

# ***PLAN PARCIAL***

---

La Vegueta. Vega de San Mateo

*Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos*

**ÍNDICE****Memoria**

INTRODUCCIÓN .....	0
1. Objeto .....	1
2. Promotor .....	1
3. Situación .....	1
4. Justificación de la propuesta .....	1
5. Justificación del contenido ambiental .....	2
6. Información Urbanística .....	2
a) Información geológica .....	3
b) Información hidrogeológica .....	6
c) Información Geomorfológica .....	9
d) Información topográfica .....	10
e) Información paisajística .....	10
f) Inventario y localización de elementos ambientales .....	12
g) Tipología y clasificación de impactos existentes .....	12
7. Diagnóstico ambiental .....	12
8. Objetivos y criterios de la Ordenación .....	14
9. Objetivos y criterios ambientales .....	19
10. Evaluación ambiental del Plan .....	19
<b>Normas Complementarias .....</b>	<b>25</b>
Adaptación a la red de comunicaciones .....	25
Usos pormenorizados .....	25
Ordenación de volúmenes .....	26
Conexión del sector con su entorno .....	26
Características de las infraestructuras .....	27
Normas particulares de zona .....	32
Medidas de protección para el patrimonio existente .....	33
Medidas minimizadoras de impacto durante la ejecución .....	33
Medidas correctoras de impacto previstas .....	34
Condiciones ambientales de los instrumentos de ejecución .....	34
<b>Plan de Etapas .....</b>	<b>35</b>
<b>Estudio económico financiero .....</b>	<b>36</b>
<b>Resumen de características .....</b>	<b>42</b>

**Planos**

## ***MEMORIA***

---

La Vegaeta. Vega de San Mateo

*Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos*

## INTRODUCCIÓN

En el dictamen de la CUMAC para la aprobación definitiva del Plan Parcial de la Vegueta se estableció un condicionado que se recoge en el presente documento, junto con una serie de correcciones y ajustes que se exponen a continuación . Las que derivan del acuerdo de la CUMAC son:

1. Los equipamientos comercial- social y docente se grafían en los planos de ordenación. La ordenanza que los regula es la A1 del Plan General.
2. La ordenación del aparcamiento en la red viaria se incluye en los planos. La ordenanza A2 incluye entre sus determinaciones la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 50 m2 de comercial.
3. La modificación de planeamiento para incluir la rotonda de acceso no ha lugar ya que el informe del Servicio de Carreteras obliga a su eliminación.

Los ajustes y correcciones que se realizan por medio de la Adaptación Básica del Plan General son las siguientes:

1. La superficie del Plan es de 20.205 m2, corrigiendo la página 2 y el resumen de características.
2. El límite del ámbito del Plan Parcial se ajusta a sus límites precisos, eliminando la acera de la Avenida Tinamar e incluyendo el tramo a municipalizar de la carretera de la Bodeguilla.
3. La cesión del 10 % se expresa en aprovechamiento en lugar de en edificabilidad.

## **1.- OBJETO**

Se redacta el presente Documento de Plan Parcial para la Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar de La Vegueta en el Término Municipal de la Vega de San Mateo a fin de posibilitar su transformación y desarrollo urbanístico.

## **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, a través de la empresa Gesplan S.A., de acuerdo al contrato suscrito con esta entidad en fecha 25 de Junio de 1998.

## **3.- SITUACION**

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se encuentran situados en la zona de La Vegueta, en el margen izquierdo de la carretera C-811 en su entrada al núcleo urbano de San Mateo. Los terrenos lindan al noroeste con la carretera C-811, al noreste con la gasolinera y terrenos agrícolas de la finca matriz propiedad de los Sres. y al sureste con la carretera que transcurre por la solana del Barranco de la Higuera y al suroeste con el enlace de acceso al barrio de la Bodeguilla.

La superficie estimada de los terrenos sobre los que se proyecta la actuación es aproximadamente de 2 Ha. (20.205 m<sup>2</sup>).

## **4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL**

Los terrenos objeto del proyecto están clasificados en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes (Aprobación Definitiva del Texto Refundido) como Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias establecen esta clasificación y remiten 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 apto para urbanizar 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.

## **6.- INFORMACION URBANISTICA**

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.

