

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
1.- OBJETO	4
2.- PROMOTOR	4
3.- SITUACIÓN	4
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL	5
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL.....	5
6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	6
7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	15
8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	17
9. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES	22
10. MODIFICACIONES PROPUESTAS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL	26
11. MODIFICACIONES PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.....	29
NORMAS COMPLEMENTARIAS	31
1. ADAPTACIÓN A LA RED DE COMUNICACIONES	31
2. USOS PORMENORIZADOS.....	31
3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	32
4. CONEXIÓN DEL SECTOR CON SU ENTORNO.....	32
5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS	33
6. RED VIARIA:.....	33
7. RED DE ABASTECIMIENTO	34
8. RED DE RIEGO	34
9. RED DE SANEAMIENTO.....	34
10. RED DE PLUVIALES	35
11. BAJA TENSIÓN.	36
12. ALUMBRADO PÚBLICO.....	36
13. RED DE TELEFONÍA.....	37
14. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.....	37
15. MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA EL PATRIMONIO EXISTENTE	38
16. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE IMPACTO DURANTE LA EJECUCIÓN.....	38
17. MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTO PREVISTAS	39
18. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	39
PLAN DE ETAPAS	41
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	43
FINANCIACIÓN	46
RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	49

INTRODUCCIÓN.

El presente documento de Plan Parcial de Hoya Viciosa, que recoge las correcciones derivadas de los informes emitidos por la Consejería de Política Territorial y de Obras Públicas, Viviendas y Agua al documento de Aprobación Provisional, se incorpora como Anexo de Ordenación Pormenorizada de Suelo Urbanizable al documento de Adaptación Básica al D.L. 1/2000 del Plan General de Ordenación de San Mateo.

El Plan Parcial se adecúa en su ordenación a la Adaptación Básica del Plan General de San Mateo, con el que se tramita conjuntamente. Esta adecuación resuelve en su mayor parte las objeciones contenidas en el informe de la Consejería de Política Territorial, en lo que se refiere a los parámetros urbanísticos fundamentales, que vienen recogidos en la Adaptación Básica del PGO y que corrigen los de las Normas Subsidiarias anteriores. Los parámetros establecidos por la Adaptación Básica y los que recoge el Plan Parcial son los siguientes:

PARÁMETROS	ADAPTACIÓN BÁSICA	PLAN PARCIAL
Superficie del sector (m ²)	55.303	55.303
Uso característico	Residencial	Residencial
Tipología	Unifamiliar Aislada y plurifamiliar entremedianeras	Unifamiliar Aislada y plurifamiliar entremedianeras
Ordenanza	D y A-2	D y A-2
Altura de la edificación en plantas	2 plantas	2 plantas
Morfología	Manzana tradicional	Manzana tradicional
Nº máximo de viviendas	200	200
Edificabilidad total	31.887.80	31.887.80
Densidad máxima de viviendas/ha	36.1	36.1
Reserva de equipamiento y espacio libre	12.958	12.958
Reserva mínima espacios libres	10.475	10.475
Iniciativa / Sistema de ejecución	Pública/cooperación	Pública/cooperación
Aprovechamiento medio	0.56123	0.56123
Aprovechamiento total	31.037,58	31.037,58
Aprovechamiento apropiable 90%	27.933.82	27.933.82
Cesión de aprovechamiento 10%	3.103.76	3.103.76

Además de la adecuación de los parámetros del Plan Parcial al planeamiento general se recogen en el informe los siguientes aspectos:

La ordenanza C, referida a la edificaciones existentes, se modifica denominándose ordenanza K y afectando exclusivamente al suelo ocupado por estas edificaciones, con objeto de no confundirla con la ordenanza C del planeamiento vigente. Dicha ordenanza tiene por objeto consolidar la edificación existente como excepción dentro del ámbito de las ordenanzas A-2 y D introducidas por el Plan Parcial. Estas edificaciones computan a efectos del número total de viviendas. Dado que el Plan Parcial desarrolla las determinaciones de la Adaptación Básica y su aprobación es posterior a la entrada en vigor de la Ley del Territorio, se han aplicado sus determinaciones, a saber, aprovechamiento, cesiones y reservas de espacios libres y equipamiento.

En cuanto al informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas Viviendas y Aguas, se han introducido en el Plan Parcial las correcciones indicadas desde dicho servicio y que se refieren fundamentalmente a los siguientes puntos:

1. Reordenación de los accesos: se ha eliminado la rotonda más cercana al casco convirtiéndola en un encuentro simple sin giros a la izquierda, que recoge además mediante vía de servicio el cruce de la actual calle de Hoya Viciosa, situada dentro del suelo urbano. Los accesos viarios de entrada al sector se realizan por la rotonda situada al noroeste del mismo, que cumple con la normativa e instrucciones vigentes.
2. No existe ninguna vivienda con acceso directo desde la carretera general GC-41 dentro del sector.
3. No existe ninguna edificación a distancia inferior de 12 m del borde de la carretera general GC-41, ni de las franjas de dominio, servidumbre y afección de la misma.
4. Se proyecta una vía de servicio paralela a la carretera en continuidad con el suelo urbano de Hoya Viciosa, con lo que se resuelven los puntos conflictivos de la calle denominada Hoya Viciosa, preexistente, incluida dentro del suelo urbano.

5. Se corrigen todos los servicios urbanísticos de saneamiento, pluviales, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía para dar cumplimiento a los artículos 24 a 36 de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias y 44 a 74 del Decreto 131/95 que aprueba el Reglamento de Carreteras. Con la nueva solución ninguno de estos servicios afecta al trazado de la GC-41.
6. El trazado de los itinerarios peatonales, al igual que los viarios, se diseña en continuidad con los preexistentes procurando la máxima integración con los mismos. Dadas las características del sector, parece inviable la introducción de carriles bici que no tendrían continuidad con el resto de la trama e incluso podrían significar puntos de conflictividad, en especial en el encuentro con la carretera general GC-41.

Todas estas modificaciones derivadas de los informes técnicos no constituyen cambios sustanciales que motiven nueva Información Pública, puesto que se trata de ajustes de parámetros, adaptación a la normativa en vigor y adecuación entre el Plan Parcial y la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación que se tramitan conjuntamente.

En la Adaptación Básica del Plan General se produce un cambio de categoría en el sector de Hoya Viciosa que pasa de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) a Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO), por ello se incorpora su ordenación pormenorizada al documento de Adaptación del Plan como parte del Anexo de Ordenación Pormenorizada de Suelos Urbanizables.

1.- OBJETO

Se redacta el presente Documento para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial para la Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar de Hoya Viciosa en el Término Municipal de la Vega de San Mateo a fin de posibilitar su transformación y desarrollo urbanístico. Se recoge además en este documento el resultado del trámite de información pública del que se había aprobado inicialmente, así como las modificaciones introducidas posteriormente a la Aprobación Provisional por los informes sectoriales emitidos.

2.- PROMOTOR

Se redacta a instancias del Ilustre Ayuntamiento de la Vega de San Mateo como entidad competente en lo referente al desarrollo del planeamiento municipal vigente, de acuerdo con la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación en el que este Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) se desarrolla mediante el sistema de cooperación.

3.- SITUACIÓN

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se encuentran situados en la zona denominada Hoya Viciosa, en el margen izquierdo de la carretera GC-41 de San Mateo a Valsequillo, a la salida del núcleo urbano de San Mateo. Los terrenos lindan al Norte con Suelo Urbano y Carretera GC-41, Al Sur y Este con franja de Suelo Urbano y vía de acceso al barrio de La Higuera, al Oeste con Suelo Rústico de Protección Agraria.

La superficie ajustada de los terrenos que constituyen el ámbito del presente Plan Parcial, una vez realizadas las correcciones del límite del Plan hasta los elementos físicos que lo definen es de 55.303 m² (5,53 ha). Esta medición se efectúa sobre un plano topográfico de reciente elaboración que corrige los defectos de los anteriores.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

Los terrenos objeto del proyecto están clasificados la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

La Adaptación Básica establece esta clasificación y remite a Plan Parcial el desarrollo de la ordenación propia de este tipo de suelos en lo que afecta a su ámbito específico, para su urbanización y la puesta en mercado de la oferta residencial que significa para el municipio de San Mateo.

El desarrollo de este sector de suelo se incluye en la estructura urbana del casco de San Mateo, constituyendo un área de borde del mismo que el planeamiento municipal ha previsto como urbanizable y, por tanto, para uso residencial.

Es objeto también de este Plan Parcial valorar las características y la adecuación del terreno al uso a que se destina, estableciendo los mecanismos correctores necesarios para minimizar el posible impacto derivado de la ejecución de la urbanización.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL

Se incluyen en el presente Plan Parcial las consideraciones relativas a los aspectos ambientales de la zona afectada por el mismo para dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

Se trata de valorar los aspectos ambientales de la zona afectada por la ordenación para conseguir que ésta tenga el máximo nivel de integración ambiental y paisajística en su entorno y minimizar los posibles impactos que de su desarrollo pudieran derivar.

La presente ordenación se plantea en un municipio de medianía del centro de Gran Canaria, de vocación agrícola que en los últimos años ha experimentado unos crecimientos derivados de movimientos pendulares de población que se desplaza por motivos de trabajo, como consecuencia del desarrollo de la red viaria insular, con la mejora de accesibilidad que esto supone para éstos que, en la práctica, se han acercado en tiempo y distancia a la capital pasando a formar parte de su periferia.

La importancia de contemplar en los instrumentos de ordenación de San Mateo los aspectos ambientales viene dada por la calidad para la conservación global de este municipio, básicamente rural y de gran riqueza vegetacional y edáfica, dado que se asienta sobre una secuencia de vegas agrícolas de alta capacidad de uso agrícola. Se hace necesario pues un análisis pormenorizado desde este punto de vista, a fin de adecuar las propuestas concretas de la ordenación a la realidad física del mismo, para así evitar o minimizar impactos y efectos no deseables sobre un medio cuyo equilibrio entre el crecimiento demográfico y la conservación ambiental es frágil, debido sobre todo al ritmo que le imponen los citados movimientos intermunicipales al proceso de urbanización.

