelo rústico, en general, y con el de protección paisajística del PGO, en particular, sobre todo en el SRPP4 del documento de aprobación inicial, por cuanto que al contemplar esta categoría ámbitos de EAA junto con otras categorías agrarias de Ba2, estaba restando potencial a algunas parcelas agrícolas existentes que no poseen la limitación de estar en ámbitos de escasa actividad agraria.

Por ello, se unifica el SRPP4 que coincide con Ba2 de EAA con el SRPP2, todos ellos, ámbitos de escasa actividad agraria, por cuanto que en ellos no se identifican usos ni potencialidades agrarias destacables, sin perjuicio de que en ellos existan parcelas agrícolas y actividades agrarias de pequeña dimensión. Se logra con ello acotar esta categoría, y coadyuvar al objetivo de la misma, de mantener el paisaje tradicional, tanto agrario como ganadero, al incluirse ahora en el SRPP2 el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso flor de Guía.

El resto del SRPP4 categorizado en la aprobación inicial del PGO, que no se corresponde con ámbitos de escasa actividad agraria, se mantiene como SRPP4, con la diferencia de que se corresponde con la zona Ba2 extensiva-2 del PTEA. Constituyen pequeños enclaves situados en zonas de pendientes moderadas en los que existe una agrupación de parcelas de cierta entidad, pero localizadas en un ámbito homogéneo natural.

Con todo, y pese a que se reserva la zona Ba2 para el SRPP, existen pequeños ajustes puntuales en la categorización del suelo de este PGO, que incluyen pequeñas parcelas localizadas en esta zona del PIO-GC, que se categorizan como SRPAG. Ello está motivado

por solicitudes concretas recogidas en las alegaciones y se justifican en la propia normativa del PTEA (artículo 18.6), que establece:

"*La delimitación de los ámbitos de ordenación establecidos en el presente Plan (Categorías agrarias, núcleos ganaderos y reservas agrarias estratégicas) deberá precisarse en cada caso a través de los instrumentos de ordenación urbanística, con objeto de adecuarla a aspectos más precisos y concretos del territorio detectados a la escala de trabajo de dichos instrumentos. Dichos ajustes, deberán ser motivados y, en cualquier caso no afectarán a aspectos naturales y paisajísticos de especial importancia o interés, no supondrán la superación de elementos claros que hayan podido servir de apoyo o referencia ni cambio en los criterios aplicados en cada lugar*".

3. El suelo rústico de protección cultural (SRPC) está conformado por terrenos que albergan yacimientos o conjuntos arqueológicos y edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato. El destino de esta categoría es la preservación de los valores culturales y patrimoniales, y la eliminación de los impactos existentes.

Esta categoría se localiza allí donde se encuentren los elementos de valor cultural específicos. El régimen de usos e intervenciones de esta categoría vendrá condicionado por lo establecido en la legislación sectorial y por la zonificación del PIO-GC.

4. El suelo rústico de protección costera (SRPCT) tiene como destino la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificadas como suelo urbano y urbanizable.
Esta categoría de suelo será compatible con cualquiera de las otras de suelo rústico. Para su regulación habrá que atender a lo dispuesto en la Normativa del presente PGO y a la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, su Reglamento General (aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), y demás normativa de aplicación.

5. Entre los suelos precisados de protección económica, el suelo rústico de protección agraria (SRPAG) está constituido por aquellos terrenos donde se concentran los aprovechamientos agrícolas y ganaderos existentes, y cuyo destino es la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola o ganadero. En el municipio de Guía el SRPAG se subcategoriza en SRPAG1 y 2.

Los terrenos ubicados en la plataforma ubicada al noroeste del municipio se categorizan como SRPAG1 y se caracterizan por la actividad intensiva que se ha venido dando, debido a que es la zona que presenta mejores condiciones para su práctica. Esta categoría de SRPAG1 se corresponde con la zona Bb1.1 del PIO-GC.

En el SRPAG2 las explotaciones agrícolas que se dan son de carácter extensivo, fundamentalmente de cultivos hortícola y frutales propios de las medianías del municipio. El régimen de usos e intervenciones en esta categoría, correspondiente con la zona Bb1.2 del PIO-GC, abarca aquellos usos y actividades compatibles con el desarrollo de las actividades primarias y explotaciones agrícolas extensivas.

Estas categorías de suelo agrario, ya propiamente productivas, contemplarán en el régimen de usos e intervenciones asociadas de la Normativa de la Revisión del PGO las limitaciones impuestas por la regulación de usos del PIO-GC para su zona correspondiente. Además de ello, tanto para el SRPAG1 y 2 como para el SRPP4 habrá que atender a las limitaciones impuestas por los Hábitat de Interés Comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

6. El suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos tiene por destino el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las

infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1), así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico, categorizado como SRPIE-2. Esta categoría es compatible con cualquiera de las previstas en el PGO.

Para la delimitación y ordenación de los terrenos en que se den formas tradicionales de poblamiento se han considerado las disposiciones del TRLOTENC, de la Ley de Directrices y la Normativa del PIO-GC, reconociendo como tales aquellas formas de poblamiento rural referidas a entidades de población existentes con cierto grado de concentración, y sin vinculación a actividades primarias (asentamientos rurales), o a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación (asentamientos agrícolas).

Los suelos rústicos de asentamiento rural (SRAR) y de asentamiento agrícola (SRAA) se han ordenado siguiendo los criterios que marcan la Ley de Directrices y el PIO-GC, como se establece en el siguiente epígrafe.

7. El suelo rústico de protección territorial (SRPT) se establece para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Se categorizan tres bolsas de SRPT en el PGO que se corresponden con zonas Bb1.1, Bb3 y D.1 del PIO-GC. Tal y como establece el propio PIO-GC, la zona Bb3 alberga los suelos localizados próximos a suelos urbanos y urbanizables que por su situación y circunstancias territoriales son susceptibles de ser receptores de los procesos derivados del crecimiento urbano y los usos a ellos asociados. En el caso de la zona D, si bien se zonifica en base al planeamiento vigente, la inclusión de suelo en esta zona tiene carácter orientativo, no declarativo.

La zona Bb1.1 recoge las piezas de suelo categorizadas en el PGO vigente como SRPAG que por mandato del PIO-GC, el Plan Territorial Parcial 14 (Área de centralidad de Gáldar y Santa María de Guía) ordena e incorpora en el modelo de desarrollo de la centralidad Gáldar-Guía. Es por ello que en la presente fase de tramitación del PGO se opta por reservar este suelo a través de la categoría de SRPT para la implantación del modelo territorial que finalmente resulte.

Igualmente, la zona baja de San Felipe se preserva del desarrollo urbano categorizándola como SRPT para la preservación del modelo territorial que tanto el PTP-15 como otros Planes Territoriales de desarrollo del PIO-GC en esta zona, puedan imponer.

En cualquier caso, se considera justificada la inclusión de estos suelos en la categoría de SRPT para la reserva del modelo territorial planteado por la Revisión del PGO.

8. Suelo rústico de asentamiento agrícola, para la ordenación de las áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

La ordenación de esta categoría de suelo se justifica en el Anexo IV a la Normativa de ordenación estructural de fichero de asentamientos agrícolas.

Respecto a su compatibilidad con el PIO-GC, todos los asentamientos agrícolas propuestos en este PGO, se localizan sobre zonas del PIO-GC donde está permitida este tipo de

categoría, concretamente en las zonas Bb1.3 y Bb.2. Excepcionalmente, se categoriza como SRAA sobre zonas Ba2 en alguno de los asentamientos propuestos.
En cualquier caso, se trata de ajustes de bordes derivados de la inclusión de la parcela catastral vinculada al cultivo en explotación, e introducidos en la delimitación del asentamiento agrícola.

9. Suelo rústico de asentamiento rural, referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Tanto los nuevos asentamientos rurales como las ampliaciones realizadas sobre los existentes por este PGO se ubican sobre ámbitos compatibles con el PIO-GC.

### 10.4.2 Adecuación a los recursos naturales, espacios naturales protegidos, patrimonio y calidad ambiental

Sección 9. Actuaciones ambientales

El PGO establece una programación de las actuaciones necesarias para la corrección de los impactos naturales existentes y, en general, para la restauración ambiental y paisajística de sus correspondientes ámbitos de ordenación, tanto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como en la Normativa.

Dentro de los ámbitos de restauración de interés insular, se incluye también el Área de Restauración de Extracciones de tierra que se delimita con carácter aproximado e indicativo en el PIO-GC, y que se corresponde con la zona de medianías del Noroeste.

Los ámbitos identificados por el PIO-GC como de especial aptitud territorial y ambiental para la realización de actuaciones de repoblación de importancia insular y de función principalmente ecológica, son tratados convenientemente por el PGO, a través de una categorización del suelo adecuada y del establecimiento de medidas para el mantenimiento de esta función ecológica.

Sección 15. Paisaje

En cumplimiento a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje insular (PTE-5), en vigor con la publicación de su aprobación definitiva (BOC nº 96, de 20 de mayo de 2014) y en especial, a las fichas normativas del artículo 109 (Formas de habitar en lo disperso) y 110 (Consideraciones en el contenedor urbano-rural), el PGO establece determinaciones para resolver el correcto encaje de la edificación en el entorno agrícola, y evitará las implantaciones viarias de gran capacidad.

En particular, se atenderán las determinaciones de las fichas B.1.1 El Saucillo-Los Caideros-Fagagesto, y B.2.1 Guía-Gáldar.

Respecto del cumplimiento de la ficha B.2.1 hay que señalar que sus determinaciones se refieren al ámbito territorial de La Atalaya y del Pico de La Atalaya. El ámbito de La Atalaya está remitido a PERI, con lo que el PGO señalará entre las determinaciones a cumplir por el PERI, en el momento de su revisión, las dispuestas en la Sección de Paisaje del PIO-GC. En el ámbito que ordena directamente el PGO, la propia categoría del SRPN-2 establece medidas de corrección de impactos a través de proyectos de rehabilitación del paisaje, para recuperar ambientalmente el ámbito.

Sección 16. Espacio Costero y Marino

En aplicación del artículo 99 del PIO-GC, se aumentará a 12 metros las servidumbres de tránsito en el suelo rústico.

Sin embargo, el PGO no clasifica ningún suelo urbanizable que invada la servidumbre de tránsito ni tampoco, ningún suelo urbanizable industrial en los 100 metros de afección.