Se trata de rocas masivas de color verdoso oscuro y de matriz afanítica, en la que destacan fenocristales de feldespato alcalino, generalmente de tamaños milimétricos e incluso cercanos a 1 cm., pero sin llegar a definir un carácter porfídico neto.

Cuando comienzan a alterarse, se origina un jaspeado verdoso tipo "piel de serpiente" y cuando la alteración es ya más acusada, la roca adquiere una coloración blanquizca amarillenta.

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 una 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 iddingsitizados. 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 disunciones 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 La Vegueta se trata de coladas basanítico-nefelínicas 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, etc.

## **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.

Estas 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 almogres, 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)

	<b>Sálica</b>	<b>Roque Nublo</b>	<b>Post-R.N.</b>
Permeabilidad (m/día)	0.10 - 0.50	0.30 - 0.75	0.20 - 1
Transmisividad (m <sup>2</sup> /día)	5 - 10	25 - 50	10 - 200
Coeficiente 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 resto .....54%.

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. ( $n = H \cdot r / l$ )

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 un llano sobre apilamiento de coladas lávicas cuyos suelos han sido generados por la edafogenización de los mantos piroclásticos suprayacente, procedentes de los conos de La Montañeta y Montaña Cabreja. En la actualidad 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 al 10%, correspondiente a un cambio de cota de 15 m en una longitud de 200 m, aunque su abanalamiento 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 8%. Todos estos bancales siguen un escalonamiento descendiente en el sentido del barranco y de forma aproximadamente rectangular.

El área se extiende entre las cotas 797 y 812 de altitud s.n.m. correspondiendo una diferencia de cotas de 15 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 la vertiente de solana -orientación Sureste- del Barranco de la Higuera, muy próximos a su cabecera.

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

Alisiocanaria (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, cantonera, estanque. La calidad visual intrínseca de la unidad es media-alta, por su situación sobre la rasante de las vías que lo delimitan al noroeste y sureste, aumentada por el hecho de encontrarse en el vestíbulo de entrada al casco urbano de San Mateo.

Las unidades homogéneas se establecen siguiendo los criterios fenológico 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 *hiparrhenia 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 abandono reciente (menos de diez años), 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)

### **f) Inventario y localización de elementos ambientales**

La unidad que constituye el ámbito del Plan tienen una superficie de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> (2 Ha.) por lo que no presentan 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, cantonera, alpendes y estanque. 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 y el estar rodeada de elementos ajenos al ambiente propiamente rural de la zona, gasolinera, casa cuartel de la Guardia Civil, hace que se reduzca el umbral de su significación, comportándose como una unidad de transición entre el entorno urbano edificado y el rústico agrícola.

## **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 evidente abandono, 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.

Desde este punto de vista, se puede observar un diferencial en el tiempo de abandono de los bancales, comenzando por el situado a cota superior y en sentido descendente, al menos en tres fases deducidas precisamente por el estadio de colonización que presentan. En este caso y de arriba a abajo, el primer bancal se encuentra ocupado por un altabacal combinado con zarzas joven pero denso, con un índice de cobertura mayor al 90% de su superficie. Una segunda fase la constituyen los siguientes, cuyo suelo se encuentra cubierto por herbáceas y gramíneas, con algunas incursiones de matorral bajo de carácter ruderal próximo a los bordes. El último bancal anejo a la gasolinera y a una finca de naranjos contigua se encuentra con su suelo desnudo, salvo por una serie de frutales, bastante desatendido cuya plantación es irregular.

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 de la propia vegueta, 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.

## **8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

El presente Plan Parcial tiene como objetivo general el desarrollo de un sector de Suelo Apto para Urbanizar previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como tal, 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.

### **Completamiento de la trama urbana**

En especial del sector del Pintor del casco de San Mateo, donde se pretende consolidar la tensión axial que en estos momentos se mantiene apoyada exclusivamente en la Avda. de Tinamar. Se trata de consolidar un eje alternativo en la calle Antonio Perera Rivero, que se continuaría en dirección a Las Palmas, a través de este Plan Parcial, permitiendo tanto una conexión con la carretera general mediante una rotonda, como la propia continuación a lo largo de la Vegueta de Matos en el futuro.

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.