6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información de que se dispone hasta el momento para desarrollar el Plan Parcial contempla los siguientes aspectos:

a) Información Geológica;

Las características geológicas de la zona objeto del presente Plan Parcial vienen determinadas por diferentes episodios volcánicos de los que han constituido los materiales que forman la isla de Gran Canaria y que para esta zona se concretan en:

Formación Fonolítica. Coladas de lava

En las zonas septentrionales de la isla, las lavas fonolíticas constituyen los materiales más representativos de la formación y de mayor importancia cuantitativa. Generalmente van asociados a depósitos ignimbríticos, si bien a veces éstos no están presentes.

Con frecuencia forman parte de relieves elevados en todo el sector Norte y Noreste de la isla. En todo este sector constituye el basamento sobre el que se apoyan los materiales más recientes. Las potencias mínimas estimadas, según datos de sondeos, son del orden de 600 - 700 metros, siendo posible que existan también niveles ignimbríticos intercalados.

Con respecto a sus relaciones con otras formaciones posteriores, éstas siempre se apoyan y relación de discordancia sobre las coladas fonolíticas. Por los valles y barrancos tallados en el relieve fonolítico se canalizaron preferentemente las emisiones posteriores, llegando éstas a menudo incluso a sobrepasarlo en extensión.

Ciclo Roque Nublo

Con las emisiones del Ciclo Roque Nublo comienza un nuevo episodio magmático en la isla, tras un largo periodo de calma eruptiva que se prolongaba ya cerca de 5 m.a., desde las últimas emisiones sálicas del primer ciclo.

Un corte transversal en un secuencia estratigráfica típica del Ciclo Roque Nublo, pone de manifiesto que, durante el mismo, se produjeron diferentes tipos de materiales, como consecuencia, por un lado, de procesos de diferenciación magmática, y por otro, mecanismos eruptivos y de transporte. Así las zonas basales están constituidas por coladas de lava de composición basanítica, basáltica y tefrítica, que constituyen importantes apilamientos, posteriormente cubiertos por enormes volúmenes de brechas volcánicas, también de composiciones similares. Al mismo tiempo que se producían los fenómenos explosivos que originaban las brechas, continuaban las emisiones lávicas, intercalándose numerosas coladas en los mantos brechoides. En los estadios intermedios y finales, además de la actividad puramente volcánica, tienen lugar procesos mixtos que originaron depósitos epiclásticos, frecuentemente de tipo "*mud-flow*", que quedaron interestratificados en la secuencia general.

Ciclo Post-Roque Nublo

Lavas basálticas y basanítico-nefeliníticas

Son rocas oscuras, coherentes y porfídicas (olivino-piroxénicas), de matriz muy afanítica y con términos vesiculares en menor proporción. En la mayoría de los casos no es posible observar la morfología original de las coladas pero, ocasionalmente, se encuentran superficies escoriáceas de tipo "*aa*" y menos frecuentemente de tipo "*pahoehoe*" con superficies cordadas. Suelen presentar un grado de alteración bastante acusado, con los olivinos casi totalmente idingsitizados. A veces se observa también una particular alteración en forma de orbículas milimétricas.

Los depósitos piroclásticos intercalados entre las coladas suelen estar enrojecidos por la oxidación que han sufrido y están compuestos de lapillis, bombas (generalmente menores de 0,5 m. de diámetro), fragmentos de las propias coladas y escorias a veces soldadas.

El apilamiento de coladas exhibe potencias muy considerables pero también paquetes de hasta 100- 150 m. con las coladas individuales separadas por estratos de suelo, almagre o piroclásticos.

La principal vía de derrame de los productos lávicos fue la red de drenaje de aquel momento, formada por barrancos excavados en los relieves preexistentes formados en los ciclos anteriores, mostrándose las formaciones anteriores en aquellos lugares en que no llegó a cubrirlos o en aquellos otros en que los procesos de erosión han desmantelado los niveles superiores permitiendo el afloramiento de materiales anteriores.

Ciclo Reciente

Lavas basaníticas. Son coladas "aa" muy escoriáceas, de composición basanítica, que colmataron los cauces de los barrancos, si bien la erosión producida por la escorrentía de éstos ha cortado lateralmente estos depósitos, dejándolos en ocasiones algunos metros por encima del cauce actual. Estos cortes nos permiten ver el perfil interno de las coladas, cuya configuración responde a un gran paquete de material masivo con disyunciones de tipo prismático, columnar o esferoidal. La roca se presenta oscura, con abundantes cristales de olivino, destacando una matriz afanítica.

En diversos puntos se pueden observar canales o "levees" desarrollados en el trayecto de las coladas que presentan muros de enfriamiento lateral que encauzaron en el momento del derrame los flujos más calientes y fluidos. Esta característica de fluidez o baja viscosidad, las condiciones topográficas favorables en el sentido de pendientes considerables, etc, son factores que condicionan probablemente la longitud que alcanzaron las coladas.

Hay que aclarar que la descripción pormenorizada anterior corresponde a las características generales de la zona. En cuanto al sustrato geológico que afecta concretamente al área del Plan Parcial de Hoya Viciosa se trata de coladas basanítico-nefeliniticas correspondientes al Ciclo Post-Roque Nublo inferior, con un alto grado de desagregación que presenta, con una potencia variable, una capa de suelo vegetal, producto de la edafización de materiales eruptivos acumulados de varios episodios que afectan a la zona: Montañeta, Montaña Cabreja y Hoya Viciosa. Así mismo el ámbito de la actuación se asienta en la ladera de orientación Norte de un Cono de Tefra cuyo relieve se presenta en la actualidad muy modificado como consecuencia de los abancalamientos operados en el mismo para su adaptación al uso agrícola predominante en este área.

La característica fundamental de esta geoforma es que el depósito de tefra está constituido por lapillis, bombas y escorias, dispuestos en mantos estratificados buzando hacia el exterior del edificio, en orientación noreste, en los que se alternan capas de lapillis de 1-2 cm. con otros de mayor granulometría e incluso tamaño bloque. Las escorias gruesas, muy vesiculares, con formas muy irregulares y corrugadas, a menudo compactas. Las bombas son muy abundantes con tamaños frecuentes entre 10 -40 cm. de formas diversas, con una zona central menos vesicular que el borde y de composición basanítica.

b) Información Hidrogeológica

Formación sálica

Se incluyen las coladas traquiriolíticas, coladas fonolíticas y coladas piroclásticas. Estas últimas, por su propia naturaleza y su grado de cementación inicial, no constituirán acuíferos, salvo por posterior fracturación. Las coladas traquiriolíticas o fonolíticas, aunque con recorridos cortos, en función de su temperatura y espesor pueden desarrollar niveles escoriáceos importantes y diaclasado vertical que favorecen la circulación del agua.

Se puede distinguir también dentro de esta formación, para la localización de la obra objeto del proyecto, la situación extracaldera. Los productos extracaldera han desarrollado sus características texturales sólo en función de su flujo, siendo los

términos finales (ignimbritas no soldadas, brechas y tobas) los materiales más permeables de esta formación, si no están afectados, como es frecuente, por procesos posteriores de compactación.

Formación Roque Nublo

En general, las coladas que tienen poca potencia, desarrollan buenos niveles escoriáceos a techo y muro, por lo que la superposición de coladas aumenta el espesor de dichos niveles facilitando una buena zona de circulación.

Esta coladas, que representan desde el punto de vista hidrogeológico el mejor conjunto de la formación, tienen su limitación como acuíferos en su forma de emplazamiento. Al tratarse de coladas que se apilan en la vertical más de un centenar de metros, su encajamiento, que condiciona la extensión lateral de las mismas, está igualmente condicionando su comportamiento hidrogeológico, existiendo un cambio brusco entre las permeabilidades de las zonas escoriáceas y las de las paredes (generalmente formación sálica) en la que se encajan las coladas. Por otro lado, suelen ser coladas imbricadas que ponen en contacto zonas escoriáceas con tramos masivos de la zona central de la colada.

Los pitones fonolíticos y los diques actúan como barreras al flujo horizontal, mientras que los almagres, cuando se desarrollan, suponen una barrera al flujo vertical.

Los aglomerados volcánicos presentan una gran cementación por su propia naturaleza brechoide, actúan como impermeables ya que, además, han sufrido procesos diagenéticos posteriores con formación de ceolitas.

Formación Sedimentaria

Las formaciones sedimentarias, originadas en las etapas de inactividad magmática en virtud a las altas energías de formación y de la rapidez de los procesos, presentan una heterometría alta que favorecen su comportamiento hidrogeológico.

Los sedimentos actuales presentan los mejores parámetros hidrogeológicos pero, por su escaso desarrollo, su valor hidrogeológico queda habitualmente mermado.

Los órdenes de magnitud de los parámetros hidráulicos de estas formaciones, según los resultados obtenidos en el proyecto SPA-15, donde se realizaron y analizaron unos cien ensayos, vienen dados por los siguientes valores:

Parámetros hidráulicos (SPA-15)

	Sálica	Roque Nublo	Post-R.N.
Permeabilidad (m/día)	0.10 - 0.50	0.30 - 0.75	0.20 - 1
Transmisividad (m ² /día)	5 - 10	25 - 50	10 - 200
Coefficiente almac. %	0.01 - 0.5	1.5 - 3.5	1 - 2

Las formaciones en los alrededores de la parcela en estudio son materiales recientes, con una permeabilidad media, aumentando con los materiales más recientes.

El nivel freático en el entorno de la parcela se encuentra a más de 250 m. de profundidad. La recarga es la cantidad de agua que se acumula en el embalse subterráneo. Esta recarga procede de la infiltración neta del agua de lluvia o de la penetración de las aguas de escorrentías.