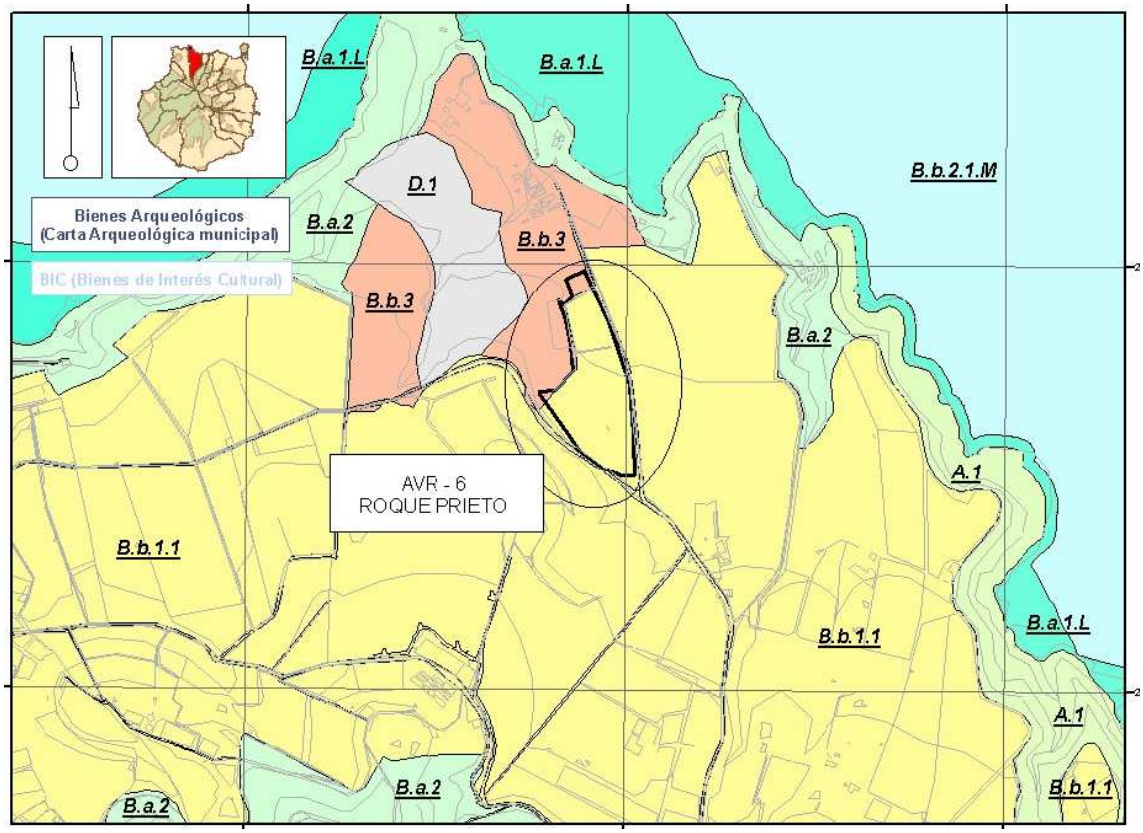
Sección 18. Patrimonio

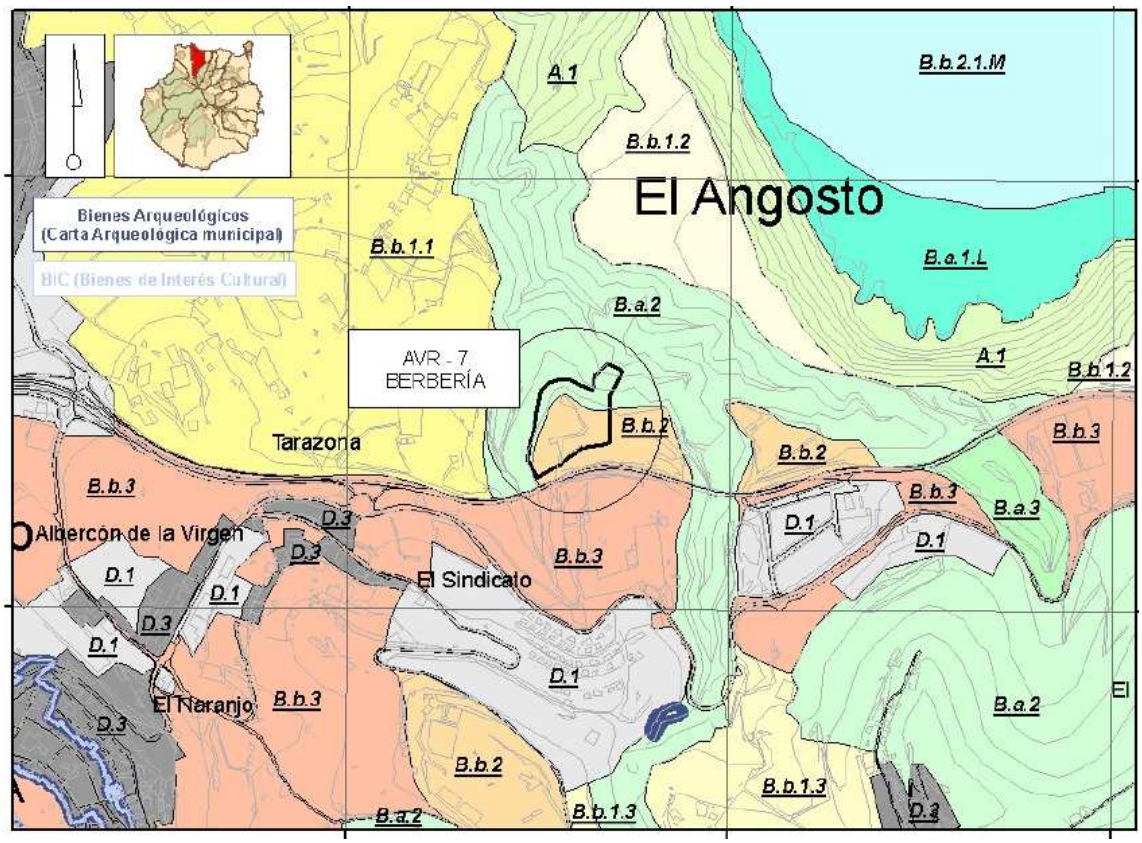
De acuerdo con lo dispuesto en el PIO-GC, el PGO aborda por separado el patrimonio arqueológico y paleontológico, los elementos y enclaves de interés etnográfico, y los edificios y elementos arquitectónicos de valor patrimonial, así como los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural.

### 10.4.3 Adecuación a las determinaciones de actividades de relevancia e interés insular

Sección 23. La actividad minera y extractiva

En atención a la tramitación del PTE-12 (Plan Territorial Especial de actividades extractivas y vertidos), el PGO trata de asumir las determinaciones establecidas en la fichas de los ámbitos “AVR-6. Roque Prieto”, “AVR-7. Berbería”, “AVR-8. Barranquillo del Río I” y “AVR-9.Barranquillo del Río II”.






El PGO tiene en cuenta las determinaciones de estas áreas con vertidos a restaurar, en la categoría de suelo en que se ubiquen.

Sección 25. Infraestructuras viarias

El PIO-GC establece, en el municipio, las siguientes actuaciones viarias: la B-2.2 “mejora de la sección y trazado de la GC-350, Gc-75, GC-700 y GC-70 entre Firgas, Moya y Santa María de Guía” y la C.2.10 “Mejora sección y trazado de la GC-70 y GC-21 entre Santa María de Guía y Artenara”.

Estas actuaciones se categorizan en el PGO como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 1 (SRPIE-1), con lo que se garantiza la mejora de la sección y el trazado de las carreteras que el pertinente proyecto estime oportuno.

Sección 30. Actividades recreativas

El establecimiento de zonas de acampada en suelo rústico está condicionada al establecimiento de los requisitos mínimos de ordenación y ubicación señalados en el PIO-GC, así como a la titularidad pública de la instalación, hasta que se produzca la entrada en vigor del PTE-30.

Sección 31. Turismo

El turismo rural es una apuesta irrenunciable de la política de desarrollo económico sostenible dentro del término municipal. El Plan Insular de Gran Canaria así lo reconoce y delimita en Guía una zona turística interior 1 (denominada Doramas ) donde desarrollar esta modalidad turística siempre ligada a la recuperación del patrimonio histórico, etnográfico y arquitectónico de edificaciones tradicionales.

Igualmente, la zona costera está afectada por la delimitación de la Zona Turística Litoral, en que el PIOGC propone además un turismo más especializado desarrollado por los correspondientes PTP y PTE, por lo que el PGO no puede entrar a su ordenación hasta que esos planes se aprueben.

La especificidad de la zona del litoral de Guía está ligada, en primer lugar, a su propia geografía, caracterizada por su variabilidad, en la que se pueden definir tres zonas importantes y muy diferenciadas.

La primera, el hito paisajístico y natural de los Acantilados del Mármol constituye una de las áreas más singulares del Norte y en la que el Plan General propone normas para su conservación, restauración y, sobre todo, su valorización para promover su conocimiento.
La segunda es la gran plataforma de la vega agrícola de Llanos de Parra y Santa Elena, Matas Blancas, que conforma el suelo agrícola de gran valor agrológico estructurante ligado y al pie del cono volcánico de Ajodar. Constituye un suelo antropizado con una gran productividad de carácter intensivo, Dominan zonas de cultivos de plataneras, abiertos o bajo invernadero, donde actualmente se están dando otros de carácter alternativo (frutas tropicales, flores, cafetales, etc).

La tercera es la plataforma costera de San Felipe, remate de la morfología territorial homogénea que se desarrolla hasta Las Palmas y que desarrolla entre otros el PTP-15. Contiene un paisaje singular donde conviven lugares aún en su estado natural, laderas del Verdugado y Cuesta de Silva, cruzado a su vez por los Barrancos de San Felipe y Moya, laderas de cultivo igualmente aterrazadas al pie del Lomo del Verdugado y la plataforma agrícola que completa un conjunto interesante. El PIOGC en este punto propone, a través de diferentes Planes Territoriales, la valorización del lugar con usos y actividades cuya finalidad es recuperar la costa e incentivar usos que potencien las actividades que ya se han originado, como son los deportes como el Surf, playa, senderismo, etc. ligado a la playa de San Felipe, y de hecho el PIOGC introduce igualmente a estas plataformas en la zona turística litoral.