### **Tipología adecuada a la demanda de población propia**

El cambio tipológico que se propone desde la Modificación Puntual consiste en la sustitución de la vivienda unifamiliar aislada o adosada por la vivienda entre medianeras ya que ésta permite tanto la vivienda unifamiliar como la colectiva y tanto la vivienda en planta baja, como los bajos comerciales o con otros usos alternativos.

Esta flexibilidad de uso que permite la ordenanza A-2 y la ordenación en manzana responde mejor a la demanda de una población local heterogénea y diversa que la planteada anteriormente con viviendas unifamiliares aisladas o adosadas exclusivamente, cuyo destino de uso está más vinculado a la residencia de población externa.

### **Crear un área de espacios libres y equipamiento.**

En el área suroeste del Plan Parcial en su conexión con el casco urbano actual y mejorando el acceso a la vía que enlaza con el barrio de La Bodeguilla se sitúa una gran área de espacio libre y equipamiento que conecta toda la actuación con el casco urbano preexistente y se constituye como un centro de atracción y dotación del viejo y el nuevo sector.

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. Con esta concentración se consigue introducir en esta zona un espacio público significativo cuya área de influencia se extiende al sector oriental del casco, el más cercano a la

ciudad de Las Palmas.

Tratamiento específico del estanque de la Vegueta.

El estanque de la Vegueta, de una superficie en planta cercana a los 2.000 m<sup>2</sup> y una enorme capacidad de almacenamiento de agua, que en la actualidad se encuentra en uso y abastece al área agrícola de La Vegueta de Matos y otras zonas más bajas, precisa de un tratamiento específico que garantice el mantenimiento de este uso para el que no existen alternativas cercanas y a su vez no interfiera el desarrollo urbano del sector previsto en la Normas. Por ello, se plantea su integración dentro del área de equipamiento y espacios libres, de tal manera que sea posible mantener su funcionalidad y a la vez posibilitar su integración dentro de los usos recreativos del parque.

A efectos prácticos, cabe la posibilidad del mantenimiento del uso agrícola no entrando a formar parte de la reparcelación del sector quedando como un uso agrícola residual dentro del espacio urbano y dándole un tratamiento de integración mediante su restauración, vallado, etc.

No se contempla la posibilidad de su eliminación y consiguiente reparcelación.

### **Establecimiento de una nueva ordenación viaria.**

La Avda. de Tinamar se construyó en su día como variante del tramo de travesía urbana de la C-811, que por los obstáculos arquitectónicos no funcionaba como carretera. En la actualidad la gran densidad de tráfico que soporta esta vía en determinados días y franjas horarias provoca retenciones para las que no existen vías alternativas.

La propuesta del Plan Parcial pretende prolongar la actual calle Antonio Perera Rivero, de tal manera que pueda constituirse en una vía paralela alternativa a la Avda. de Tinamar, que se conecta con ella en una rotonda que se situará al inicio del casco urbano, la cual servirá de distribución de los flujos de tráfico cuando se introducen en el casco o lo abandonen en dirección Las Palmas.

Esta rotonda se sitúa sobre la carretera C-811, en el punto de inicio de la Avda. de Tinamar, ocupando parte de los terrenos del SAU por un lado y parte de los terrenos del SAU de la Veguetilla, donde previsiblemente se situaría también el acceso al mismo. La rotonda se justifica, por tanto, en que asume la confluencia de seis vías, tres de ellas de acceso a los nuevos SAU y las tres restantes constituidas por la Avda. de Tinamar, la C-811 y el antiguo ramal de esta carretera que se adentra en el casco antiguo.

### **Tratamiento del borde urbano**

El SAU de La Vegueta presenta cuatro bordes totalmente diferenciados:

Al Norte, la Avda. de Tinamar donde se constituye un frente urbano que pretende mantener la continuidad del eje longitudinal del casco de San Mateo y donde se manifiesta el conjunto de la actuación; a un lado de la casa cuartel de la Guardia Civil las manzanas residenciales y al otro, el área de espacios libres y equipamiento que constituye el centro de la actuación.