Cuando penetra una cierta cantidad de agua por la parte superior, ésta queda allí y empuja a las diferentes capas que están debajo, hasta que la parte más profunda es obligada a incorporarse al nivel freático. Por tanto el agua que se extrae de los acuíferos es un agua que se ha infiltrado en el terreno cierto tiempo atrás.

Como aplicación a la zona de estudio, para la estimación del tiempo de tránsito del agua de recarga por el medio no saturado hasta su llegada al acuífero se tendrá:

Recarga media. Considerando

- pluviometría media anual: 500 mm.
- evapotranspiración:65%.
- coeficiente aplicado al resto54%.

Resulta:

- Coeficiente de infiltración:20%.
- Recarga media anual 100 mm.
- Profundidad del nivel freático:250 m.

Humedad de retención del medio no saturado. Es una fracción de la porosidad, próxima a la misma en medios poco permeables finos y bastante menor en medios groseros y muy fracturados. El caso más desfavorable corresponde a medios de roca fisurada compacta con valores de retentividad del orden de 0,002 (el agua llega antes con valores inferiores). Con todo ello, recarga media de 100 mm. nivel freático a 250 m. y retentividad de 0,002 se obtiene un tiempo de tránsito de 5 años. ($n = H \cdot r / I$)

Nótese que se han tomado las condiciones más desfavorables. Para el caso de retentividades algo superiores, por ejemplo con $r = 0,05$, el tiempo de tránsito sería del orden de 125 años.

c) Información Geomorfológica

La caracterización geomorfológica del área de actuación se puede definir de forma global como una sola unidad funcional sin establecer unidades diferenciadas desde ningún punto de vista dada su limitada extensión. Se trata de una ladera subhorizontal sobre apilamiento de coladas basaníticas-nefelíníticas cuyos suelos han sido generados por la edafogenización de los mantos piroclásticos suprayacente, procedentes de los conos de Montaña Cabreja, de Montaña de Troya y del propio edificio de Hoya Viciosa. La datación relativa de estos aparatos volcánicos los engloba en un mismo periodo aunque con funcionamiento independiente. Su emisiones conformaron la totalidad de los materiales que afloran en la actualidad sobre la formación anterior que hasta hoy no es reconocible en este ámbito. Se constituye una semiplanicie, abancalada en otro momento para su explotación como suelo agrícola, sobre lomo entre los barrancos de La Higuera y Los Chorros.

La pendiente del sector de forma global es inferior y próxima al 15%, correspondiente a un cambio de cota de 43 m en una longitud de 300 m, aunque su abancalamiento lo convierte en una sucesión de llanos entre los cuales puede observarse un desnivel de aproximadamente entre 1 y 2 m. como máximo.

Estos bancales se encuentran delimitados por muros de piedra natural del lugar, algunos de los cuales presentan pequeños derrumbes. Con se ha expuesto en el apartado correspondiente a la información geológica, el sustrato lo constituye una capa de potencia variable de suelo vegetal de Clase B, Hapludalf según la

clasificación que utiliza la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria y el mapa de clasificación de suelos de Gran Canaria. Sánchez (1978). Se trata de suelos de capacidad de uso elevada, limitaciones y riesgos de erosión moderados. Este gran grupo de suelos ocupa las zonas de menos pendiente y mayor aplicación agrícola dentro de este sector subhúmedo y es muy característico de Teror y San Mateo.

d) Información Topográfica

En la topografía del área del Plan Parcial se distingue como característica general la ya mencionada superficie con bancales prácticamente horizontales que se escalonan con desniveles comprendidos entre 1 y 2 metros, dando por su longitud una pendiente aproximada del 5%. Todos estos bancales siguen un escalonamiento descendiente en el sentido del barranco y de formas irregulares.

El área se extiende entre las cotas 840 y 885 de altitud s.n.m. correspondiendo una diferencia de cotas de 45 m. entre la zona más baja y la más alta del área del Plan Parcial.

e) Información Paisajística

Los terrenos objeto del Plan Parcial clasificados como SAU están ubicados en el interfluvio que separa, próximo a su cabecera, el Barranco de La Higuera del Barranco de Los Chorros.

Sus características paisajísticas vienen definidas por tratarse de una porción de territorio que, siguiendo la clasificación que establece la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria, situado en el Supra-ambiente denominado Alisocanaria (Santana y Pérez-Chacón, 1991), dentro del ambiente delimitado como Húmedo de medianía, correspondiendo esta unidad al sistema de interfluvios.

Desde el punto de vista paisajístico se trata de una unidad con marcada estructura agrícola, en la que la intervención humana se refleja en el abancalamiento por medio de muros de piedra y en las obras residuales, hoy abandonadas, de infraestructuras asociadas al uso característico; muros, alpendes, estanques e incluso granja avícola.

La calidad visual intrínseca de la unidad es media-alta, por su situación sobre la rasante de las vías que la delimitan al noroeste, quedando el sector abierto en esta orientación hacia la vega principal donde se asienta el casco urbano de San Mateo. Su calidad visual extrínseca, esto es, aquella que deriva de la visión que el sector ofrece a quien mira desde fuera del mismo, es también media alta, debido sobre todo al aspecto que le otorga la masa arbórea que lo rodea definiendo el recorrido de la vía entre San Mateo y Valsequillo GC-41, así como su posición en ladera de pendiente moderada que permite su vista desde localizaciones superiores pero también inferiores en altura.

Las unidades homogéneas se establecen siguiendo los criterios fenológico, estructural y funcional. En cuanto al primero, la unidad presenta aspectos vegetacionales distintivos que se relacionan con las características geomorfológicas expuestas en el apartado correspondiente, ya que ésta es la variable que condiciona sus respectivos usos y, por tanto, su aspecto visible. La unidad muestra una cubierta vegetal correspondiente a la zona subhúmeda, de características ruderales asociadas al abandono agrícola, integrada en clara relación de dominancia por especies colonizadoras que irrumpen tras el abandono, como *Bituminaria bituminosa/Soralea inodorum* (tedera), *Ricinus comune* (tártago), *Ditrichia viscosa* (altabaca), *Teline microfila* (retama) o especies utilizadas para la delimitación de cercados o propiedades como *Agave americana*, (pita) y herbáceas como *hiparrenia hyrta* (cerrillo).

En cuanto al criterio funcional, se distingue en la unidad el uso característico que ha mantenido. Se trata de un terreno de cultivo en proceso de abandono, donde queda un surtido grupo de frutales entre los que algunos presentan signos claros de desecación, provocado probablemente por el propio abandono de las labores de poda, recolección, etc. (perales, almendros, naranjos y ciruelos). Intercalados con éstos podemos encontrar un mosaico de "bocados" a modo de pequeños huertos en los que se cultiva exclusivamente para consumo de subsistencia familiar algunas hortalizas y tubérculos.

f) Inventario y localización de elementos ambientales

La unidad que constituye el ámbito del Plan tienen una superficie de aproximadamente 46.800 m² (4.6 Ha.). No presenta elementos ambientales relevantes a destacar en el presente apartado, salvo aquellos que han sido mencionados con anterioridad relativos a su cubierta vegetal ya detallada y las infraestructuras asociadas a su uso principal: muros de abancalamiento, y canalización de riego, alpendes y estanques. Por otro lado hay que considerar el suelo vegetal de Clase B reutilizable para ajardinamientos o para sorriba o préstamo a otras zonas en explotación agrícola en la actualidad.

j) Tipología y clasificación de los impactos preexistentes

En cuanto a los impactos preexistentes, solamente puede considerarse como tal el abandono de la actividad característica y, por otro lado, el grado de antropización del área, invadida por tendidos eléctricos, telefónicos, etc. Su localización inmediata al casco urbano la convierte en el área de expansión del mismo, en el sentido en que las Normas Subsidiarias vigentes plantean los futuros crecimientos de este municipio, es decir a lo largo del eje vertebrados de la vía central hasta la Vega de Enmedio por su margen de la Veguetilla y hacia Valsequillo hasta el área de equipamiento en que se encuentra en la actualidad el Instituto de Formación Profesional. Ello hace que se reduzca el umbral de su significación, comportándose como una unidad que experimenta una transición de lo rural a lo urbano por contigüidad con el primer núcleo municipal.

7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Teniendo en cuenta los factores naturales estimados para realizar la descripción de la unidad que configura la zona objeto de actuación: supra-ambiente, ambiente o zona climática, geología, geomorfología, valores paisajísticos, dentro de los cuales hemos incluido un inventario de la cubierta, tanto desde un punto de vista vegetacional atendiendo a las comunidades, como florístico, teniendo en cuenta las especies presentes, e incluyendo como factor de análisis la valoración derivada del uso que esta finca ha tenido en el pasado como explotación agrícola y que presenta en la actualidad un proceso de abandono, probablemente ante la perspectiva que genera el

papel que a estos suelos les asigna las Normas Subsidiarias, el diagnóstico ambiental viene marcado fundamentalmente por este hecho.

El abandono constituye un fenómeno que afecta intensamente a los terrenos agrícolas. Además, si se tiene en cuenta la dinámica a que está sometida esta unidad, dada su configuración de sustrato susceptible de erosión por arroyamiento laminar y escorrentías hacia los barrancos limítrofes, por escasa compactación y elevados índices de meteorización provocados por una acción climática propia del dominio húmedo de medianía, con valores altos en precipitaciones y oscilación térmica, respecto del resto del territorio insular, se puede inferir, por observación de los indicadores vegetales, que tras el periodo de abandono comienza un proceso de colonización de especies vegetales propias del biotopo correspondiente a este piso climático, sustrato, etc. tendente a la regeneración natural de aquellos espacios anteriormente ocupados por el uso agrícola, hoy desuso.