Por otro lado, estas dos últimas plataformas agrícolas contienen un valor añadido que es su proceso histórico, ligado a la productividad del suelo y sus actividades primarias desde siglos pasados, pero con la conservación de la morfología paisajística y sus hitos siempre presentes. Ello ha dado lugar a un patrimonio arquitectónico y etnográfico en esta zona baja del Municipio que se pretende valorizar. Ejemplos como la villa Melpomene (residencia donde veraneaba a finales del siglo XIX el compositor francés Camille Saint Saens) en la zona de Llanos de Parra, o La Casona de Los Verdugo y de los Duarte en San Felipe caracterizan a estas zonas que necesitan de una recuperación socioeconómica que ponga en valor su motor principal, su paisaje natural o antropizado y el valor del patrimonio arquitectónico y etnográfico existente que hay que recuperar con toda urgencia. La existencia de usos que ya se dan ligados a la costa que se desarrollan en estas plataformas bajas de San Felipe, Roque Prieto y Caleta y que el PIOGC incentiva y alienta, el desarrollo del turismo rural en esta ZTL tendría una especialización añadida ligada pues al turismo deportivo, balneario, sol y playa, con lo que los usos permitidos en esas edificaciones existentes con valor patrimonial estarían caracterizados por esas actividades.

Estas tres zonas, se organizan realmente en dos áreas claramente diferenciadas: la ZTLN del PIO-GC y el resto del municipio, excluyendo los Espacios Naturales Protegidos, que conforman un único Área Homogénea fuera de la ZTLN, con los parámetros establecidos por el PIO-GC para ambas. Estas dos zonas (ZTLN y el área homogénea) se grafían en el plano integrado en los Documentos Complementarios del PGO, de *Turismo*.

1. Zona Turística Litoral del Noroeste (ZTLN)

En la ZTLN, de conformidad con el artículo 206, 207, 208 y 223.3 del PIO-GC, se excluye la posibilidad de implantar turismo rural.

2. Área homogénea

En esta área se señalan gráficamente (Plano de *Turismo*) las viviendas que actualmente se dedican al turismo rural y las susceptibles de dedicarse, delimitadas por su aptitud para desarrollar este uso, fuera de la ZTLN, y con los parámetros exigidos para el uso en el PIO-GC. Estos parámetros se desarrollan en la Normativa de ordenación estructural del presente Plan. Estas viviendas propuestas se establecen por el Plan General, sin perjuicio de otras que cumplan las condiciones para formar parte de la red de turismo rural, por sus condiciones de implantación y valores arquitectónicos y/o etnográficos, siempre cumpliendo igualmente los parámetros del PIO-GC.

Destacan en el Área homogénea, por su importancia, el Casco Histórico y la Zona Turística Interior.

En el caso del Casco Histórico, que se encuentra fuera de la zona Turística Litoral y fuera del ámbito de Turismo Interior, es necesario también fomentar un mínimo de oferta de turismo rural en sus dos modalidades (turismo rural y Hotel Rural) con la exigencia que sean edificaciones que se encuentren dentro del catálogo.

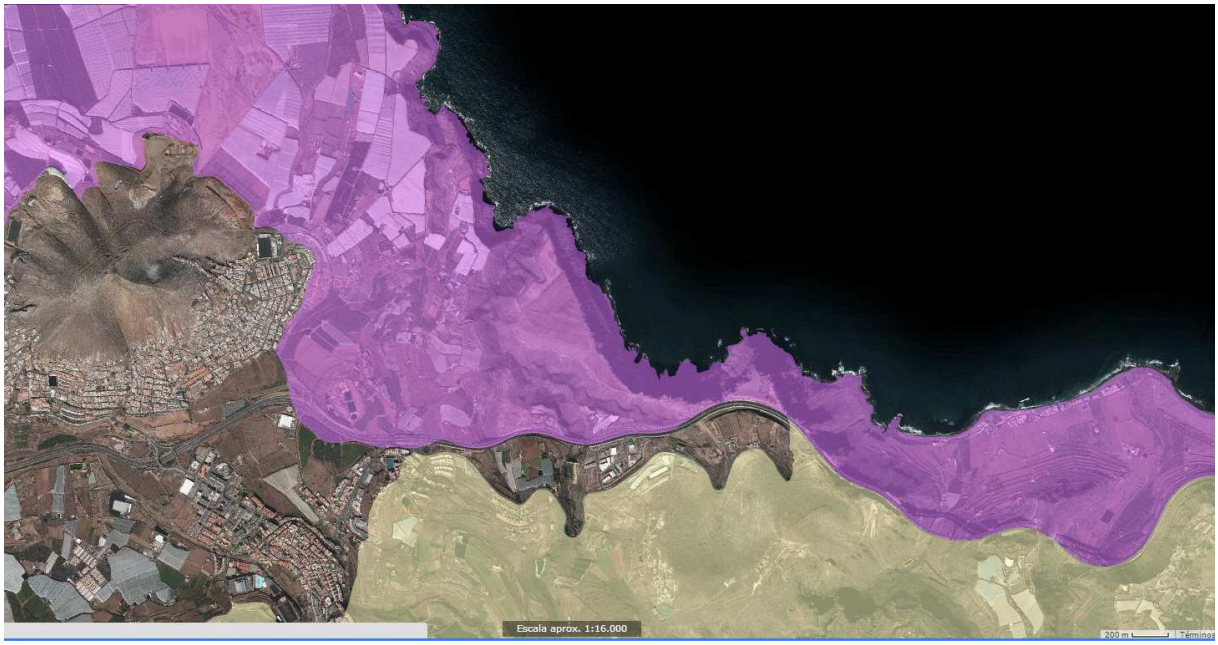
Por último, encontramos de incalculable valor y potencialidad económica, el desarrollo del turismo rural dentro de la propia zona turística interior que abarcan las medianías y zonas altas del Municipio. En este caso, si observamos el catálogo de protección de las edificaciones tradicionales es como si hiciéramos una radiografia del municipio y nos trasladáramos al municipio en el siglo XVIII y XIX, cuando las medianías fueron colonizadas para su explotación agraria. De ahí la importancia de la recuperación de esos hitos de nuestra historia.

En el Casco Histórico se permitirá el turismo rural, para la valorización y recuperación socioeconómica del lugar ligada a la divulgación de las actividades ancestrales y gastronomía local (queso, dulces, artesanía, etc). La exigencia es su implantación en edificaciones catalogadas con grado de protección, histórico y tipológico.

En la Zona Turística Interior, se permitirá el turismo rural en sus dos modalidades en edificaciones catalogadas en el catálogo etnográfico municipal donde se incentiven las actividades de ocio propias de medianías (senderismo, ecológico, paisajístico, arqueológico, etc).

En esta zona se dará carácter preferente para turismo rural a las edificaciones que se citan expresamente en la Normativa de este PGO con una limitación máxima de capacidad de carga alojativa total. Estas edificaciones estarán grafiadas especialmente en la cartografía del catálogo que además podrán tener especiales incentivos fiscales y de reducción de tasas de licencias para fomentar su rehabilitación para estos usos concretos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal correspondiente.

Turismo PIO-GC. Situación general.




Límite sur de la Zona Turística Litoral.

Límite norte de la zona de turismo interior.

### 10.4.4 Especial consideración a la Sección 33. Residencia

La clasificación del suelo operada en el presente PGO ha tenido en cuenta lo establecido en el TRLOTENC y complementariamente, lo dispuesto en el PIO-GC.

La adecuación del suelo rústico en general y particularmente, de los asentamientos rurales y agrícolas se ha explicado en esta Memoria de ordenación en los criterios para la clasificación y categorización del suelo del Modelo territorial que plantea el PGO. Igualmente, en aquellos ámbitos de suelo ubicados en algún sistema territorial de disperso (STD) se justifica su adecuación en el punto 10.4.7 de esta Memoria.

Ahora bien, es conveniente establecer la obligatoriedad del cumplimiento de los parámetros que para la estructuración de los crecimientos urbanos articula el documento insular. En este sentido, y tal y como mandata, los crecimientos urbanos planteados han adoptado como referencia estructural las preexistencias morfológicas y paisajísticas de las áreas urbanas que desarrollan. Además, se ha atendido a los principios de jerarquía, contigüidad, proporcionalidad y articulación formal de los crecimientos.

En cumplimiento del principio de jerarquía, el modelo planteado en el municipio se considera equilibrado puesto que los crecimientos urbanos parten de suelo urbano ya clasificado y tratan de ordenarlo pormenorizadamente, colmatando espacios vacantes, de remate en la delimitación del suelo urbano y revisando el nivel de servicios que debe tener un suelo urbano para ser consolidado.

Igualmente, la ordenación del territorio en el ejercicio de la adaptación a la legislación e instrumentos de ordenación de aplicación, supone la reconsideración de algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y su clasificación como suelo urbanizable en esta Revisión del PGO, por no ocupar la edificación en estos ámbitos las dos terceras partes de consolidación en los espacios aptos para la misma.

El principio de proporcionalidad, que implica que la cantidad de suelo que el planeamiento municipal destine al crecimiento residencial debe corresponderse con la previsión efectiva de crecimiento de la población en el periodo de vigencia del PGO, se justifica en el Modelo de ordenación que contiene la presente Memoria, punto 8.2.2.

La ordenación del municipio tiene como premisa la contigüidad de los terrenos respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano, siendo todos los sectores de nueva creación o que no están en curso de ejecución material del planeamiento contiguos al suelo urbano, y teniendo la finalidad de conectar y consolidar los núcleos urbanos existentes, fundamentalmente potenciando la centralidad de la conurbación Guía – La Atalaya – Becerril. Los sectores que no presentan solución de continuidad con el suelo urbano provienen del planeamiento vigente, y han sido justificados en la presente Memoria.

Para el cumplimiento del principio de articulación formal se organiza el crecimiento residencial del municipio y especialmente en la zona de la vega de Guía-Gáldar, donde se localizan la mayor parte de los ámbitos de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, éstos se localizan en suelos sin valores naturales ni agrícolas dignos de preservación, y básicamente en las zonas de expansión de los cascos consolidados de Guía y La Atalaya-Becerril y a lo largo de la traza de la GC-2, en terrenos de inequívoca vocación urbana, en los que los usos tradicionales del suelo han dado paso a un suelo expectante del proceso urbanizador.

Además de ello, se establecen una serie de medidas ambientales para minimizar los posibles efectos del modelo planteado en el medio ambiente, de especial importancia en el suelo urbano y urbanizable clasificado. El listado de estas medidas se contiene en el punto 11 de la Memoria de ordenación estructural y se desarrolla en la Normativa de ordenación pormenorizada de la Revisión del PGO.

### 10.4.5 Compatibilidad con respecto a las acciones estructurantes y ámbito territorial afectado del PIO-GC

Tal y como se citó en la Memoria de Información del presente PGO, el PIO-GC contiene claras determinaciones para el Noroeste de la isla, utilizando instrumentos de ordenación territorial como son los Planes Territoriales Parciales y Especiales para el desarrollo de las determinaciones generales del mismo.