Al Sur, el Barranco de la Higuera con el camino de Acequia Marrero como límite físico de la actuación. Aquí se trata de crear el límite del espacio urbano con el espacio rural y por ello se incorpora este camino a la trama viaria del Plan y se crea la fachada con el espacio rural desde la propia actuación. La fachada de edificación residencial queda en una posición central flanqueada por dos áreas de espacios libres, la central de la actuación al Oeste y una pequeña plaza mirador al Este. En estas actuaciones se pretende dar una respuesta urbana al valor paisajístico del Barranco de la Higuera y las laderas del Roque Vicacará

Al Este, el casco urbano de San Mateo, la zona del Plan Parcial del Pintor con la que se trata de establecer la continuidad de la trama urbana y en la que, desde el Plan Parcial, se pretende dar respuesta a dicha continuidad mediante la introducción de un área central de espacios libres y equipamientos que sirva de conexión con el resto de la trama urbana.

Al Oeste, el límite viene constituido por una línea artificial que lo separa de la gasolinera y del resto del espacio agrícola de la Vegueta, con fincas de frutales, alguna de las cuales tiene una parte dentro del ámbito del Plan Parcial. En este caso el límite se trata también con una calle de borde que ofrece una fachada edificada abierta al espacio rural.

### **Integración de equipamientos y servicios preexistentes.**

La ordenación del sector pretende integrar las actuaciones dispersas que se han ido incorporando a lo largo de la Avda. de Tinamar como son la casa cuartel de la Guardia Civil o la gasolinera. Para ello se considera el edificio de la Guardia Civil como un elemento del área de equipamiento propuesta, creando una continuidad espacial con el lado Oeste del mismo, mientras que al Sur y Este se adosa la edificación residencial, precisamente por la zona de menor cota, para que la continuidad en este caso se produzca en relación con los volúmenes edificados.

La gasolinera quedaría en el extremo exterior de la actuación, planteándose una calle de separación entre la misma y el área residencial.

Los criterios sobre los que se fundamenta la presente propuesta de ordenación se establecen a partir del diagnóstico ambiental del territorio que sirve de base a la ordenación. Se parte pues de la recomendación de un cambio de uso para estos terrenos, tal como se ha justificado en apartados anteriores, así como de la clasificación del suelo como apto para urbanizar que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento para este sector de suelo. Se tiene en cuenta también la evaluación de los posibles impactos, ambientales, visuales o sociales que puede generar la actuación consecuencia de esta ordenación, dado el espacio en el que ésta se inserta.

Desde una perspectiva general, los criterios establecidos pretenden minimizar los posibles impactos sobre el medio natural y social por medio de la

localización estratégica de los elementos que componen el Plan Parcial, así como mediante la adopción de las medidas correctoras que procedan en cada caso relativas a utilización de materiales adecuados al entorno, etc.

Estos criterios se materializan en una serie de propuestas concretas que a continuación se detallan.

## **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 con 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 del suelo (aptitud del terreno y superficie suficiente).

## **10. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN**

### **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 abancalamiento actual, al tener que extraer la capa de suelo vegetal ya que ésta constituye un firme inestable para contener cualquier tipo de edificación.

Así mismo, el Plan afectará a la vía principal de acceso en el sentido de que habrá de habilitarse una rotonda a la entrada del acceso al ámbito del Plan y al barrio de La Bodeguilla que resuelva la entrada y salida sin obstaculizar el tráfico de la vía principal, Avda. de Tinamar en su enlace con la C-811.

### 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 y conservación y tratamiento de infraestructuras agrícolas como el estanque de la Vegueta para su integración en la nueva ordenación, respetando su funcionalidad y, a su vez 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 haya actualmente y desde hace no menos de 5 años en completo estado 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 ésta 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
- C. Mixto unifamiliar-manzana

### Alternativas morfología

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

Una vez decidida la localización del SAU por parte del Ayuntamiento, derivada de la conjugación de criterios como el de centralidad o proximidad al casco urbano, disponibilidad de suelo susceptible de cambio de uso por abandono o improductividad, características de localización que permitieran en cierto modo 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, se contempla la posibilidad de una tercera altura para la edificación, dada la presencia de la casa cuartel de la Guardia Civil de tres alturas, y la proximidad de edificación residencial de tres alturas en la Avda. de Tinamar. Esta alternativa se descarta con el objeto de que la zona sirva de transición desde el espacio rural hacia la zona de mayor densidad del casco. En relación con los límites naturales se plantea la conveniencia de dos alturas en los bordes del espacio edificado.