El diagnóstico que se puede establecer para la zona objeto de actuación es que en los bancales el abandono ha generado un proceso de regeneración natural mediante colonización por especies herbáceas y matorral en las áreas más próximas a los bordes. Se evidencia una clara alteración y degradación del paisaje agrícola, dado que es ésta la funcionalidad que corresponde a su estructura actual (bancales, riegos, etc). Por tanto, un sostenimiento de la situación de abandono generaría el asilvestramiento de la vegetación así como procesos de deterioro de las estructuras agrícolas, fundamentalmente caídas de muros, que bien podrían constituir un factor de riesgo en la dinámica del propio área, en el sentido del consiguiente desmantelamiento del suelo vegetal de los bancales por transporte, primero desde éstos al cauce por arroyamiento laminar y posteriormente, por escorrentía a zonas más bajas.

Por todo ello, se estima que el área objeto de actuación se encuentra en estado de degradación para la actividad agrícola que este espacio ha venido sosteniendo a lo largo del tiempo y por tanto se hace conveniente bien un plan de regeneración de la misma o un cambio de uso que pueda evitar las repercusiones del abandono de la finca en su entorno más próximo. No obstante, por su relación de contigüidad con el núcleo principal, es clara la vocación que la misma presenta como posibilidad de crecimiento urbano concentrado del pueblo de San Mateo, el cual es, sin lugar a

dudas, deseable como propuesta alternativa a la consolidación de un crecimiento disperso por todo el término, o la potenciación del resto de asentamientos de carácter más rural, que llevaría a una mayor degradación ambiental municipal.

8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial tiene como objetivo general el desarrollo de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado previsto en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación, a fin de dotar al municipio de San Mateo de suelos que den respuesta a la necesidad de nuevas áreas residenciales con capacidad suficiente para albergar los crecimientos poblacionales que demanda su dinámica demográfica, tomando como modelo territorial el crecimiento concentrado en torno al núcleo principal, sobre los suelos urbanizables en relación de contigüidad con el mismo, frente al modelo alternativo que significa la potenciación de núcleos secundarios y consolidación de la dispersión de la edificación.

A) Completamiento de la trama urbana

El crecimiento del núcleo urbano del casco de San Mateo se propone en el modelo de las Normas Subsidiarias sobre el eje de crecimiento de la vega comprendida entre los barrancos de Los Chorros y La Higuera. Esta vega o interfluvio tiene dirección Noreste-Suroeste y aparece articulada por la carretera GC-15 hasta su encuentro con la GC-41, momento a partir del cual es esta segunda vía la que constituye su espina dorsal.

Los crecimientos del núcleo en dirección noreste viene constituidos por los sectores de La Vegueta y La Veguetilla, mientras que en la dirección Suroeste este papel le corresponde al sector de Hoya Viciosa. Esta bolsa de suelo se sitúa físicamente entre el límite del Barranco de La Higuera por el Sur (separada por la cuesta del Solapón) y al Norte por la propia carretera GC-41 (separada por el camino de Cuesta Majorera).

El suelo clasificado como Urbano por la Adaptación abraza al sector de Hoya Viciosa, dotando a éste de una clara vocación urbana. El límite Oeste del sector viene determinado por la colmatación hasta uno de los extremos de Suelo Urbano que engloba esta bolsa de suelo.

La ordenación urbana del sector se apoya en la unidad de manzana como elemento capaz de garantizar la continuidad de la trama del Pintor, recuperando la imagen de la ciudad tradicional con fachadas planas y continuas que conforman el espacio viario. Este sector urbano se plantea pues como una ampliación del casco urbano en continuidad con el mismo.

B) Introducir tipologías que respondan al conjunto de la demanda.

El sector sometido a Plan Parcial se desarrolla utilizando dos tipologías diferenciadas para el tejido residencial; por un lado la tipología de vivienda entre medianeras en manzana cerrada con fachadas paralelas a la calle y que admiten otros usos en planta baja. Por otro lado, viviendas unifamiliares de uso exclusivamente residencial, con jardín, aisladas o adosadas.

Esta diversidad tipológica le confiere mayor dinamismo al sector, crea zonas diferenciales dentro del mismo y atiende a una mayor demanda del mercado de vivienda, asumiendo con ello la característica de área compleja y diversa típica del núcleo urbano de San Mateo y planteándose por tanto como un crecimiento en coherencia y continuidad con el propio casco.

Los sectores de manzana compacta y mayor densidad se sitúan en las inmediaciones de la carretera general GC-41 y ocupan los sectores Este y Oeste, inferior y superior respectivamente del área, mientras que las viviendas unifamiliares ocupan la zona central, allí donde ya existía esta tipología con un cierto grado de consolidación, aunque sin una ordenación precisa.

C) Crear áreas de espacios libres y equipamiento.

Al noreste del Plan Parcial, en su conexión con el casco urbano actual, inmediato al primer acceso al sector, se sitúa un área de espacio libre y equipamiento que ocupa la zona de menor pendiente en la cota inferior respecto del conjunto de la actuación. Este área conecta toda la actuación con el casco urbano preexistente y se constituye como un centro de atracción y dotación del nuevo sector y complementaria del resto del suelo urbano, así como de servir de "pórtico de entrada" al área de Hoya Viciosa.

Esta concentración del equipamiento y los espacios libres, es decir, del conjunto de dotaciones públicas, se hace para resaltar el carácter urbano y de centralidad con que pretende dotarse a la zona, huyendo de la dispersión en pequeñas áreas que correspondería mejor a zonas más periféricas. Así mismo con esta situación se complementa el Sistema General Dotacional contiguo que contiene la piscina, campo de fútbol, polideportivo, Centro de E.G.B. Centro de Salud, Centro de Servicios Sociales, etc, creando un espacio público significativo cuya área de influencia se extiende a la totalidad del casco urbano.

Este espacio significativo se formaliza mediante un eje urbano constituido por el tramo de carretera general que une el casco urbano con Hoya Viciosa donde se sitúan los equipamientos citados, que se rematan precisamente con el área de espacios libres y de equipamiento del Plan Parcial.

Los otros espacios libres se sitúan en el extremo Noroeste del Plan Parcial y juegan el papel de elementos de conexión, a escala más reducida con la rotonda de acceso del Plan Parcial con la GC-41 y con las Unidades de Actuación 3 y 4

D) Tratamiento específico del área residencial.

Una vez situado el equipamiento en la zona baja del Plan Parcial, el área residencial ocupa la ladera de orientación noreste, donde se tiene las mejores vistas de todo el casco urbano de San Mateo. Esta disposición se adopta en el objetivo de crear una zona de carácter eminentemente residencial de calidad, dadas las características paisajísticas, tanto intrínsecas como extrínsecas, ambientales, así como su especial ubicación en el extremo Suroeste del área urbanizada. esta posición de atalaya es un aspecto que condiciona de forma sustancial los criterios de la ordenación que se propone.

Una calle interior que organiza una distribución en espina de pez sirve de enlace entre el área residencial y el equipamiento. Éste queda rodeado de vías por las que se circula en sentido contrario a las agujas del reloj favoreciendo la accesibilidad al mismo tanto desde el interior del Plan Parcial como desde el resto del suelo urbano.

E) Solucionar las conexiones del nuevo sector de suelo urbano.

El acceso al ámbito del Plan Parcial se resuelve mediante dos enlaces con la carretera general GC-41 de características diferentes; uno en rotonda situado al Noroeste y otro simple, sin giros a la izquierda, situado al Noreste.

La rotonda constituye el acceso viario que permite todos los giros y se sitúa en el punto donde podría conectarse con la Unidad de Actuación 4, al otro lado de la carretera. Se han seguido los criterios dimensionales del Servicio de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria para resolver este acceso que además viene a constituirse en el punto de inicio del Suelo Urbano de la GC-41 en su llegada al casco de San Mateo desde Valsequillo.

El otro enlace, que anteriormente se había concebido en rotonda, se modifica para convertirse en un enlace simple de entrada al sector desde Valsequillo y salida del sector en dirección al centro urbano, sin permitir giros a la izquierda. En este punto confluye también la vía de servicio paralela a la carretera general que absorbe la actual calle de Hoya Viciosa, que presenta en la actualidad un encuentro conflictivo con aquélla, el cual se resuelve convirtiendo este carril en dirección única a la derecha para llegar al enlace.

En este enlace, más restringido desde el punto de vista de la circulación viaria, es sin embargo el de mayor afluencia peatonal, puesto que es el que conecta con el centro urbano. A tal efecto, se plantean diversos espacios libres y vías peatonales que resuelvan este tipo de tráfico.

El tramo de carretera comprendido entre los dos accesos al sector se conforma como calzada de circulación, separada por dos franjas ajardinadas con el arbolado existente y vías de servicio a ambos lados que dan acceso a las edificaciones de borde.

F) Tratamiento del encuentro con las áreas urbanas preexistentes.

Salvo el límite Oeste, que separa al ámbito de actuación del Suelo Rústico, el resto de sus límites se producen con el suelo urbano preexistente en tres sectores diferenciados:

Al Norte, en el límite con la actual calle de Hoya Viciosa, incluida dentro del suelo urbano, nos encontramos con la medianería formada por las traseras de la hilera de edificaciones que constituye el borde Sur de la misma. Adosado a esta medianera discurre un camino que sirve de soporte a las diversas viviendas unifamiliares existentes en el interior del Plan Parcial. En la ordenación que se propone se elimina esta vía y se crea otra franja edificada medianera a la anterior para configurar una manzana con la existente. La vía eliminada se sustituye por la nueva calle.

En el límite Sur el encuentro se produce con la cuesta del Solapón, que presenta la fachada de la edificación, al sur de la misma, alineada a dicha vía. El tratamiento consiste simplemente en ensanchar la calle, manteniendo la enorme pendiente que tiene, pero accediendo a ella con vías alternativas que permitan desviar los tráfico que se producen a lo largo de la misma.