Los ámbitos territoriales delimitados por el PIO-GC y que afectan a Santa María de Guía son:

- El ámbito territorial nº 5 la Costa Noroeste.
- El ámbito territorial nº 6 el Corredor del litoral Norte.

a) <u>Ámbito territorial nº 5</u>

Las determinaciones del artículo 277 del PIO-GC son de obligatorio cumplimiento por el PGO. En este sentido,

- La contención del desarrollo compacto en la trasera del municipio, con desplazamiento hacia dispersos compatibles y con mantenimiento de valores ambientales,
- La preservación paisajística de los llanos y la vega agrícola, y el mantenimiento del cauce del Barranco de Gáldar con provisión de infraestructuras de depuración y desalinización compatibles,
- La canalización de barrancos coordinada con el trazado de la autovía,
- El acceso y la conexión del área de actividad industrial, así como los impactos paisajísticos.

La estructura propuesta para el ámbito:

a) El ámbito se estructura con el nuevo corredor viario diagonal del eje litoral norte (GC-2) que une los núcleos de Gáldar- Santa María de Guía con Agaete- Puerto de las Nieves.

b) Este corredor, que en esta porción occidental del territorio se adentra más profundamente en el llano y es tangente a los hitos de las montañas de Amagro y Pico de la Atalaya, desarrollará su carácter distribuidor con unas siete intersecciones que lo relacionen con el territorio circundante (costa y medianías).

c) Los elementos estructurantes propuestos (eje viario, Puerto de las Nieves, área de oportunidad para centralidad comarcal entre Gáldar y Santa María de Guía, y desarrollos nuevos en el eje (San Isidro, etc.), deberán concebirse de modo que refuercen este Ámbito Territorial como el polo occidental de la isla.

d) Se establecen zonas de tolerancia y compatibilidad con procesos territoriales dispersos en las laderas de medianías, siendo cualquier crecimiento muy restrictivo en las vegas que han de ser preservadas (costera e interiores), así como respetuoso con los valores ambientales (redes hidráulicas y otros recursos naturales).

e) El reajuste del modelo de ocupación territorial, con un criterio de preservación de los valores naturales (vega, llanos, barrancos y cauces naturales, costa, etc.), que definen la identidad de la pieza territorial y su sostenibilidad, así como la capacidad limitada de las infraestructuras.

f) Los procesos territoriales dispersos compatibles con el mantenimiento de los valores naturales y agrícolas quedan limitados en esta pieza a las traseras de Santa María de Guía y en pequeña localizaciones en laderas de Gáldar.

En principio, se considera que la presente propuesta se adecúa a las determinaciones propuestas por el PIO en su Ámbito territorial nº 5 por cuanto que el desarrollo residencial e industrial se ubica en los márgenes de la GC-2 y los núcleos de la Dehesa-San Juan. El resto de uso residencial se da en los núcleos preexistentes, casi con las mismas delimitaciones del PGO vigente y en el reconocimiento de una serie de SRAR que se revisan para cumplir la legislación e instrumentos de ordenación en vigor. El resto del territorio se clasifica como rústico y atiende a los valores paisajísticos y en base a la compatibilidad que presenten con otras actividades, a los valores productivos.

En este mismo ámbito el Plan Insular propone, entre otros, para el desarrollo de dicha estructura el sometimiento a un PLAN TERRITORIAL PARCIAL EL AREA DE CENTRALIDAD DE GÁLDAR Y SANTA MARÍA DE GUÍA (PTP-14). Los objetivos de dicho Plan Territorial serían cuidar la ordenación estructural del conjunto del ámbito, 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 los ámbitos 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.

Por ello, el PGO reserva dos piezas de suelo delimitadas por el PTP-14 para garantizar en ellas la implantación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, y salvaguardar el ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

b) Ámbito territorial nº 6

Otro ámbito establecido por el PIO y que afecta a nuestro municipio es el "AMBITO TERRITORIAL NÚMERO 6: EL CORREDOR LITORAL DEL NORTE". Los objetivos de esta actuación territorial son:

- El mantenimiento de los valores paisajísticos autóctonos ligados a su integridad morfológica.

- Las tensiones de crecimiento, que se verán favorecidas por la nueva accesibilidad introducida en el corredor costero, habrán de ser reconducidas para asegurar su adecuación al soporte morfológico del territorio y mantener la identidad paisajística del territorio litoral.

- La plataforma costera, fuertemente degradada con desarrollos marginales privatizadores de la zona marítimo-terrestre, va a recibir el fuerte impacto de la autovía, obligando a la formación de un potente corredor longitudinal entre Bañaderos y San Felipe que acogerá la demanda de servicios (baños, áreas de servicio y almacenes) pero que deberá mantener sus referencias originales, proteger la desembocadura de los barrancos y generar desarrollos turísticos, de carácter local pero competitivos en la diversificada oferta insular.

En cuanto a las acciones estructurantes en este ámbito, por un lado nos encontramos con aquellas cuyo instrumento de desarrollo es un Plan Territorial Parcial y por otro las que deberán someterse a un Plan Territorial Especial.

Nos encontramos en primer lugar con el PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LITORAL NORTE (PTP-15), en el que se propone como actuación estructurante de primer orden la realización de un paseo marítimo continuo, que afecta a todo el tramo, que conecte los núcleos urbanos de San Felipe, Roque de San Felipe, La Barranquera, Casas Quemadas, San Andrés, Quintanilla y el Puertillo.

El objetivo de esta actuación es la recuperación de las servidumbres del dominio público invadido por las edificaciones.

- El paseo marítimo será concebido como el elemento vertebrador de todas las actuaciones que se postulen.

- El paseo que se proponga debe entregar en el mar lo más bajo posible sin intermediaciones de muros ni saltos bruscos.

- En la Playa de San Felipe las estructuras artificiales no deberán alterar el spot existente para la práctica del surf.

- Se incluirá un sistema de eliminación de los vertidos directos, canalizando las aguas residuales a una red de saneamiento conectada a estación de bombeo o a estación depuradora con emisario submarino, estudiando su mejor diseño y localización.

- Los mecanismos de gestión del Plan Territorial Parcial tendrán como objetivo prioritario el establecimiento de compensaciones para los usos establecidos en las servidumbres del dominio público.

Como actuación pormenorizada se establece:

- San Felipe: La ampliación de la playa seca con aportación de árido y disminución del nivel de agitación, con protección del baño y abrigo parcial mediante estructura marítima.

La actuación 6A2 del PIO-GC, prevista para la realización de un paseo marítimo que conecte los núcleos de San Felipe, Roque de San Felipe, La Barranquera, Casas Quemadas, San Andrés, Quintanilla y El Puertillo, es recogida en el PGO, que establece las determinaciones del PIO-GC y remite la ordenación del ámbito a un Plan Especial de fachada del Litoral.

Con este Plan Especial se pretende la liberación de la servidumbre de tránsito, el establecimiento de espacios libres de transición con la costa como elemento vertebrador de todas las actuaciones propuestas y la refachadización de la zona para la recuperación de las fachadas del litoral. El ámbito de este Plan Especial es tratado por el presente PGO como de ordenación remitida a Plan Especial conteniéndose sus determinaciones en el Anexo II a la Normativa de ordenación pormenorizada.

En el PIO-GC se establecen como áreas de interés insular todo el ámbito de la plataforma costera de San Felipe, estableciéndose por un lado el valor del litoral a preservar, por otro lado la creación, regeneración o protección de playas y por otro lado el valor del litoral a preservar, la creación, regeneración o protección de playas y dentro de la estrategia de la Costa Norte se entiende como área de oportunidad de desarrollo de residencia permanente o mixta y asimismo la terminación de áreas libres estructurantes y ejes estructurantes dentro del ámbito. En este sentido se grafían las plataformas en formas de bancadas existentes en el área.

En este documento se ha analizado el grado de compatibilidad del documento del PIO-GC con el PGO, estableciéndose los desarrollos residenciales o ligados a alguna actividad económica (comerciales e industriales) en suelos que posean una categoría compatible respecto a la zonificación efectuada en el citado documento.

En concreto se desarrollan en zonas Bb3 que albergan los suelos próximos a suelo urbano o suelo rústico aptos para albergar futuros desarrollos, y en zona D 1 para estructurarlo y adaptarlo mediombientalmente al territorio colindante. La justificación de su mantenimiento se contiene en los criterios de clasificación del suelo urbanizable que desarrolla el Modelo de ordenación de la presente Memoria.

### 10.4.6 Afección al planeamiento de desarrollo del PIO-GC

El planeamiento de desarrollo del PIO-GC ya quedó analizado en la Memoria de Información de la presente Revisión del PGO.

De cara a justificar el cumplimiento de sus determinaciones y su inclusión en el PGO, si bien ninguno de los Planes Territoriales de afección se encuentra actualmente vigente, sus determinaciones serán de obligatorio cumplimiento para el PGO en el momento en que estos planes supramunicipales entren en vigor. En tanto esto ocurre, el PGO trata de adaptarse a los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores a través de diversas técnicas.

Por un lado, opta por categorizar el suelo rústico afectado por el Plan Territorial Parcial 14 (Área de centralidad de Gáldar y Santa María de Guía) y el Plan Territorial Parcial 15 (Ordenación del litoral del Norte: Arucas-Moya-Santa María de Guía), de protección territorial, con objeto de preservar el suelo para la implantación del modelo territorial que resulte de aplicación.

Estas bolsas de suelo se localizan en zona Bb3 en el PIOGC, de moderado valor agrario, receptoras de los procesos derivados del crecimiento urbano y los usos a ellos asociados y con potencialidad de suelo compatible con los usos de los Planes Territoriales.

La prioridad de estos usos sobre los agrarios se justifica en su moderado valor, pues a diferencia de los suelos de la Vega agrícola de Guía - Gáldar, son suelos sorribados, no creados por factores naturales. En el caso de San Felipe, su potencia edáfica es de 50 centímetros aproximadamente y no de varios metros como los suelos alrededor del cono volcánico de Ajodar.

Por otro lado, y para hacer cumplir las disposiciones del Plan Territorial Especial de las infraestructuras e instalaciones de Telecomunicación en la isla de Gran Canaria (PTE-33), el PGO adopta las determinaciones de la ficha de ordenación del Pico de la Atalaya, emplazamiento preferente en el Plan Territorial. Estas determinaciones están derivadas al proyecto de ejecución que lleve a cabo la instalación, tratándose de determinaciones técnicas y de medidas ambientales de protección y corrección específicas.

En el resto del territorio, y con objeto de garantizar la cobertura fuera de los emplazamientos preferentes del PTE-33, el PGO establece un régimen de usos en el que sea autorizable la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para cumplir este objeto.