En segundo lugar, se cuestiona la tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada, más propia de áreas periféricas ya que, dado su carácter exclusivamente residencial con dificultad para incorporar otros usos en la edificación (equipamiento, comercial, etc), no se adecúa a zonas urbanas centrales. Por ello se opta por la vivienda entre medianeras que admite mayor versatilidad en cuanto a los usos y las tipologías.

En cuanto a la morfología, se plantea la introducción de una rotonda de entrada al casco de San Mateo, desde la cual se resuelvan los accesos a los dos SAU, La Vegueta y La Veguetilla, en el encuentro de la Avda. Tinamar y la antigua travesía urbana de la C-811. Esta rotonda serviría así de punto de confluencia de diversas vías del área urbana que tendría un triple significado: como vestíbulo de entrada al núcleo, como punto de partida de las tres líneas estructurantes de las diversas tramas históricas del casco (antigua carretera C-811, Avda. Tinamar y nueva vía alternativa) y como elemento generador de una mayor fluidez en el tráfico urbano y de travesía.

Se barajan las dos alternativas con o sin rotonda y se opta por la introducción de la misma a pesar de su enorme consumo de espacio.

En relación con 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 menor número de calles, de mayor anchura que den continuidad a la trama del área del Pintor, con mayor capacidad de aparcamiento y que proporcione una mayor fluidez en el tráfico de travesía (en el sentido longitudinal del casco). Todo ello en relación con el carácter de centralidad con que pretende dotarse a este área.

## 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 en los bordes de la misma. Las medidas correctoras adoptadas en los criterios del Plan Parcial se fundamentan sobre la propia ordenación, en el sentido de haber tratado los límites con espacios públicos.

Por una parte, el borde Oeste que linda con el área del Pintor está constituida por el espacio libre principal de la actuación que amortigua este encuentro. Por otro lado, el margen Este está conformado por una vía de nuevo trazado en la que las fachadas de las edificaciones con altura limitada a dos plantas serán el elemento de transición entre el espacio rural y el urbano. El límite Norte a la Avda. Tinamar responde igualmente a una travesía urbana a la que casi no se asoma la edificación siendo las vías y el espacio libre los elementos que la constituyen. Por último, el margen Sur constituido por viario y espacios libres deja un lugar intermedio donde la edificación aparece retranqueada por una vía de acceso ancha, con aparcamientos y dispuesta de forma diagonal lo cual reduce también su posible impacto.

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 RECURSOS NATURALES UTILIZADOS O ELIMINADOS POR EL PLAN.

Dadas las características de la zona enclave del equipamiento y su uso histórico agrícola, cuenta con un sustrato 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.

San Mateo, Diciembre de 1998

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

## ***NORMAS COMPLEMENTARIAS***

---

La Vegaeta. Vega de San Mateo

*Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos*

## **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.

### **ADAPTACIÓN A LA RED DE COMUNICACIONES**

La adaptación a la red de comunicaciones de la vía que contempla el Plan Parcial como acceso al área de SAU, se lleva a cabo por medio de la construcción de una rotonda que facilita la entrada y salida de los flujos de tráfico al mismo sin obstaculizar el tráfico de la Avda. Tinamar en la que ésta queda inserta, en la confluencia de ésta con la C-811 y los nuevos viales de la urbanización.

Esta solución ha sido discutida previamente en la elaboración de las Normas Subsidiarias, donde se plateaba sin carácter normativo para el acceso a las urbanizaciones colindantes. El punto donde se sitúa marca el comienzo de suelo urbano.

### **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 trata de viviendas entre medianeras en manzana con tolerancia de usos comerciales, oficinas, y pequeños talleres en planta baja.
- 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 y con el estanque de La Vegueta formando una unidad urbana, y otra constituida por la plaza mirador que se sitúa en el extremo Sureste de la actuación como remate del Suelo Urbano y en relación con el Suelo Rústico del Barranco de la Higuera.

**4. Red viaria.** Se consideran todos los viarios que sirven a la circulación tanto rodado como peatonal. Hay que hacer constar que se elimina un vial existente para incluirlo dentro de la zona de espacios libres.

## ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Los volúmenes se organizan siguiendo la pauta del suelo urbano consolidado del casco y en continuidad con el sector colindante, solo que, dada su situación en el extremo del mismo, se recorta la altura de tres a dos plantas, con objeto de ofrecer una solución de transición con el Suelo Rústico.

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 extremo Oeste para servir de conexión con el casco.