La cuesta del Solapón se conecta con la calle de El Cantillo a la altura del puente de La Higuera. La solución del Plan Parcial que ensancha la vía hasta los doce metros entre alineaciones permite resolver este encuentro con eficacia.

El límite Este con la Unidad de Actuación 1 se resuelve conjuntamente con ésta, creando dos manzanas de las cuales la mitad está dentro de la UA-1 y la otra mitad se incluye en el sector de Hoya Viciosa. La solución propuesta para ambos sectores permite una buena integración con la calle de El Cantillo y el barrio de La Higuera

G) Integración del trazado en la topografía.

El trazado viario del Plan Parcial se organiza sobre tres vía fundamentales que se disponen en forma de triángulo: la vía paralela al límite Oeste y las dos calles que convergen en el acceso noreste que se complementa con la disposición en espina de pez formada por la calle interior central y sus transversales.

Todo este trazado sigue el criterio de la adaptación a una topografía accidentada de elevada pendiente en la mayor parte del terreno, intentando proporcionar accesibilidad a todo el conjunto. Por ello, las calles alcanzan pendientes muy elevadas en algunos de sus tramos.

9. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

Los objetivos y criterios ambientales del Plan Parcial, como puede observarse en el apartado anterior de objetivos y criterios de la ordenación, no se alejan de aquéllos, ya que forman parte de los mismos, al haber sido adoptados desde un planteamiento integrado. Para establecer los criterios de la ordenación se han tenido en cuenta todas las variables ambientales incidentes en el ámbito de la planificación, por lo que no procede repetir cada uno de los aspectos que con anterioridad se han planteado en relación a este punto.

Así pues, de forma genérica, se puede decir que el objetivo primordial es el de llevar a cabo la planificación de la actuación teniendo en cuenta el espacio en el que se ubica y la sensibilidad de éste, procurando evitar o minimizar aquellos impactos que pudieran derivar de su implantación.

La clasificación de este suelo fue decidida en el proceso de redacción de las Normas Subsidiarias, y entre los criterios que orientaron dicha decisión figuraban los de accesibilidad, centralidad y capacidad portante del suelo (aptitud del terreno y superficie suficiente).

IDENTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS AFECTADOS POR EL PLAN

Los parámetros ambientales afectados por el Plan son fundamentalmente el cambio de uso de los terrenos sobre los que se localiza, de agrícola a urbano; modificación de la rasante de la estructura del abanalamiento actual, al tener que extraer la capa de suelo vegetal ya que ésta constituye un firme inestable para contener cualquier tipo de edificación.

La implantación de la propuesta significa también la necesidad de afrontar que el crecimiento poblacional que pretende absorber demanda una transformación o adecuación del sistema viario actual que mejore el acceso al sector que, aunque es colindante con el centro del pueblo, se encuentra en una localización que hace este acceso insuficiente. Fundamentalmente se trata de adecuar una vía externa de comunicación entre dos municipios como son San Mateo y Valsequillo para que pueda funcionar como travesía urbana que cumpla además con la función de dar

acceso a las edificaciones que se sitúan en sus márgenes, sin perder su capacidad actual de eje de conexión intermunicipal y, sobre todo, sin que esta función interfiera en la de vía interior de servicio a la urbanización.

CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DEL PLAN

Los efectos ambientales de la actuación que deriva del Plan Parcial vienen determinados por la localización del mismo y minimizados, por una parte, por las dimensiones de la propuesta y por otra por las medidas correctoras que desde este Plan se proponen: limitación del número de plantas, localización de un espacio libre ajardinado en el área intermedia entre el Plan y el casco existente, integración de determinadas infraestructuras agrícolas preexistentes, aunque alterando su funcionalidad como el estanque incluido en el espacio libre central o el estanque y la edificación del pozo para su integración con otros usos en la nueva ordenación, manteniéndolo como testigo del pasado histórico del uso tradicional predominante de la zona.

En relación con la propia implantación de la actuación, se originan una serie de efectos ambientales como son los que ya se han venido mencionando a lo largo del texto, fundamentalmente, cambio de uso de los terrenos, pasando de un uso agrícola al urbano. Hay que precisar no obstante, que el uso característico de estos terrenos se halla actualmente y desde hace no menos de 5 años en proceso de abandono y que, por tanto, están siendo objeto de colonización por especies propias del piso morfoclimático, así como por especies ruderales asociadas a las características que el suelo adquiere tras un proceso de explotación agraria.

Parece importante incluir en la caracterización de los efectos del Plan aquéllos que se producirán como consecuencia de la nueva ordenación en sentido positivo, al introducir éstos espacios libres que pueden resultar de mayor calidad ambiental y paisajística que los actuales, generados por el simple abandono de la actividad agrícola e incluso por su funcionalidad hoy nula, al tratarse de un equipamiento público.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Alternativas tipológicas

- A. Tercera altura en las viviendas
- B. Viviendas unifamiliares con jardín
- C. Mixto unifamiliar-manzana

Alternativas morfológica

- A. Rotonda
- B. calles estrechas, viviendas baja ocupación > ajardinamiento
- C. calles anchas, ocupación intensiva < espacio ajardinado

Una vez decidida la clasificación del Sector por parte del Ayuntamiento, derivada de la conjugación de criterios como el de centralidad o proximidad al casco urbano, la disponibilidad de suelo susceptible de cambio de uso por abandono o improductividad, y las características de localización, que permitieran la ejecución de la actuación persiguiendo la reducción del impacto visual y su accesibilidad desde las vías principales, se contemplan aspectos alternativos para la estructuración del mismo respecto del terreno sobre el que se asienta.

En primer lugar, frente a una homogeneidad en el tratamiento global del área se opta por combinar diversas tipologías dentro del mismo, creando sectores diferenciados que contribuyan a proporcionar un mayor grado de complejidad en el conjunto del sector.

En segundo lugar, se introduce la tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada, típicas de las áreas periféricas que, dado su carácter exclusivamente residencial, otorga al área unas especiales condiciones que potencian su calidad como espacio residencial. En las áreas de mayor centralidad, cercanas a los accesos o al equipamiento, se introduce la tipología de vivienda entre medianeras formando manzanas cerradas con mayor diversidad de usos, ya que permite el uso comercial que ocupa el cincuenta por ciento de la edificación en planta baja.

En cuanto a la morfología, se plantea la introducción de una rotonda al noroeste del Plan Parcial, desde la cual se resuelvan los accesos al sector de Hoya Viciosa y a la UA-4 desde la carretera GC-41. Esta rotonda serviría de punto de inicio del área urbana de San Mateo, a partir de la cual se produce el cambio de sección de la carretera, que pasa de vía territorial a travesía urbana, con vías de servicio a ambos lados de la misma, las cuales sirven de soporte de la edificación.

En relación a la trama urbana que se plantea, se contemplan las alternativas de un mayor número de calles de pequeña dimensión, con carácter secundario de acceso a viviendas unifamiliares, típicas de áreas residenciales y se opta por la introducción de una trama simple, con dos anchuras de calle, de 10 y 12 metros, que proporcionan calzadas de 6 y 8 m. que permiten una gran flexibilidad en el uso de la misma: carriles en los dos sentidos o carril y aparcamiento para las calzadas de 6 m. y carriles en los dos sentidos y aparcamiento o carril y dos aparcamientos o dos carriles en un sentido y aparcamiento para las calzadas de 8 m.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS

De los posibles efectos ambientales que la implantación de la propuesta puede producir se derivan una serie de medidas correctoras que se insertan en los propios criterios sobre los que se fundamenta la ordenación de este sector del territorio.

Las medidas correctoras adoptadas para minimizar estos efectos son fundamentalmente de carácter general, aunque a lo largo de la ejecución y desde el mismo proyecto de ejecución habrá que adoptar todas aquellas que sean necesarias a fin de ésta produzca el menor nivel de impactos que sea posible.

Los impactos que la actuación puede producir se circunscriben a impactos de tipo visual, derivados de la posición elevada del ámbito de la actuación, pero estos vienen atenuados por tratarse de una edificación ordenada en la propia ladera y encontrarse arropada por áreas urbanas preexistentes, así como por la introducción de la tipología de viviendas con jardín que otorgan al sector una cubierta arbolada que atenúa el impacto de la edificación.

El cuidado de los materiales empleados y diseños de cada uno de los elementos que constituyen la actuación será una de las variables a considerar para minimizar los mínimos impactos potenciales de la misma.

DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES UTILIZADOS O ELIMINADOS POR EL PLAN PARCIAL

Dadas las características de la zona enclave del equipamiento y su uso histórico agrícola, cuenta con un substrato superficial de suelo vegetal. Este suelo, por su composición fundamentalmente de arcillas y piroclasto desagregado, es inadecuado para servir de base a cualquier tipo de edificación, por ello se hace necesaria su eliminación a fin de adecuar el firme a los elementos construidos que constituyen la propuesta. Esta capa de tierra será utilizada para acondicionar las zonas ajardinadas del equipamiento quedando el resto a disposición de la Corporación para ser transportada a otra zona de explotación agrícola que lo requieran u otros ajardinamientos que ésta tenga proyectado realizar en otros puntos del municipio, dada su calidad manifiesta para este fin.

10. MODIFICACIONES PROPUESTAS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

El Plan Parcial de Hoya Viciosa obtiene su Aprobación Inicial por acuerdo plenario de fecha 1 de febrero de 2000 y a continuación se somete a información pública, cuyo resultado se recoge en el presente documento. A partir de dicho trámite se continúan las reuniones entre propiedad del suelo, Ayuntamiento y equipo redactor, con objeto de suscitar el mayor consenso posible en la ordenación y ejecución del Plan Parcial.