Para adaptarse a las determinaciones del Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9), y de acuerdo a lo dispuesto en la Orden de 28 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PIO-GC, si bien los actos de ejecución cuya permisibilidad está condicionada a instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores al PGO, no podrán permitirse hasta la aprobación definitiva de estos instrumentos, la remisión de los actos de ejecución del PGO al planeamiento territorial podrá llevarse a cabo de acuerdo con el artículo 52.g.3 del PIO-GC, siempre que hubiera sido aprobado al menos el Avance del documento y la Memoria Ambiental.

Tal como establece el citado artículo "*En estos casos, el acto de ejecución remitido a planeamiento podrá llevarse a cabo aunque el instrumento de ordenación al que se refiera la remisión no haya sido definitivamente aprobado, pero siempre que en el marco del procedimiento que se tramite para permitir o legitimar la realización de dicho acto de ejecución la Administración compruebe y se pronuncie previamente sobre la compatibilidad del mismo con las directrices y objetivos establecidos en el PIO para dicho instrumento de ordenación y con las propias determinaciones que el texto en tramitación contenga si se hubiera aprobado ya el Avance y la Memoria Ambiental, debiendo considerarse en este caso los informes vinculantes que pudiera haberse emitido en dicha fase*."

Esto es, una vez aprobados el Avance y la Memoria Ambiental del PTE-9, la remisión a planeamiento debe entenderse como la exigencia de compatibilidad del acto de ejecución con las directrices y objetivos que el PIO-GC establece para el Plan Territorial, y con las determinaciones del mismo. En cualquier caso, para la adaptación del presente PGO al PIO-GC y, por ende, al Plan Territorial, los cuadros de regulación de usos tienen carácter básico, debiendo ser desarrollados por el PGO en su ámbito competencial, pudiendo establecer un régimen más restrictivo.

En el informe emitido por el Cabildo Insular de Gran Canaria a la información pública y cooperación interadministrativa de este PGO, en su fase de aprobación inicial, se establece que la Primera Modificación Puntual del PIO-GC se realiza ante la imposibilidad de viabilizar en muchos casos los actos de ejecución en suelo rústico remitidos a planeamiento, tanto mediante Calificaciones como, excepcionalmente, por proyectos de actuación territorial, ya que su admisibilidad queda condicionada en los cuadros de regulación específica de usos a la previa formulación y aprobación definitiva de determinados planes territoriales de ordenación, en general, especiales.

Como consecuencia de ello, el PGO de Santa María de Guía podrá mantener dentro del régimen de usos de las distintas categorías de suelo rústico aquellos actos de ejecución que actualmente figuran como autorizables y el PIO-GC los remite a planeamiento, siempre y

cuando, incorpore la determinación expresa de que su admisibilidad definitiva quedará supeditada a la previa comprobación de su compatibilidad con las directrices y objetivos que el PIO-GC establezca para el PTE-9, y que se efectuará en el marco del procedimiento de resolución de las calificaciones territoriales y los proyectos de actuación territorial.

Esta compatibilidad se entiende cumplimentada por cuanto que el PGO cumple y persigue los objetivos y directrices que el PIO-GC mandata al PTE-9, como son garantizar la conservación de los suelos frente a procesos erosivos, evitar la ocupación irreversible de los suelos de mayor potencial productivo, o el fomento de la actividad agropecuaria a través de los recursos agua y suelo, de la mejora de las infraestructuras y de las explotaciones, la adecuación de las explotaciones y su modernización, la búsqueda de las políticas de "denominación de origen", o la agricultura ecológica.

La aprobación definitiva del PTE-9 ha sido suspendida por la COTMAC el 31 de octubre de 2011, al objeto de que se subsanen las deficiencias advertidas. Para ello, el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Gran Canaria acordó el 12 de abril de 2012 dar cumplimiento al acuerdo de COTMAC, dando por subsanado el documento de aprobación provisional del PTE-9 en base a las deficiencias advertidas, y someter el documento subsanado (que integra el informe de sostenibilidad ambiental y la Memoria Ambiental), al trámite de información pública por el plazo de 45 días hábiles (BOC nº 79, de 23/4/2012). Posteriormente, se celebra sesión ordinaria por el Cabildo Insular de Gran Canaria aprobando una segunda subsanación de las deficiencias en el documento del PTE-9, requeridas por los acuerdos de COTMAC, remitiendo el expediente para su aprobación definitiva.

De acuerdo a la Modificación Puntual del PIO-GC, los actos de ejecución agropecuarios que debe contener el presente PGO, y que por su naturaleza se encuentran remitidos al PTE-9, se regulan de acuerdo a lo dispuesto en el planeamiento territorial.

El PTE-9 supera al PIO-GC al replantearse la tipificación de las explotaciones ganaderas, no sujetándose a la concepción de las explotaciones como ligadas o no ligadas al territorio, y en cuanto a los actos de ejecución vinculados a la ganadería, considerando todas las instalaciones como una única unidad constructiva en las que se permite al promotor la distribución de los espacios destinados a cada actividad del proceso productivo.
También plantea unas zonas de Reserva agraria (RAE) sobre las que el planeamiento urbanístico debe preservar el carácter agrario. Estas determinaciones son cumplidas por la clasificación y categorización que plantea el modelo de ordenación. Por ello se ha categorizado el suelo incluidos en estas zonas como suelo rústico de protección agraria o, en casos justificados en los que se conjuguen otros valores ambientales y culturales en presencia en suelo rústico de protección paisajística, garantizando la preservación y conservación de la aptitud agraria del suelo. Las zonas RAE propuestas para el municipio de Guía son la número 1. Sardina-La Atalaya-Vega de Gáldar, y la número 4. Santa Cristina-Montaña Alta.

### 10.4.7 Sistemas territoriales de Disperso (STD)

El municipio de Santa María de Guía se encuentra inmerso, en gran parte de su extensión, en ámbitos territoriales donde se han producido procesos de edificación extensiva y discontinua, agrupada o diseminada, fuera de los núcleos de población. Estos ámbitos son delimitados por el PIO-GC, estableciendo criterios para la ordenación de los mismos por el planeamiento municipal.

La Disposición Transitoria Segunda del PIO-GC en su redacción conforme a la Orden de 28 de junio de 2011 por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PIO-GC, establece que en relación con los suelos rústicos incluidos en los ámbitos STD del PIO-GC,

las actuaciones deberán atender a lo dispuesto en el propio PIO-GC, especialmente en la altura máxima de la edificación, la parcela mínima para edificación y la edificabilidad, hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Territorial Especial de cada STD.

En este sentido, se han incluido las determinaciones tipológicas de carácter general de suelo rústico, las recomendaciones comunes al concepto de vivienda tradicional de carácter rural, y se ha atendido a los criterios de contención y de ajuste formal, así como las particularidades incluidas en las fichas de los STD particulares que son de aplicación al ámbito del PGO.

1. El criterio de contención obliga a regular los nuevos crecimientos como situaciones de excepcionalidad y de forma condicionada por las características naturales, ambientales, paisajísticas y agrícolas de las áreas donde se ubiquen.

Se establecen condiciones básicas para la contención del crecimiento en cada clase de suelo. En este sentido, la delimitación de suelo urbano en los ámbitos STD se limitará a enclaves de edificación con alto nivel de agrupamiento y consolidación; la clasificación de suelo urbanizable tendrá carácter excepcional para aquellas bolsas de suelo rodeadas por desarrollos urbanos; y en suelo rústico no incluido en un asentamiento se limitan las nuevas edificaciones al alojamiento temporal en Espacios Naturales y Rurales y a dotaciones que no tengan cabida en los núcleos por razones funcionales o formales.

El criterio de ajuste formal obliga a regular los crecimientos o la remodelación de las implantaciones preexistentes, de modo que no alteren los elementos básicos que definen el modelo original del asentamiento.
El PGO debe aplicar este criterio de ajuste formal para cualquier clase de suelo. Para ello, debe adaptar formal y paisajísticamente los asentamientos preexistentes de modo que los elementos de su estructura no sufran alteraciones significativas en sus dimensiones y carácter, y mantener la tipología tradicional de la edificación.

Aparte del cumplimiento de estos criterios, el PGO debe considerar las recomendaciones concretas que prevé el PIO-GC para cada uno de los ámbitos STD. Esto es, las recomendaciones tipológicas de carácter general en suelo rústico, las comunes al concepto de “vivienda tradicional de carácter rural”, las de disposición en ladera de edificios exentos, las destinadas a edificaciones sobre lomos y morros, así como las específicas de las fichas de cada uno de los ámbitos STD que se encuentran en el municipio, y especialmente en lo relativo a la altura máxima de la edificación, la parcela mínima y a la edificabilidad.

Los ámbitos STD incluidos en Santa María de Guía son:

- STD1. Anzofé y Buenavista.
- STD 2. Desde El Palmital a la Hoya del Pinar y hasta Santa María de Guía.
- STD 27. De las Troyanas (Valleseco) a las Pinedas (Sta. Mª de Guía).
- STD 28. Entre la Montañeta y Marentel, al nordeste de Fagagesto (Gáldar).
- STD 33. Del Lomo del Saucillo (Gáldar) a Bascamao (Guía).

Las actuaciones ambientales para la corrección de los impactos naturales existentes y para la restauración ambiental y paisajística se regirán por lo dispuesto en la Sección 9 del Plan Insular, debiendo adoptar el PGO medidas encaminadas a potenciar la vegetación existente y la corrección de los impactos.

## 10.5 Adecuación a la Legislación Sectorial

La legislación sectorial específica que afecta al municipio ha sido tomada en consideración, incorporando sus determinaciones a la regulación del mismo. De este modo, para la

clasificación de los suelos y la regulación de los usos y actividades se han aplicado las exigencias que impone la legislación de Carreteras (Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias y Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias), de Costas (Ley 22/1998, de 28 de julio y Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), de Aguas (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y la Ley Territorial 12/1990, de 25 de julio, de Aguas de Canarias, así como el Decreto 82/1999, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de Canarias), de Residuos (Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos para Canarias), y por la legislación de Patrimonio Histórico (Ley 11/2002, de 21 de noviembre, que modifica la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias).

El cumplimiento de la legislación sectorial en la fase de aprobación inicial se centra, aparte del cumplimiento general de la legislación antedicha, en la incorporación de todas aquellas sugerencias emitidas por las Administraciones consultadas en la fase de Avance del PGO. En este sentido, se recogen las solicitudes realizadas por la Dirección General de la Costa y del Mar. Subdirección General del Dominio Público Marítimo Terrestre; por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio; por la Dirección General de Salud Pública; por la Dirección General de Infraestructura Viaria y por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, ambos de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

Igualmente, se atenderá a las sugerencias del Servicio de Patrimonio Histórico, de Planeamiento, y al Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Gran Canaria.