## CONEXIÓN DEL SECTOR CON SU ENTORNO

Hay que tener en cuenta que el presente equipamiento se inserta en un área que, como la mayor parte del territorio municipal, se trata de terrenos agrícolas y que, por tanto, la presencia de un equipamiento, como el que es objeto de la propuesta, debe ser planteado formulando medidas tendentes a la minimización de los impactos que pueda suponer para el sector. Su adecuación a las características del sector se lleva a cabo mediante las medidas correctoras propuestas y descritas en los correspondientes epígrafes. No obstante, hay que señalar que, por su localización, el

sector queda bastante oculto de las perspectivas paisajísticas que pueda ofrecer el resto del territorio. Su encajamiento en un barranco de carácter secundario, tributario del barranco principal le otorga un espacio accesible pero al resguardo que le ofrecen las características topográficas del lugar elegido así como los criterios adoptados para su ordenación cara a su vista desde el exterior.

## 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.

### RED VIARIA:

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

VIALES	ACERA	APARC.	CALZADA	ACERA	TOTAL
Prolongación A. Perera Rivero	2.50	2.50	6.50	3.50	15.00
Viales interiores	2.50	2.50	6.50	2.50	14.00
Vial extremo	2.50	---	6.50	1.00	10.00
Conexión Acequia Marrero	2.50	2.50	6.50	1.00	12.50
Rotonda	2.00	--	10.00	--	12.00



## **TRAZADO EN ALZADO**

En el trazado en alzado, las pendientes de los viales no deberán superar en ningún caso el 11%. Los acuerdos verticales entre rasantes se calcularán tomando una velocidad de proyecto 60 Km/h, un parámetro mínimo  $K_v = 1400$  (según establece la Instrucción de Carreteras 3.1-IC para velocidades iguales a 60 Km.) 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/cm<sup>2</sup>
- 6 cm. de capa de base tipo A-25
- Riego de imprimación con dotación de 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>
- 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.

## **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 el acero galvanizado, mientras que las acometidas que parten de las anteriores serán de polietileno.

### **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 pueden 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.

### **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 fibrocemento o PVC rígido de 300 mm. Ø. en el conjunto de la red.

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

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

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

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

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

## **RED DE PLUVIALES**

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

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

La sección de los colectores previstos vendrá 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.

## **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. Ø, 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.

### **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. Ø 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 mm<sup>2</sup> 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 medio ambiental vigente.

### **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.

### **NORMAS PARTICULARES DE ZONA**

La ordenanza de aplicación en el sector ordenado es la Ordenanza A.2 de las Normas subsidiarias vigentes.

## **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 digno de consideración el estanque aludido a lo largo del proyecto en varios de sus puntos 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 que se deriva de su localización en medio de un espacio libre en el que su significación paisajística supondrá un valor añadido como elemento acuático que servirá para la generación de un pequeño ecosistema atractivo para sus usuarios.

## **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.

## **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.

## **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 de las Normas Subsidiarias vigentes.

# ***PLAN ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO***

---

La Vegaeta. Vega de San Mateo

*Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos*



## **PLAN DE ETAPAS**

Para la ejecución del Plan Parcial se prevé un único polígono que se ejecutará en una única etapa. Esta decisión se justifica por la pequeña dimensión del sector a ordenar, así como por el diseño que se plantea al agrupar los equipamientos y dotaciones en el área Oeste y la zona residencial en el Este, lo que dificultaría la ejecución por polígonos diferenciados.

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 prevé en las Normas Subsidiarias vigentes.

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

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 a base de una estimación de los precios habituales en la zona y según la clase de obra agregándolas a la zona y según la dimensión predominante en cada una de ellas.

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

### Obras de Urbanización

Explanación, pavimentación, señalización y jardinería. ....	7.500 ptas/m <sup>2</sup>
Redes de abastecimiento de agua y riego .....	4.000 ptas/ml
Red de alcantarillado. ....	6.230 ptas/ml
Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. ....	7.950 ptas/ml
Otras obras de urbanización como red telefónica .....	4.800 ptas/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.