Como consecuencia de dicho proceso, que se dilata a lo largo de los años, se introduce en la propuesta una serie de modificaciones que si bien conservan en lo fundamental los criterios de ordenación y la solución original, suponen un cambio cualitativo en relación con la misma, que mejora y adecúa la solución propuesta. Estos cambios se resumen en:

Ajuste de los límites del Plan

Con posterioridad a la Aprobación Inicial se efectúa un levantamiento topográfico del conjunto del sector que nos proporciona nuevos datos sobre la realidad existente y

pone de manifiesto algunos desajustes tanto de la propuesta inicial como de la definición de los límites del Plan. Ello motiva que se proceda a un ajuste del perímetro del sector, que respete las determinaciones del planeamiento de rango superior, pero que permita la correcta ejecución del mismo. En tal sentido, los límites norte y sur del Plan se hacen coincidir con los límites físicos que los definen. Éstos son, al norte, el borde de la carretera general y las medianeras traseras de la calle Hoya Viciosa, que constituyen el contacto con el suelo urbano. Al sur, el borde del camino del Solapón, que constituye también el contacto con el suelo urbano consolidado. Los límites Este y Oeste mantienen su configuración física ya que responden a una delimitación más abstracta de planeamiento, sin mayor referencia física a ningún lindero preciso.

Estas correcciones de los límites norte y sur son de obligado cumplimiento, por cuanto corrigen una inconcreción del planeamiento de rango superior, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento. Todo ello con la intención de hacer coincidir el límite del sector a ordenar con la delimitación de las propiedades y con la trama que define la edificación existente. Como resultado de todo ello, se modifica la superficie del sector del que ahora se obtiene una medición más ajustada.

Concentración del área de equipamiento y espacios libres

En la propuesta anterior la mayor parte de los equipamientos y espacios libres se concentraban en el área noreste del sector, si bien se proponían otras zonas de equipamiento distribuidas a lo largo del mismo.

Dado que el criterio de la concentración de los equipamientos y espacios libres en la zona más baja del ámbito, al noreste del sector, viene a convertirse en un criterio de amplio consenso entre los afectados por el plan y el Ayuntamiento, se opta por eliminar las áreas de espacio libre dispersas y ampliar el área equipamiento y espacio libre en una única localización, a modo de gran parque, equipado e inserto en la trama residencial que lo rodea y sirve de nexo con el resto del suelo urbano.

Se constituye así una gran manzana de equipamiento y espacio libre, situada en la parte baja del sector, de dimensión aproximadamente de una hectárea que crea una nueva centralidad en el conjunto urbano.

Potenciación del acceso noroeste del sector

En la propuesta de Aprobación Inicial quedaba sin resolver la conexión de la carretera general con el sector ya que parte de dicha conexión ella se situaba fuera del ámbito y se difería su solución a la vía de servicios que habría de situarse paralela a la carretera general.

Los nuevos datos topográficos permiten resolver esta conexión mediante una rotonda en la que confluyen la vía de conexión con Hoya Viciosa y la vía de servicios de la carretera general que se incorpora al suelo urbano. La corrección de la delimitación del sector en este punto permite su ejecución en el ámbito del plan. A su vez, esta rotonda facilitará la conexión con la unidad de ejecución nº 4 de la zona de La Palma.

Ajuste del trazado de las calles interiores

Las dos calles principales que parten del acceso noreste y rodean al área de equipamiento y espacios libres sufren una modificación en su trazado, que se quiebra con objeto de adaptarse mejor a la topografía y a las edificaciones existentes.

De esta manera, la edificación oculta las medianeras de la calle Hoya Viciosa del suelo urbano, conformándose una manzana completa de edificación entre medianeras. Se elimina el peatonal adosado a las medianeras, sobre el denominado Camino del Pozo que se contemplaba en el documento de aprobación inicial.

De igual forma, en el lindero Este se constituyen dos manzanas de borde, una mayor y otra de menor dimensión, entre el vial que rodea al parque y la calle El Cantillo del suelo urbano por la que se accede al barrio de La Higuera. Estas manzanas son la transición entre el suelo urbano y el urbanizable, puesto que el límite entre éstos las divide aproximadamente por la mitad.

Por último, en el viario interior que distribuye las manzanas residenciales se realizan giros en su trazado, con objeto de conseguir una mejor adaptación a la topografía e integración de la edificación existente.

Tratamiento específico de la edificación existente

Ha sido un criterio de la ordenación la integración de la edificación existente y en tal sentido se han ajustado los viales y las manzanas. Además, se trata de prever una ordenanza específica para las mismas que permita su regularización completa manteniendo su estado actual, facilitando la reparcelación que habrá de operarse en el conjunto del sector.

Modificación de las zonas de Ordenanza

A este respecto sólo hay que aclarar que, en el presente documento la zona afectada por la ordenanza D se circunscribe a las cuatro manzanas interiores, mientras que las que las rodean vienen afectadas por la ordenanza A2.

11. MODIFICACIONES PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Los informes emitidos por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, del Cabildo de Gran Canaria y del Servicio de Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, al documento de Aprobación Provisional, introducen correcciones que se añaden a las descritas en el punto anterior o las modifican parcialmente, que son las que se enumeran en la introducción de este documento y se recogen en los planos que lo acompañan.

San Mateo, Febrero de 2004

Alvarez, Alvarez y Navarro, Arquitectos, S.L.

NORMAS COMPLEMENTARIAS

PLAN PARCIAL DE HOYA VICIOSA

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

NORMAS COMPLEMENTARIAS

Normas mínimas a las que ha de ajustarse el proyecto de urbanización cuando se desarrolle para las obras en el sector del Plan Parcial se recogen a continuación.

1. ADAPTACIÓN A LA RED DE COMUNICACIONES

La adaptación a la red de comunicaciones de las vías que contempla el Plan Parcial como acceso al sector se lleva a cabo por medio de una rotonda que facilita la entrada y salida de los flujos de tráfico al mismo sin obstaculizar el tráfico de la GC-41 en la que ésta queda inserta, en la confluencia de ésta con el ámbito del Plan Parcial situada en el extremo noroeste del mismo.

Esta solución ha sido discutida previamente con el Servicio de Carreteras del Cabildo y modifica la rotonda que proponían las Normas Subsidiarias, donde se planteaba sin carácter normativo para el acceso a las urbanizaciones colindantes. El punto donde se sitúa ahora marca el cambio de sección de la travesía y el inicio del área urbana central de San Mateo.

2. USOS PORMENORIZADOS

Dentro de la propuesta del Plan Parcial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Residencial. se engloba bajo este uso todas las edificaciones destinadas a residencia que, en este caso, se plantea de acuerdo a dos tipologías: vivienda unifamiliar con jardín aislada o pareada y vivienda entre medianeras formando manzana cerrada con tolerancia de otros usos en planta baja: comerciales, oficinas, pequeños talleres. El uso **comercial** puede ocupar hasta el 50% de la edificación en planta baja de la ordenanza A-2 (entre medianeras–manzana tradicional).

2. Equipamiento se consideran dentro de este uso el docente, comercial y social, que se integran dentro de un mismo sector relacionado con la dotación de espacios libres.

3. Espacios Libres Se consideran dos áreas, una que se integra con los

equipamientos formando una unidad urbana. y otra constituida por pequeños espacios que se sitúan en los extremos noroeste y sudeste de la actuación como piezas de conexión con los suelos urbanos adyacentes.

4. Red viaria. Se consideran todos los viarios que sirven a la circulación de personas, tanto rodados como peatonales.

3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Los volúmenes se organizan siguiendo la pauta del suelo urbano consolidado del casco y en continuidad con el sector colindante. Se combinan dos tipologías edificatorias para dar respuesta a una demanda diversificada de viviendas.

La solución por tanto que se adopta es la de mantener un tejido urbano continuo en el que las discontinuidades vienen marcadas por las áreas de equipamiento y espacios libres que, en este caso, se sitúan en el espacio de contacto con el casco, coincidente con el extremo noreste del ámbito del Plan.

4. CONEXIÓN DEL SECTOR CON SU ENTORNO

La ordenación del sector se plantea como objetivo facilitar la conexión con las áreas inmediatas al mismo que presentan un escaso grado de consolidación urbana, permitiendo resolver los accesos a las mismas y favoreciendo su integración en el conjunto urbano del que pasa a formar parte.

Hay que destacar el papel que juega el área de espacios libres y equipamientos del sector que se plantea por un lado ser el centro aglutinante del sector y, por otro, servir como remate del eje urbano que forma el tramo de la GC-41 que conecta Hoya Viciosa con el casco central de San Mateo, en el que se sitúan diversos equipamientos locales a los que se incorpora la propuesta.

5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

En cuanto a las infraestructuras distinguiremos por un lado la Red viaria y por otro las que se refieren a saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público y telefonía.

6. RED VIARIA:

Las características de las secciones tipo figuran en el plano correspondiente y son las siguientes:

VIALES	ACERA	APARC.	CALZADA	ACERA	TOTAL
Ejes Norte y Oeste (doble sentido)	2.00	2.00	6.00	2.00	12.00
Viales tipo (dirección única)	2.00	2.00	4.00	2.00	10.00
Calle el Solapón	2.00	---	Variable	-----	12.00
Rotonda (isleta 20 m diámetro)	2.00	---	2 x 7.50	2.00	39.00

TRAZADO EN ALZADO

En el trazado en alzado, los viales alcanzan elevadas pendientes por las características topográficas del sector, manteniéndose en todo caso por debajo del 15%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 50 Km/h, un parámetro mínimo $K_v = 1400$ (según establece la Instrucción de Carreteras 3.1-IC para velocidades iguales a 50 Km/h.) y la condición de visibilidad.

FIRMES

La sección de firme proyectada que se prevé es la compuesta como mínimo por:

- 4 cm. de capa de rodadura tipo S-12
- Riego de adherencia con dotación de 1 Kg/cm²
- 6 cm. de capa de base tipo A-25
- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm²
- 20 cm. de zahorra artificial.

El pavimento se completará con bordillo de hormigón con solera y refuerzo de hormigón H-125. Las aceras estarán compuestas por solera de 12 cm. de hormigón H-150 y pavimentación de adoquín o loseta tipo vibrosil o similar.