### 10.6 Cumplimiento de la Normativa de Ruido

La Directiva Europea sobre Ruido Ambiental (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental), y su trasposición al Derecho interno españos a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 276, de 18/11/2003) ha generado diversas obligaciones respecto a la consideración de la calidad acústica en el sistema de planeamiento.

La Ley 37/2003 ha sido desarrollada por dos Reales Decretos, el RD 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, y el RD 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Para hacer cumplimiento a lo anterior, el PGO debe establecer la zonificación acústica delimitando distintos tipos de áreas acústicas y tener en cuenta la existencia de servidumbres acústicas.

Las áreas acústicas se clasifican en distintos tipos, en atención al uso actual o previsto del suelo. Los criterios para la delimitación se encuentran detallados en el Anexo V del RD 1367/2007 y son los siguientes:

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural. que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios Naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

A cada uno de los tipos de áreas acústicas definidos se aplican unos objetivos de calidad acústica, en el sentido de que no superen determinados índices de inmisión, para los segmentos horarios diurno, vespertino y nocturno. Estos valores son establecidos a través de la ordenanza general de protección del medio ambiente aprobada por el Ayuntamiento de Santa María de Guía.

Además de ello, deben recogerse en el PGO las servidumbres acústicas de los mapas de ruido de infraestructuras, conforme a los criterios del artículo 8 del RD 1367/2007.

Ambas cuestiones deben ser evaluadas y contener, si procediese, medidas correctoras que disminuyan los niveles sonoros.

Todo ello se representa gráficamente en el Plano de ordenación estructural OE.4 Zonificación acústica.

## 11. SENTENCIAS QUE AFECTAN AL PGO VIGENTE Y LA FORMA DE DARLES CUMPLIMIENTO

Las sentencias judiciales recaídas sobre el contencioso planteado contra el acuerdo de la COTMAC, de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de ordenación de Santa María de Guía son:

| Nº de Orden | Procedimiento | Recurrente |
|---|---|---|
| 1 | 065/2005 | Doña Milagro Rodríguez Bolaños |
| 2 | 266/2005 | Don Fernando Rodríguez Cerpa |
| 3 | 267/2005 | Don Andrés Díaz Luis |
| 4 | 274/2005 | Don Mauricio Roque González y otros |
| 5 | 277/2005 | Don Eduardo Rivero Padrón |
| 6 | 284/2005 | Don Antonio Félix Afonso Padrón |
| 7 | 330/2005 | Cayest Turísticas, S.L.U |
| 8 | 035/2006 | Doña Rosario Hernández del Toro |
| 9 | 254/2007 | Don Fernando Rodríguez Cerpa y Don Andrés Díaz Luis |

1. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Procedimiento ordinario nº 65/2005.

Se remite, con fecha 10 de julio de 2006, al Ayuntamiento de Santa María de Guía (Registro de entrada nº 4473), testimonio del Auto de 17 de abril de 2006 declarado firme.

Esta sentencia trae causa del acto dictado con fecha 3 de octubre de 2005, en el que se declaró la competencia de la Sala en el recurso contencioso administrativo número 2005, y se advirtió a las partes de la concurrencia de la causa de inadmisibilidad consistente en ser objeto del recurso la desestimación de la alegación presentada contra un plan urbanístico, sin haberse impugnado el propio plan.

Fue objeto del recurso la Resolución de 1 de diciembre de 2004, del Ayuntamiento de Santa María de Guía, por la que se resuelve desestimar la alegación número 36/2004, sobre la modificación del Plan General de ordenación.

La alegación citada fue desestimada por el Ayuntamiento de Santa María de Guía, por lo que la alegante recurre esta decisión.

En cualquier caso, la sala apreció que se trataba de un acto de trámite que impulsó el procedimiento y que no resultó recurrible autónomamente. Por ello, observa la concurrencia de la causa de inadmisión prevista en el artículo 51.1 de la LJ, por haberse interpuesto el recurso contra actividad no susceptible de impugnación.

2. Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Quinta. Procedimiento 266/2005.

El procedimiento versa sobre la evaluación de impacto ambiental a realizar en el proceso de adaptación del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Según la normativa comunitaria europea y estatal de aplicación, en la fecha en que se aprobó el Plan impugnado, no era exigible la evaluación ambiental.

Los terrenos de la actora, que la adaptación incluye en un sector de urbanizable ordenado, no reúnen los requisitos para ser incluidos en la clase de suelo urbano. Por todo, ha lugar al recurso de casación y desestimación del recurso contencioso-administrativo.

El recurso contencioso-administrativo nº 266/2005 interpuesto por Don Fernando Rodríguez Cerpa, fue estimado mediante sentencia de 17 de septiembre de 2008, anulando el acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente la ordenación de los suelos urbanos y urbanizables de la adaptación plena al Texto Refundido del Plan general de ordenación de Santa María de Guía.

El objeto del recurso era la anulación del Plan General en todas aquellas determinaciones referidas a la finca del actor, dividida por el PGO en dos partes; una de ellas como suelo urbano consolidado; y la otra, como urbanizable sectorizado incluido dentro de la unidad de actuación La Atalaya, y quedando ambas partes separadas por una calle peatonal. Sin embargo, según lo establecido en el recurso de casación, "*la sentencia margina los motivos de impugnación aducidos en la demanda y resuelve la controversia en el sentido de anular la adaptación del Plan General de ordenación del municipio de Santa María de Guía al Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, por no haber sido sometido a Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en la Directiva 85/337/CEE*".

En suma, la Sala de instancia estima el recurso por haberse aprobado la adaptación del planeamiento sin realizar previamente la evaluación exigida por la Directiva 85/337/CEE, que considera de aplicación directa, lo que, según la propia sentencia, impide entrar a examinar las determinaciones del plan en las que el demandante centraba su impugnación.

Sin embargo, el Tribunal Supremo falla a favor de los recursos de casación interpuestos por el Gobierno de Canarias y por el Ayuntamiento de Santa María de Guía contra la sentencia de la sección 2ª de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, sede de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 de septiembre de 2008 (recurso contencioso-administrativo 266/2005), quedando anulada y sin efecto.

Por otra parte, la sentencia del Tribunal Supremo desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Fernando Rodríguez Cerpa contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó el Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

3. Sentencia de 19 de febrero de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, recaída en el Recurso Contencioso-Administrativo nº 267/2005, interpuesto por Don Andrés Díaz Luis. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda. Procedimiento ordinario.

Se declara firme la Sentencia nº 24/08 de fecha 19 de febrero de 2008, por resultar "*Declarar desierto el recurso de casación presentado por Andrés Díaz Luis contra resolución dictada por T.S.J. Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, en los autos número 0000267/2006, con devolución a la misma de las actuaciones recibidas; no se hace expresa imposición de costas*".

El demandante impugna el Acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente el Plan general de ordenación de Santa María de Guía, e interpone recurso contencioso administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia en la que se declare la nulidad de dicha Resolución de la COTMAC, y se clasifique la totalidad de la parcela de 700 m² como suelo urbano consolidado, con los efectos inherentes a dicha clasificación.

La sentencia falla la desestimación del recurso, al no compartir las conclusiones del informe pericial en que consideraba la parcela como suelo urbano.

4. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo contencioso-administrativo. Sección segunda. Procedimiento ordinario nº 00274/2005

Como antecedentes de hecho, hay que reseñar que se impugna el Acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente el Plan general de ordenación de Santa María de Guía, en lo que corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano consolidado de San Felipe (SU-4 y SUC-4).

La sala de lo contencioso-administrativo desestima, por múltiples razones, el recurso interpuesto por la representación procesal de D. Mauricio Roque González y otros, contra el acto administrativo a que se refiere el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por ser ajustado a derecho.

5. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 277/05

La Sentencia del TSJC estima el recurso contencioso administrativo nº 277/2005, interpuesto por D. Eduardo Rivero Padrón, contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

El Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación contra la sentencia de 28 de abril de 2008, que anula, y ordena devolver las actuaciones a la sala para que, con retroacción de las mismas al momento inmediatamente anterior al dictado de la sentencia, dicte nueva sentencia resolviendo lo que proceda sobre las cuestiones suscitadas y pretensiones formuladas por los litigantes.

Es por ello que se formula sentencia de 5 octubre de 2012 por el TSJC, sala de lo contencioso-administrativo que desestima el recurso contencioso-administrativo 277/2005, manteniendo la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano consolidado de San Felipe (SU-4 SUC-4), por ser ajustada a derecho.

6. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 284/2005.

Con fecha 28 de abril de 2008 se dictó sentencia por la que se estimaba el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de D. Antonio Félix Afonso Padrón (por falta de declaración de impacto del Plan).

A dicha sentencia se interpone recurso de casación, dictando el Tribunal Supremo sentencia de 28 de mayo de 2012 en la que falla haber lugar al recurso de casación, anula la sentencia de 28 de abril de 2008, y ordena devolver las actuaciones a la sala de instancia para que, con retroacción de las mismas al momento inmediatamente anterior al dictado de la sentencia, dicte nueva sentencia resolviendo lo que proceda sobre las cuestiones suscitadas y pretensiones formuladas por los litigantes. En esta nueva sentencia del TSJC, se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de D. Antonio Félix Afonso Padrón

En conclusión, la Sala desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

7. Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 330/2005.

El TSJC, sala de lo contencioso-administrativo, dicta sentencia el 3 de junio de 2009 estimando el recurso nº 330/2005, interpuesto por la entidad mercantil Cayest Turísticas S.L.U. contra el Acuerdo de COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

El Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, declara haber lugar al recurso de casación nº 1033/2010 contra la citada sentencia de 3 de junio de 2009, que declara anulada y sin efecto, pero estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Cayest Turísticas, y en su virtud:

a) Declara la nulidad de la determinación complementaria prevista en el sector SUR-5 (ter) Guía III, por la que se establece como compensación del exceso de aprovechamiento urbanístico la ejecución de las obras del SGPU1, así como la correlativa, contenida en la finca correspondiente al Sistema General de usos terciarios y parque urbano en Lomo Guillén de que sea ejecutado con cargo al exceso de aprovechamiento del sector SUR5.

b) Desestima las demás pretensiones del demandante.

De cara a hacer cumplir esta sentencia, la Revisión del Plan General ha eliminado la condición de la ficha del sector SUR-5 del PGO vigente, y compensado el exceso de aprovechamiento a través de la adscripción de Sistemas generales.

Tal y como recoge el Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada del presente Plan, la ficha del SUSNO/T-1 Lomo Guillén, que se anexa seguidamente, establece como determinaciones complementarias que:

“A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito el Sistema General Sanitario Asistencial 3, localizado en las inmediaciones del núcleo de La Atalaya en el suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2.