<b>PLAN PARCIAL LA VEGUETA</b>					<b>ACTOS PREVIOS</b>
<i>Nº</i>	<i>AÑO</i>	<i>CLASE DE OBRA</i>	<i>DIMENSION APROXIMADA</i>	<i>PRECIO MEDIO ESTIMADO</i>	<i>PRECIO TOTAL ESTIMADO</i>
1	0	P. REPARCELACIÓN	2,0 Has.	800.000 ptas/Ha.	1.600.000
2	0	P. URBANIZACION	2,0 Has.	2.114.910 ptas/Ha.	4.229.820

<b>PLAN PARCIAL LA VEGUETA</b>					<b>POLÍGONO ÚNICO. ETAPA ÚNICA</b>
<i>Nº</i>	<i>AÑO</i>	<i>CLASE DE OBRA</i>	<i>DIMENSION APROXIMADA</i>	<i>PRECIO MEDIO ESTIMADO</i>	<i>PRECIO TOTAL ESTIMADO</i>
3	1	Explanación Red Viaria	8.207	600	4.924.200,00
4	1	Red agua	630	2.000	1.260.000,00
5	1	Red alcantarillado	770	6.230	4.797.100,00
6	1	Red de Riego	200	2.000	400.000,00
7	2	Red distribución eléctrica	700	4.000	2.800.000,00
8	2	Red alumbrado público	850	3.950	3.357.500,00
9	2	Red telefónica	700	4.800	3.360.000,00
10	2	Pavimentación-señalización	8.207	4.800	39.393.600,00
11	2	Jardinería Plaza	4.309	2.100	9.048.900,00
Totales					69.341.300,00

RESUMEN DE FINANCIACION		
	GESTION	EJECUCIÓN
Proyecto Reparcelación	1.600.000	
Proyecto Urbanización	4.229.820	
Polígono único Urbanización		69.341.300
SUBTOTALES	<b>5.829.820</b>	69.341.300
TOTALES		<b>75.171.120 Ptas.</b>

## **FINANCIACION**

### 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 LA VEGUETA**

<b>OBRAS CUYA FINANCIACION NO ES IMPUTABLE A LOS PROPIETARIOS DEL SUELO</b>		
<b>Nº</b>	<b>CLASE DE OBRA</b>	<b>FINANCIACION</b>
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, Diciembre de 1998

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos, S.L.

## ***RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS***

---

La Vegaeta. Vega de San Mateo

*Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos*

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

Superficie Residencial .....	6.198 m <sup>2</sup>
Superficie Espacios libres y equipamiento .....	4.660 m <sup>2</sup>
Estanque asociado a espacio libre .....	1.609 m <sup>2</sup>
Sistema viario .....	7.738 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total del área ordenada .....</b>	<b>20.205 m<sup>2</sup></b>

<b>DATOS BÁSICOS</b>	
Superficie total m <sup>2</sup>	20.205
Densidad máxima viviendas./Ha.	40
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> construidos	11.150
Número máximo de viviendas	80
Aprovechamiento total	11.150
Cesión obligatoria m <sup>2</sup> construidos	10%/11.150 = 1.115
<b>RESERVAS DE SUELO</b>	
Espacios libres m <sup>2</sup> suelo	3.140
Docente m <sup>2</sup> suelo	1.000
Comercial y Social m <sup>2</sup> suelo	500
<b>EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>	
Tipología	Vivienda entre medianeras
Ordenanza	A.2
Altura de la edificación	2 plantas
Morfología	Manzana tradicional



## ***PLANOS***

---

La Vegaeta. Vega de San Mateo

*Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos*

## Índice de Planos

### Planos de Información (I)

1. Situación y relación con las Normas Subsidiarias
2. Topográfico y estado actual
3. Catastral
4. Usos actuales del suelo
5. Características físicas y paisajísticas
6. Vegetación e impactos preexistentes

### Planos de Ordenación (O)

1. Propuesta de ordenación
2. Red viaria dimensiones y rasantes
  - 2.1. Red viaria. perfil calles C y D
  - 2.2. Red viaria. perfil calles E y F
  - 2.3. Red viaria. perfil calle G
  - 2.4. Red viaria. perfiles transversales
3. Ordenanzas
  - 4.1. Redes e infraestructuras abastecimiento y riego
  - 4.2. Redes e infraestructuras saneamiento y pluviales
  - 4.3. Redes e infraestructuras baja tensión
  - 4.4. Redes e infraestructuras alumbrado público
  - 4.5. Redes e infraestructuras telefonía
5. Plan de Etapas
6. Imagen final