7. RED DE ABASTECIMIENTO

La alimentación de esta red se realizará a partir de las conducciones de abasto municipal. Se proyectará una red mallada con objeto de dar un mejor servicio y posibilitar el aislamiento de tramos pequeños de tubería en caso de averías, dejando sin abastecimiento al menor número de viviendas posible.

Los materiales y diámetros de las tuberías proyectadas se indicarán en el plano correspondiente de la documentación gráfica. El material a emplear en las tuberías de distribución será preferentemente polietileno al igual que las acometidas que parten de las anteriores.

8. RED DE RIEGO

La red de riego se proyectará de forma separada de la red de abastecimiento, aunque conectada a la misma con objeto de usar aguas que puede proceder tanto de depuración como de riego, ambas presentes en la zona.

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

9. RED DE SANEAMIENTO

El sistema de evacuación para la red de saneamiento será separativo, con tramos que funcionen por gravedad en su totalidad. Los colectores serán circulares de PVC rígido de 300 mmØ como mínimo en el conjunto de la red.

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

El diseño de la red se planteará a partir de las características topográficas del sector. El trazado en planta de la red se realizará de forma que se proyecte la menor longitud de tubería y el menor número de pozos de registro posibles.

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

En cuanto al trazado en alzado se proyectará de tal forma que el eje de la conducción discorra a una profundidad de 1,5 m. bajo la rasante de la calle, lo que supone que la generatriz superior de la misma estará a una profundidad aproximada de 1,20 m. para conducciones de 300 mm. Para diámetros superiores deberá mantenerse esta distancia de 1,20 desde la generatriz superior hasta la rasante de la calle. Se colocarán pozos de registro en los cambios de alineación vertical.

10. RED DE PLUVIALES

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

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

La sección de los colectores previstos vendrán indicadas en los planos correspondientes con un mínimo de 300 mm.

El vertido se realizará directamente al Barranco de La Higuera, previendo el sistema de desagüe de forma que no provoque erosión en la salida de la red al terreno natural.

11. BAJA TENSIÓN.

Red subterránea de Baja Tensión que alimentará las diferentes parcelas, incluso caja de distribución a parcelas con sus fusibles de protección.

De la estación transformadora más próxima partirán, en red subterránea, las líneas de distribución en baja tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización.

Las acometidas a parcelas se realizarán mediante arquetas por cada dos parcelas, según detalle recogido en proyecto.

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

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

Todo el diseño y características de la red, así como los puntos de enganche a la red general deberán ser consensuados con la empresa suministradora.

12. ALUMBRADO PÚBLICO.

Se estudiarán los circuitos de alumbrado con las secciones mínimas admitidas, previéndose los trazados por los caminos más cortos posibles y las potencias de menos consumo, empleando para ello lámparas de vapor de sodio de alta presión para proporcionar un gran número de lúmenes por vatio a la vez que tienen una alta vida media.

Desde el cuadro de distribución de baja tensión de la estación transformadora se alimentará el cuadro de mando y protección del alumbrado público que irá situado

junto a la misma. Del cuadro partirán los diferentes circuitos de alumbrado por cable tetrapolar de cobre 0,6/1 Kv. alimentando cada receptor con fase y neutro, teniendo en cuenta que el reparto de cargas por fases sea equilibrado.

La red de distribución de alumbrado público será subterránea estando los conductores protegidos bajo tubos de PVC de 110 mm de diámetro colocados en zanjas en lechos de arena de 10 cm. de espesor tanto en la parte superior como en la inferior.

Los conductores a emplear serán de cobre de = 0,6/1 Kv. y 10 mm² de sección. Los soportes de las luminarias serán columnas de 9 m. de altura. Las columnas serán troncocónicas, de sección circular, de una sola pieza sin ninguna soldadura transversal. El tipo de luminaria a emplear será de tal manera que cumpla con las prescripciones de alumbrado público y con las condiciones de iluminación de las urbanizaciones en relación con la normativa medioambiental vigente para estas redes de infraestructura.

13. RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se conectará con la ya existente y se realizará de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Telefónica Nacional, y estará formada por canalizaciones de PVC 4x63 mm. en un dado de hormigón, que discurren bajo las aceras.

La red constará de arquetas tipo M para acometidas a parcelas a razón de una por cada dos parcelas y arquetas tipo H y D para la red general de distribución y conexión.

La conexión con la red general se realizará en el punto de conexión más cercano en las urbanizaciones vecinas situadas al norte y sur del sector.

14. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

Las ordenanzas de aplicación en el sector ordenado son la Ordenanza A-2 correspondiente a Edificación en Manzana Tradicional de dos plantas de altura, la Ordenanza D correspondiente a Edificación Unifamiliar Aislada del planeamiento

general y la Ordenanza K que corresponde a la edificación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, que se aplica subsidiariamente a las de la manzana en que se inserta, para su regularización en el estado actual. En las ordenanzas A-2 y D es preceptivo la inclusión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

15. MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA EL PATRIMONIO EXISTENTE

El área de actuación del Plan Parcial no contiene en sí ningún elemento que pueda constituir un punto de interés desde el punto de vista patrimonial en ninguno de sus aspectos. Solo podría considerarse dentro de ésta, como un valor cultural o etnográfico, la presencia de infraestructuras asociadas al uso agrícola que, por otra parte, no parece ser tan antiguo como para conferirle la importancia que llevaría aparejada la adopción de medidas de protección. Es sin embargo digna de consideración la edificación del pozo y el estanque anejo ya que, tratándose de una infraestructura asociada al uso agrícola, el Plan Parcial no solo lo respeta en el sentido de conservarlo sino que mantiene su funcionalidad, añadiendo a la misma la que se deriva de su localización en medio de un espacio libre.

16. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE IMPACTO DURANTE LA EJECUCIÓN

Las medidas para la minimización de los impactos derivados de la ejecución de las obras serán aquellas encaminadas a amortiguar los efectos que pueda producir el movimiento de tierras por medio de riego del suelo para evitar el levantamiento de polvo que pueda ocasionar molestias a los vecinos de la zona.

En relación con las posibles anomalías que pudieran ocasionarse al tráfico rodado y peatonal se dispondrán las medidas adecuadas para circulaciones alternativas de forma que no obstaculicen el normal desarrollo de las actividades en el entorno del sector afectado.

No obstante, en el Pliego de condiciones propio del Proyecto de Urbanización se recogerán todas aquellas medidas encaminadas a la minimización de los efectos de la ejecución de la misma.

17. MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTO PREVISTAS

En el apartado correspondiente a la descripción de las medidas correctoras se han pormenorizado aquellas medidas que, con carácter general se adoptan desde el Plan Parcial dada la escasa incidencia que esta ordenación significa en los elementos a los que la misma afecta, fundamentalmente aquellas relativas al tratamiento de bordes e interrelación del viario de la propuesta con el existente. En ambos casos las modificaciones introducidas por el Plan Parcial suponen una mejora cualitativa no solo del sector afectado sino de su relación con el entorno inmediato. El sensible incremento de espacios libres y de equipamiento y servicios de uso público dentro del casco urbano en este sector concreto otorga calidad a la urbanización existente.

La mayor incidencia en cuanto a impactos se refiere a los ocasionados durante la ejecución de la urbanización y, como tal, serán abordados por el propio proyecto de ejecución de la misma.

18. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Parcial son los Proyectos de Urbanización y Proyecto de Edificación. Ambos deben recoger las medidas preventivas y correctoras de impactos descritas en los puntos anteriores.

Con objeto de favorecer la integración de los elementos edificados en el ámbito en que se insertan, el Proyecto de Edificación debe contemplar los parámetros de carácter dimensional, formal o estético que se recogen en las Ordenanzas de aplicación del planeamiento vigente.

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE HOYA VICIOSA

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

PLAN DE ETAPAS

Para la ejecución del Plan Parcial se prevén dos polígonos que se ejecutarán en dos etapas indistintas en cuanto al su orden de ejecución. Ambas incluyen la realización de la rotonda, es decir, aquel polígono que se ejecute en primer lugar habrá de afrontar las obras correspondientes a la misma para garantizar el acceso al ámbito del Plan. También es posible la ejecución simultánea de ambos polígonos en una única etapa.

Así mismo, desde el punto de vista ambiental, la ejecución en un único polígono minimizaría los impactos ambientales correspondientes a la fase de ejecución, acortando la duración de la misma.

El sistema de ejecución es el de Cooperación, tal como se recoge en la Adaptación Básica del Plan General.

Para desarrollar el sector habría de acometerse en primer lugar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

La clasificación de las obras a realizar de acuerdo el art. 55.2 del Reglamento de Planeamiento es la siguiente:

Obras de Urbanización

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

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DE HOYA VICIOSA

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la evaluación económica del Plan Parcial, la metodología utilizada se apoya en el Plan de Etapas, donde ya se recogía una clasificación de las obras a realizar.

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

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

Obras de Urbanización

Explanación,	13,00 €/m ²
Pavimentación, señalización	36,00 €/m ²
Jardinería.	45.00 €/m ²
Red de abastecimiento de agua.....	48,00 €/ml
Red de riego	36.00 €/ml
Red de alcantarillado.	85.00 €/ml
Red de distribución de energía eléctrica	65.00 €/ml
Red de alumbrado público.....	55.00 €/ml
Otras obras de urbanización: red telefónica	32.00 €/ml

Con arreglo a estos criterios de valoración se ha calculado el coste, por etapas de la urbanización del Plan Parcial, que figura a continuación.