**SUSNO/T-1 Lomo Guillen**

| | | |
|---|---|---|
| **Ámbito de ordenación o sector:** | | SUSNO/T-1 Lomo Guillén |
| **Ámbito de gestión:** | | A determinar por el Plan Parcial que lo desarrolle |
| **Categoría de suelo urbanizable:** | | Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado |
| **Superficie del Sector:** | | 77.529,01 m2s |
| **Superficie del Sistema General Adscrito:** | SG-SA-3 | 5.306,00 m2s |
| **Superficie del Sistema General Incluido:** | SG-EL/PU 1 | 34.169,00 m2s |
| **Superficie del Sector deduciendo los Sistemas Generales incluidos:** | | 43.360,01 m2s |

| | | |
|---|---|---|
| **Coeficiente de Edificabilidad:** | 0,600 | m2c/m2s |
| **Sup. Máxima edificable:** | 46.517,41 | m2c |
| **Aprovechamiento Total:** | 47.486,519 | U.A. |
| **Aprovechamiento Medio:** | 0,573 | U.A./m2s |
| **Sistema de Ejecución:** | | Privado |

| | |
|---|---|
| **Uso Característico:** | Terciario |
| **Usos compatibles:** | Comunitarios |
| **Sistema de Ordenación:** | Edificación Singular |
| **Altura máxima de la edificación:** | 3 plantas<br>15 metros a cumbrera |

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

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

- En la ordenación general del sector se incluye el Sistema General de Parque Urbano 1 y acondicionamiento del barranco de Santa María de Guía, con una superficie total de **34.169 m2s**, de los cuales un mínimo de 22.000 m2s deberán destinarse a parque urbano, quedando el resto condicionado al deslinde del dominio público hidráulico.

En contigüidad al cauce del barranco de Guía se localizarán los espacios libres y las dotaciones correspondientes al sector, con una edificabilidad total de 0,1 m2/m2 referida a la superficie total del sector. El resto de la edificabilidad 0,5 m2/m2 se destinará al desarrollo de un Equipamiento General Terciario, Comercial y de Ocio.

- El sistema de ordenación a emplear será el de edificación singular aislada en todos los casos.
  1.- La localización del Espacio Libre público es vinculante.
  2.- La localización de las dotaciones locales y del equipamiento general terciario es indicativa.
  3.- El viario de borde que colinda con el SUNCU 1.1 Lomo Guillén es vinculante.

- El Plan Parcial ordenará el SG-PU 1 en su totalidad, incluido el cauce del barranco.

- El Plan Parcial que se redacte delimitará las unidades de actuación que desarrollen el sector.

- A efectos de compensar el aprovechamiento entre los sectores de la misma área territorial, se ha adscrito el Sistema General Sanitario Asistencial 3, localizado en las inmediaciones del núcleo de la Atalaya en el suelo Rústico de Protección de Infraestructura y Equipamiento 2.

**DETERMINACIONES DE CARACTER AMBIENTAL**

- El cauce del barranco de Guía se ordenará como espacios libres, en el que se tendrá en cuenta el deslinde del dominio público hidráulico, con la definición del cauce dimensionado convenientemente para las avenidas de aguas y la definición de los espacios de paseo y esparcimiento susceptibles de ser utilizados como tales, teniendo en cuenta que tienen que ser considerados como continuidad de la ordenación de todo el cauce del Bco de Guía, entendiéndolo como un elemento conector que fomente la movilidad entre los sectores y ámbitos de suelo urbanizable y urbano en el casco de la ciudad de Guía, y posible conectividad con el municipio de Galdar. Además deberá resolverse un paseo peatonal de borde, como elemento de transición con el suelo rústico.

- Se dejará una franja de espacio libre como barrera de protección de la GC-2.

- Se deberá, como medida preventiva, realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesario la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en las viviendas y usos educativos más expuestos a este tipo de contaminación (SUNCU 1.1 y SUCU 1.3), según la legislación vigente, en tanto que el SUSNO-T1 posee unos niveles de intensidad de 60L diarios y 50L nocturnos.

**CARRETERAS**: Según lo establecido en las normas del PGO el sector está afectado por el paso de la GC-2 y la GC-292 siéndole de aplicación las siguientes franjas:

| GC-2 | GC-292 |
|---|---|
| Dominio: 8mt | Dominio: 3mt |
| Servidumbre: 15mt | Servidumbre 5mt |
| Afección: 7mt | Afección: 3mt |
| Línea Límite Edific.: 30mt | Línea Límite Edific.: 12mt |

**NOTA**: El Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias.
Artículo 16.2 Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias.

8. <u>Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 35/2006</u>.

El TSJC, sala de lo contencioso-administrativo, dicta sentencia con fecha de 27 de junio de 2008 en el recurso contencioso-administrativo nº 35/2006, interpuesto por Doña Rosario Hernández del Toro, contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de ordenación de Santa María de Guía.

Esta sentencia se recurre en casación y con fecha 27 de septiembre de 2012 se dictó sentencia por la sección quinta, de la sala tercera del Tribunal Supremo, fallando haber lugar al recurso de casación interpuesto en representación del Gobierno de Canarias contra la sentencia de la sección segunda, de la sala de lo contencioso administrativo del TSJC, sede de Las Palmas de Gran Canaria, de 27 de junio de 2008 (recurso contencioso-administrativo 35/20069, que queda anulada y sin efecto.

El TSJC dicta sentencia firme el 21 de noviembre de 2012 desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Doña Rosario Hernández del Toro, contra el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005.

9. <u>Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo contencioso-administrativo. Procedimiento ordinario nº 254/2007</u>.

Sentencia del TSJC de 26 de mayo de 2008. Se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de fecha 17 de mayo de 2007, dictada por el Ayuntamiento de Santa María de Guía, en virtud de la cual se aprobaba el establecimiento del sistema de ejecución de la Unidad de Actuación de La Atalaya 2 por compensación, y se aprobaba definitivamente el Proyecto de compensación y las bases de actuación de la Junta de Compensación. El recurrente solicita la nulidad de la resolución impugnada, alegando que sus parcelas reúnen los requisitos para ser clasificadas como suelo urbano, por lo que nunca debieron incluirse en la unidad de actuación cuestionada, y que el proyecto de

compensación ha sido modificado tras el trámite de información pública, sin que hubieran sido advertidos previamente, reduciendo la superficie de sus parcelas, así como que no existe informe técnico que justifique el proyecto aprobado.

Sin embargo, la sentencia falla la desestimación del recurso, y declara conforme a derecho el acto administrativo expuesto en el antecedente primero de la sentencia y recogido en el párrafo anterior.

## 12. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2009

En base a lo dispuesto en este acuerdo, la Memoria debe contener un análisis completo sobre todas las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

Ello se deriva de que en base al artículo 105.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, la competencia para proponer al órgano judicial la inejecución de sentencia por imposibilidad material o legal, corresponde al órgano administrativo obligado a su cumplimiento.

En relación con los instrumentos de ordenación, es necesario extremar las garantías administrativas antes de la citada propuesta de inejecución de resoluciones judiciales firmes que, por su contenido, pueden ser susceptibles de generar derechos indemnizatorios.

Por ello, se contiene un análisis sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que puedan suponer un impedimento o limitación de posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, para si así fuera, incorporar en el PGO el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la administración que formula el Plan, en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

Con todo, una vez analizada la nueva ordenación propuesta sobre la del PGO vigente, se han estudiado los siguientes grupos de modificaciones:

1. Retranqueos en tipologías en suelo **urbano** y **urbanizable ordenado** en el sistema de ordenación de manzana cerrada.

Se trata de la aplicación de unos retranqueos en tipologías edificatorias en el sistema de ordenación de manzana cerrada (b y m), en la que las condiciones genéricas de esas tipologías no prevén retranqueos respectos a sus linderos. No obstante, se hace necesario establecer unos retranqueos que persigan los siguientes objetivos:

a.- Evitar una ruptura de líneas de fachadas preexistentes y su relación entre el espacio público y privado, o una mejora en las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones que lindan con viarios de pequeña dimensión o ajardinados, en tipologías de manzana cerrada (b y m). Para ello se establecerán espacios libres privados o jardines privados que modifiquen la implantación del plano de fachada con respecto a la alineación exterior u oficial en la tipología b y m, mediante el establecimiento de una alineación interior representada en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Este criterio se aplicará cuando:

- Las edificaciones preexistentes aconsejen que la alineación interior se sitúe sobre el plano de fachada preexistente, a los efectos de conformar una fachada continua que responda a la tipología edificatoria implantada.

- Las edificaciones a construir linden con caminos públicos peatonales o rodonales de pequeña dimensión o con árboles de copa o palmeras, que aconsejen un retranqueo del plano de su fachada a los efectos de garantizar las condiciones de salubridad y servidumbres de vista de las edificaciones. Para ello se establecen las siguientes medidas de retranqueo de la alineación interior respecto a la exterior en función de la altura de la edificación:

a. En tipologías b3 y m4, 3 metros.
b. En tipología b2, 2 metros.

b.- Implantar medidas de integración que eviten las medianeras vistas debido al cambio de tipologías edificatorias en una misma manzana, mediante el establecimiento de un retranqueo del plano de fachada respecto al lindero lateral de la edificación, que permita la apertura de huecos y su tratamiento como una fachada. Este retranqueo se entenderá como espacio libre ajardinado, y el establecimiento de la fachada lateral se representa en los planos con la línea límite de edificación, o por defecto en la tipología edificatoria que se regula en la Normativa de ordenación pormenorizada.

c. Medidas correctoras para parcelas de tipologías edificatorias “b” en contacto con el suelo rústico

Se establecen las siguientes medidas correctoras para las parcelas con tipología edificatoria de manzana cerrada b1, b2 y b3 que linden con suelo rústico:

- Retranqueos de la edificación respecto al límite de la parcela con el suelo rústico. A los efectos de evitar medianeras vistas y para las edificaciones de nueva implantación o ampliación de las existentes, cuando la parcela límite con el suelo rústico, la edificación a construir o la ampliación sobre la edificación existente deberá retranquearse un mínimo de 2 metros desde la línea límite de clasificación, debiendo constituirse fachadas traseras. Este retranqueo de 2 metros se representa en los planos de ordenación mediante la línea límite de edificación. Asimismo esta distancia podrá verse ampliada si por aplicación del fondo máximo edificable de cada tipología ésta diera lugar a retranqueos mayores, o si por necesidades de carácter ambiental se considera necesario aumentar la citada distancia siempre que se establezca a través de convenio urbanístico. La franja del retranqueo deberá ser ajardinada permitiéndose los usos y construcciones regulados para los espacios libres privados del artículo 192. Esta determinación podrá dejar de aplicarse, aún estando representada en planos de ordenación pormenorizada, si la parcela se sitúa en pendiente ascendente y la edificación resultante no sobresale del terreno, o si la parcela urbana limita con un camino público del suelo rústico.

En conclusión, en este punto, en tanto que se trata de un criterio general establecido para todo el ámbito territorial, ante la necesidad de solucionar una determinada problemática detectada y regulada en la Normativa del PGO, no se considera una limitación singular del aprovechamiento por cuanto que es aplicable con carácter general.

2. Cambios de usos en el suelo urbano.

En el PGO vigente no se reconoció la calificación específica de las infraestructuras de transporte, estaciones de servicios, y se planteaba la reconversión a futuro de estos usos, al estar en tipologías de uso residencial predominante. Ello se debió, en parte, a que en el momento en que se aprobó el PGO vigente, la carretera Guía-Agaete estaba recién construida, con lo que no parecía necesario mantener estas estaciones de servicios.

Sin embargo, en el proceso de ordenación que ha llevado la Revisión actual del PGO, se consideran estas infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento del suelo urbano residencial. Por ello, el PGO opta por darle prioridad a este uso sobre el establecido por el PGO vigente.

Desde la entrada en vigor del PGO vigente se puso en evidencia por parte de los particulares incluso, la necesidad de que estas infraestructuras existentes en el territorio se regularan convenientemente. Es más, en el transcurso de la tramitación de esta Revisión no sólo no se ha recibido ninguna alegación en contra de esta propuesta, sino que se recibe a la aprobación inicial del documento (BOP nº 145, de 14 de noviembre de 2012), alegación solicitando que se definan los parámetros urbanísticos que conforman la tipología edificatoria para la estación de servicio y usos complementarios.

Por todo ello, se trata de un reconocimiento y regulación específica de aquellas actividades existentes en el territorio y fundamentales para el funcionamiento del suelo urbano.

3. Cambios de tipología por reconocimiento de una tipología más adecuada.

En el estudio de la ordenación pormenorizada del suelo urbano que acomete la presente Revisión del PGO, se hace necesario adecuar algunas tipologías edificatorias al ámbito en que se ubican, o bien derivado del análisis de la ordenación que les dio cobertura, o bien por cuestiones morfológicas o ambientales necesarias.

En el primer grupo encontramos una serie de tipologías reguladas en el PGO vigente que no daban respuesta a las tipologías edificatorias planteadas por los instrumentos de ordenación que, en el momento de su implantación, le dieron cobertura. Esto fue debido a que el PGO vigente, en su intento de homogeneizar las distintas situaciones en tipologías edificatorias para cada ámbito, no tuvo en cuenta las especificidades concretas de cada una. Por ello, esta Revisión del PGO, una vez analizada esta problemática, opta por recuperar la ordenación inicial prevista en esos instrumentos e incorporarla en la normativa de esta Revisión del PGO.

En el segundo grupo, al analizar las tipologías edificatorias que propuso el PGO vigente, se considera que la implantación de las mismas en el territorio puede tener consecuencias lesivas para el mismo. Como ejemplo, en el SUCU 8 El Gallego, la tipología b2 del PGO vigente no reconoció las edificaciones en cuevas existentes en el ámbito. De materializarse los parámetros de esta tipología b2 podrían ponerse en riego la estabilidad de las casas cuevas preexistentes. Ello dio lugar a una reconsideración de la tipología propuesta para adecuarla al ámbito, creando esta Revisión una tipología específica de vivienda en casa cueva, regulada en la Normativa, tanto para el suelo urbano como para los suelos rústicos de asentamiento rural.

También en el Gallego, se establece como criterio homogéneo una altura máxima de 2 plantas, por lo que se replantea la tipología b3 del PGO vigente. El mantenimiento de esta tipología b3 constituiría, además, una reserva de dispensa puesto que toda la zona mantiene una altura de 2 plantas.

Otro ejemplo se da en el Palmital, en el que se recorta el fondo de una manzana prevista por el PGO vigente, por razón de una topografía inadecuada para la implantación de la edificación. Además, para resolver la ordenación de este ámbito la presente Revisión regula en esta tipología (Ch) de forma conjunta la pendiente del territorio con el fondo máximo que se le otorga, de manera que no se generen impactos indeseados.

También en este caso, en San Juan, se modifica en la presente Revisión la tipología de una manzana respecto del PGO vigente, pasando de b2 a Ch. Esto se debe a que la manzana se configura con una edificación y una huerta trasera que se ajustan más a la tipología de casa con huerta (Ch) que a la prevista en el PGO vigente.

Igualmente, es especialmente significativo el caso de los SRAR puesto que el PGO vigente los había ordenado con tipologías edificatorias más propias del suelo urbano, asumiendo este PGO una ordenación acorde a su carácter de asentamientos en el medio rural.

Por ello, se puede concluir que no se trata de una lesión en los derechos de los particulares, puesto que esta Revisión modifica o ajusta las tipologías previstas en el PGO vigente para solucionar las diferentes problemáticas descritas.

4. Reconocimiento de viarios preexistentes.

La Revisión del PGO reconoce vías y caminos preexistentes de acceso público, que dan servicio a diferentes edificaciones en el suelo urbano que no estaban amparadas por el PGO vigente, y que resultan imprescindibles para la ordenación pormenorizada.

En este caso, se trata de un reconocimiento de la realidad existente, incluso reconocida en el catastro como viario, por lo que no era susceptible de aprovechamiento alguno.

5. Otros casos: SUSO/I-1 Llano Alegre.

Los informes de la Dirección General de sostenibilidad de la costa y del mar emitidos al Plan General establecen que el sector de suelo urbanizable SUSO/I-1, al estar afectado por la zona de influencia de 500 metros, supera la densidad de edificación media de todos los sectores urbanizables del municipio, y por ello no cumple con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio).

Para subsanar este requerimiento se ha reducido la edificabilidad del sector del SUSO/I-1 hasta que ésta no supere la densidad media de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio. La modificación del coeficiente de edificabilidad de este sector conlleva, además, que la edificabilidad global del mismo disminuya y por tanto se debe variar la ordenación pormenorizada del sector. En particular se ha procedido a disminuir la edificabilidad de las distintas tipologías edificatorias de las parcelas industriales así como de las parcelas de equipamiento y dotación. Esta variación no impide el desarrollo óptimo del sector industrial.

De cara a considerar si esta exigencia legal puede dar lugar a indemnizaciones en los bienes y derechos de los propietarios, es necesario recordar que este sector proviene del PGO vigente, en el que se planteaban tres sectores de suelo urbanizable con uso industrial (sectores 8.1, 8.2 y 8.3 Llano Alegre). En la presente Revisión del Plan General el sector 8.1 se categoriza como suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, quedando para el uso industrial el antiguo sector 8.2, actual sector de suelo urbanizable SUSO/I-1 cuyo Plan Parcial inició su tramitación sin concluirla, por cuanto que se decidió incorporar la ordenación de este sector a la Revisión del Plan General; y el antiguo sector 8.3, que se mantiene como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

La gestión de este sector de suelo urbanizable 8.2 del Plan General vigente se comienza en 2009, cuando por Decreto de Alcaldía de 27 de julio de 2009, se asume la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privado por

compensación, para la gestión y ejecución de este sector, incoando al mismo tiempo los expedientes para la aprobación del establecimiento del sistema de ejecución referido y adjudicación de la actividad de gestión a la entidad promotora, aprobando inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación. Igualmente se aprueba el informe de Sostenibilidad y el Plan Parcial del SUSNO 8.2 Llano Alegre, publicándose en el BOP de 10 de agosto de 2009 y en dos de los periódicos de mayor difusión el 31 julio de 2009.

Con posterioridad, el promotor del sector decide junto con el Ayuntamiento, desistir de la tramitación del Plan Parcial e incorporar la ordenación del sector al Plan General con ocasión de su Revisión para su adaptación a la Ley de Directrices y demás legislación de aplicación.

Es por ello que es el presente Plan General el instrumento de ordenación que da cobertura y valida la ordenación del SUSO/I-1, tras haberse incorporado al mismo, desistiendo de su tramitación mediante instrumento de desarrollo del PGO vigente.

Por ello, se puede concluir que no se trata de una lesión en los derechos de los particulares, puesto que el desarrollo de este sector se contiene en esta Revisión, dándole cobertura jurídica a su ordenación, que ha sido modificada para atender al requerimiento legal establecido en el Informe de Costas, de carácter vinculante en la tramitación. En cualquier caso, esta modificación soluciona la problemática planteada permitiendo la viabilidad y el óptimo desarrollo del sector en cualquier caso.

## 13. MEDIDAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Con la correcta ubicación espacial de las actuaciones del Modelo de Ordenación propuesto en Santa María de Guía, se garantiza en gran medida, una buena integración en el medio por lo que, además de la elección del emplazamiento como medida preventiva en esta fase del Plan, deberán evaluarse las afecciones que se producirían a partir del planeamiento de desarrollo y el de ejecución para poder controlar el “cómo” se realizan las acciones, cuestión que, obviamente, escapa a los objetivos planteados en este instrumento de planeamiento.

De cualquier modo, el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, propone la adopción de de medidas compensatorias y correctoras, con el fin de establecer recomendaciones a la hora de ejecutar el planeamiento. Tanto estas medidas que se exponen a continuación como, las medidas incorporadas en las fichas de evaluación, en cada una de las piezas evaluadas en este informe, deberán integrarse en la Normativa del Plan General.

En concreto se deberán adoptar las medidas establecidas en las Normativas del presente PGO, reguladas en los documentos normativos para asegurar su obligado cumplimiento. Estas medidas versarán sobre:

1. Medidas ambientales de carácter general (para las labores de revegetación y/o restauraciones paisajísticas).
2. La protección de ejemplares de *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera*.
3. La protección de áreas de suelo rústico que albergan Hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
4. La prevención de ámbitos en riesgo de avenidas e inundaciones.
5. La prevención de áreas con riesgo de transgresión marinas.
6. La prevención de zonas con riesgo de desprendimientos
7. La prevención relacionada con los incendios forestales.
8. La prevención relacionada con los incendios en invernaderos.

9. La prevención relacionada con riesgo por erupción volcánica.
10. La restauración e integración paisajística de áreas degradadas delimitadas en el plano de información IA.12.
11. La integración de las nuevas áreas de suelo urbano.
12. Las medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública.
13. El ahorro energético.
14. Las medidas correctoras para los suelos con calificación industrial.
15. Las medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras derivadas del desarrollo del suelo.
16. Las condiciones para la defensa y mejora de los valores naturales y usos tradicionales.
17. Las condiciones para las infraestructuras y construcciones en suelo rústico.
18. Las medidas correctoras para las edificaciones y construcciones en asentamientos rurales.