PLAN PARCIAL HOYA VICIOSA				ACCIONES PREVIAS	
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSIÓN APROXIMADA	PRECIO MEDIO ESTIMADO	PRECIO TOTAL ESTIMADO
1	0	P. REPARCELACIÓN	5.53 Has.	7200,00 €/Ha.	39816.00
2	0	P. URBANIZACIÓN	5.53 Has.	13200,00 €/Ha.	72996.00
TOTAL					112812.00

PLAN PARCIAL HOYA VICIOSA				POLÍGONO UNO	
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSION APROXIMADA	PRECIO MEDIO ESTIMADO	PRECIO TOTAL ESTIMADO
3	1	Explanación Red Viaria	11211	13.00	145743.00
4	1	Red agua	970	48.00	46560.00
5	1	Red alcantarillado	890	85.00	75650.00
6	1	Red de Riego	485	36.00	17460.00
7	2	Red distribución eléctrica	1030	65.00	66950.00
8	2	Red alumbrado público	1295	55.00	71225.00
9	2	Red telefónica	940	32.00	30080.00
10	2	Pavimentación-señalización	11211	36.00	403596.00
11	2	Jardinería-Plaza	10041	45.00	451845.00
Totales					1309109.00

PLAN PARCIAL HOYA VICIOSA				POLÍGONO DOS	
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSIÓN APROXIMADA	PRECIO MEDIO ESTIMADO	PRECIO TOTAL ESTIMADO
3	1	Explanación Red Viaria	5996	13.00	77948.00
4	1	Red agua	825	48.00	39600.00
5	1	Red alcantarillado	954	85.00	81090.00
6	1	Red de Riego	312	36.00	11232.00
7	2	Red distribución eléctrica	545	65.00	35425.00
8	2	Red alumbrado público	677	55.00	37235.00
9	2	Red telefónica	485	32.00	15520.00
10	2	Pavimentación-señalización	5996	36.00	215856.00
11	2	Jardinería-Plaza	2917	45.00	131265.00
Totales					645171.00

PLAN PARCIAL HOYA VICIOSA				POLÍGONO ÚNICO	
Nº	AÑO	CLASE DE OBRA	DIMENSIÓN APROXIMADA	PRECIO MEDIO ESTIMADO	PRECIO TOTAL ESTIMADO
3	1	Explanación Red Viaria	17207	13.00	223691.00
4	1	Red agua	1795	48.00	86160.00
5	1	Red alcantarillado	1844	85.00	156740.00
6	1	Red de Riego	797	36.00	28692.00
7	2	Red distribución eléctrica	1575	65.00	102375.00
8	2	Red alumbrado público	1972	55.00	108460.00
9	2	Red telefónica	1425	32.00	45600.00
10	2	Pavimentación-señalización	17207	36.00	619452.00
11	2	Jardinería Plaza	12958	45.00	583110.00
Totales					1954280.00

RESUMEN DE FINANCIACIÓN			
ETAPAS		GESTIÓN	EJECUCIÓN
ETAPA PREVIA		112812	
POLÍGONO UNO	URBANIZACIÓN		1309109.00
POLÍGONO DOS	URBANIZACIÓN		645171.00
SUBTOTALES		112812	1954280.00
TOTAL			2067092.00

FINANCIACIÓN

a) Financiación de los costes de urbanización.

Será a cargo de los propietarios del sector en el que se lleva a cabo la actuación, mientras que la gestión corresponde al Ayuntamiento de San Mateo, ya que el sistema de actuación es el de cooperación, que se desarrolla según lo previsto en el art. 186. y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística,

b) Edificación de equipamientos y dotaciones

La propiedad del suelo, según el art. 58 y 59 del Reglamento de Gestión, no está obligada a correr con los gastos de Proyecto y Edificación de los equipamientos y dotaciones, sino solamente a la cesión de los terrenos necesarios para ello. Por tanto habrá que señalar cual es la fuente financiera para su definitiva puesta en servicio.

Como resultado de todo ello, a continuación se relacionan aquellas obras que estando incluidas en la valoración económica sus costes no son imputables a la propiedad del suelo y en cada una de ellas se especifica el organismo que debe financiarlo.

PLAN PARCIAL HOYA VICIOSA

OBRAS CUYA FINANCIACIÓN NO ES IMPUTABLE A LOS PROPIETARIOS DEL SUELO		
Nº	CLASE DE OBRA	FINANCIACIÓN
1	Proyecto Equipo Social	Ayuntamiento de San Mateo
2	Edificación Equipo Social	Ayuntamiento de San Mateo
3	Proyecto Equipo Docente-Cultural	Consejería de Educación. Gobierno de Canarias.
4	Edificación Equipo Docente-Cultural	Según uso definitivo
5	Proyecto y Edificación Equipo Comercial	Concesión

Vega de San Mateo, febrero de 2004

Alvarez, Alvarez y Navarro, Arquitectos, S.L.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

PLAN PARCIAL DE HOYA VICIOSA

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Superficie Residencial A-2.....	12.992 m ²
Superficie Residencial D.....	12.146 m ²
Superficie Equipamientos y Espacios libres.....	12.958 m ²
Sistema viario.....	17.207 m ²

Superficie total del área ordenada..... 55.303 m²

DATOS BÁSICOS	
Superficie total m ²	55.303
Densidad máxima viviendas./Ha.	36,1
Edificabilidad total m ² construidos	31.887.80
Edificabilidad residencial 79.10%	25.222.20
Edificabilidad comercial 20.90 %	6.665.60
Número máximo de viviendas	200
Aprovechamiento total UAs	31.037.58
Aprovechamiento apropiable 90% UAs	27.933,82
Cesión obligatoria 10% UAs	3.103,76
RESERVAS DE SUELO	
Espacios libres y equipamientos. m ² suelo	12.958
Reserva mínima espacios libres m ² suelo	10.475
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	
Tipología	Vivienda entre medianeras/ aislada
Ordenanza	A.2/D
Altura de la edificación	2 plantas/2 plantas
Morfología	Manzana tradicional/ manzana abierta

MANZANA ORDENANZA	SUPERFICIE	COEF EDIF.	EDIFICAB.	COEF HOM.	APROVECH.	NÚMERO VIVIENDAS
A2						
M1	460	1.8	828.00	1	828	5
M2	852	1.8	1533.60	1	1533.6	10
M3	731	1.8	1315.80	1	1315.8	9
M4	3121	1.8	5617.80	1	5617.8	37
M5	1897	1.8	3414.60	1	3414.6	22
M9	924	1.8	1663.20	1	1663.2	11
M10	1526	1.8	2746.80	1	2746.8	18
M13	3481	1.8	6265.80	1	6265.8	41
	12992	1.8	23385.60	1	23385.6	152
D						
M6	3106	0.7	2174.20	0.9	1956.78	12
M7	3054	0.7	2137.80	0.9	1924.02	12
M11	3392	0.7	2374.40	0.9	2136.96	14
M12	2594	0.7	1815.80	0.9	1634.22	10
	12146	0.7	8502.20	0.9	7651.98	48
TOTAL RESIDEN.	25138		31887.80		31037.58	200
EQ Y EL						
E.L.1	157					
E.L.2	454					
E.L.3	1371					
E.L.4	351					
E.L.5	7944					
E.L.6	198					
TOTAL E.L.	10475					
EQ1 (dotacional)	314	1.8	565.20	0	0	
EQ2 (dotacional)	1457	1.8	2.622.60	0	0	
EQ3 (dotacional)	712	1.8	1.281.60	0	0	
TOTAL EQ.	2483		4.469.40			
TOTAL EQ Y E.L.	12958		4.469.40			
EDIFIC. BRUTA			36.357.20			

Cesiones

Red viaria:	17.207 m ² suelo
Equipamiento/zonas verdes	12.958 m ² suelo
10% 31.037,58 UA	3.103,76 UAS.

Cálculo de la dotación de equipamiento y zonas verdes

TRLOTENC 1/2000 (art. 36.a.3): $0.40 \times 31.887.80 = 12.755 \text{ m}^2$

Superficie total calificada de espacios libres y equipamientos: 12.958 m²

Superficie exigida por el art. 36.: 12.755 m²

Diferencia: + 203 m²

CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERISTICAS DIMENSIONALES			
DATOS BÁSICOS	N.N.S.S.	Adaptación Básica PGO	Plan Parcial
Superficie total m ²	46.860	55.303	55.303
Densidad máxima viviendas./Ha.	40	40	36.1
Edificabilidad Residencial m ² construidos	27.000	31.888	31.887.80
Número máximo de viviendas	185	220	200
Cesión obligatoria m ² construidos	15% 4.050		
Cesión obligatoria Uas.		10% Aprov.	10% = 3.103,76
RESERVAS DE SUELO			
Espacios libres m ² suelo	3.500	Min. 50% reserva	
Docente m ² suelo	2.300		
Comercial y social m ² construidos	mínimo 500		
Equipamiento y Espacios Libres		40% = 12.755	40% = 12.958
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL			
Tipología	Entremedianeras	Entremedianeras, Unifamiliar aislada	Entremedianeras, Unifamiliar aislada
Ordenanza	A1	A2 y D	A2 y D
Altura de la edificación	3 plantas	2 plantas	2 plantas
Morfología	Manzana tradicional	Manzana tradicional	Manzana tradicional

PLANOS

PLAN PARCIAL HOYA VICIOSA. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

Índice de Planos

Planos de Información

1. Situación
2. Relación con las Normas Subsidiarias: Clasificación del Suelo
- 2A. Relación con la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación
3. Relación y conexión con el entorno
4. Topográfico y estado actual
5. Catastral
6. Vegetación y Usos actuales del suelo
7. Características físicas y diagnóstico ambiental

Planos de Ordenación

8. Alineaciones y rasantes
9. Propuesta de ordenación
10. Pendientes de la Red viaria
11. Ordenación viaria
12. Ordenanzas
13. Redes e infraestructuras: abastecimiento y riego
14. Redes e infraestructuras: saneamiento
15. Redes e infraestructuras: pluviales
16. Redes e infraestructuras: baja tensión
17. Redes e infraestructuras: alumbrado público
18. Redes e infraestructuras: telefonía
19. Plan de Etapas
20. Imagen final