MEMORIA

T. R. ADAPTACIÓN BÁSICA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

INTRODUCCION **1**

PARTE I **7**

SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA **7**

I.1.- DIAGNOSTICO GENERAL 7
I.2.- REGRESIÓN POBLACIONAL Y AUMENTO DE LA EDIFICACIÓN 7
I.3.-TENDENCIA AL AUMENTO DEL SECTOR SERVICIOS 8
I.4.- DISPERSIÓN DE LA EDIFICACIÓN 8
I.5.- PRESIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL SUELO RÚSTICO 8
I.6.- FALTA DE CONSOLIDACIÓN DEL CASCO URBANO 9
I.7.- USO INADECUADO DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS 9

PARTE II **10**

FINES Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN **10**

II.1.- TENDENCIA A LA CONCENTRACIÓN 10
II.2.- PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO 10
II.3.- ORDENACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO 10
II.4.- CONSOLIDACIÓN DE LAS ÁREAS DE MAYOR GRADO DE URBANIZACIÓN 10
II.5.- POTENCIACIÓN DEL ÁREA CENTRAL 11
II.6.- ORGANIZACIÓN DE UN MODELO COHERENTE 11

PARTE III **12**

MODELO DE ORDENACION TERRITORIAL **12**

III.1.- DESCRIPCION DEL MODELO.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS 12
III.2.- APLICACION DEL MODELO A LA REALIDAD 13
III.2.1.- Casco urbano de San Mateo 13
III.2.2.- Ampliaciones del casco 14
III.2.3.- El uso Industrial 16
III.2.4.- El uso Turístico 17
III.2.5.- Tratamiento del suelo rústico 18
III.2.6.- Determinación de las tipologías 20
III.3.- CLASIFICACION DEL SUELO 21
III.3.1.- SUELO URBANO 22
III.3.1.1.- Plan Especial de Protección y Reforma Interior 23
III.3.1.2.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano 24
III.3.2.- SUELO URBANIZABLE 29
III.3.3.- SUELO RÚSTICO 36
III.3.3.1.- Suelo Rústico de Protección Ambiental 36
III.3.3.2.- Suelo Rústico de protección por valores económicos 37
III.3.3.3.- Suelo Rústico de Poblamiento 37

ASENTAMIENTOS RURALES SAN MATEO **39**

III.3.3.4.- Definición de Asentamiento Rural 41
III.3.3.5.- Los Asentamientos Rurales como propuesta modélica. 47
III.3.3.6.- Descripción del modelo propuesto 50
III.4.- SISTEMAS GENERALES 54
III.4.1. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES. 56

ANEXO I. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
ANEXO II. RED VIARIA
ANEXO III. OFERTA ALOJATIVA TURÍSTICA
ANEXO IV. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA (SUSO HOYA VICIOSA)

INTRODUCCION

El presente documento corresponde al Texto Refundido de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación del Municipio de Vega de San Mateo al D.L. 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda modificada por la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 2/2003 de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

En él se da cumplimiento al acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 28 de julio de 2004, donde se aprobó definitivamente de forma parcial la Adaptación Básica del Plan General hasta que se corrigieran los puntos siguientes:

- Cumplir el condicionante del informe de la Consejería de Turismo relativo fundamentalmente a la cuantificación de la oferta alojativa máxima municipal.
- Incorporar cautelas para diferir el desarrollo del suelo industrial del Hornillo al previo análisis de la implantación de este uso en otra localización.
- Someter la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenada de Hoya Viciosa a nueva información pública.
- Adecuar el suelo rústico de Protección Territorial de Lomo las Chozas a la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

El Plan aprobado definitivamente contiene además las modificaciones y correcciones derivadas del Acuerdo de la Ponencia Técnica que recoge los informes técnicos y jurídicos emitidos con posterioridad a la Aprobación Provisional de la Adaptación Básica de fecha 23 de enero de 2003.

El documento adaptado es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias aprobado definitivamente el 2 de febrero de 1995, en el que se refunden los documentos aprobados parcialmente por la CUMAC en las sesiones 22 de Diciembre de 1993; para el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y 2 de marzo de 1994, para el Suelo Rústico.

De dicho Texto Refundido se realizaron una serie de modificaciones puntuales en el tiempo de su vigencia, que se recogen en este documento de Adaptación. De estas modificaciones puntuales cabría distinguir las que han culminado su tramitación de

aquéllas que se encuentran en trámite en la actualidad y, de éstas, se entiende que sólo es posible recoger aquéllas que no afectan al modelo de ordenación contenido en las Normas.

Este criterio de respeto al modelo contenido en las Normas es el que informa todas las modificaciones que se introducen en el documento con objeto de adaptarlo a la nueva Ley. Hay que tener en cuenta que la adaptación no es un mero proceso mecánico de sustitución terminológica, sino que pueden producirse nuevas determinaciones de planeamiento, que sólo tienen sentido si se remiten al modelo de las Normas.

Las modificaciones sustanciales del modelo deben contemplarse en el nuevo Plan General de Ordenación, cuyo Avance se encuentra actualmente sometido a información pública. Por ello, la presente Adaptación sólo incorpora algunos ajustes en la clasificación de suelo y asignación de categorías, así como en las determinaciones en suelo urbano, sin entrar en cambios sustanciales que no sean los derivados de la propia Ley.

MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 28 DE JULIO 2004

En relación con el condicionante del informe de la Consejería de Turismo relativo fundamentalmente a la cuantificación de la oferta alojativa máxima municipal, se ha introducido un documento (Anexo III) en el que se da cumplimiento a los requerimientos del citado informe, constituido por información sobre la oferta alojativa actual, censo de viviendas y propuesta de capacidad alojativa municipal.

En lo que respecta a las cautelas para diferir el desarrollo del suelo industrial del Hornillo al previo análisis de la implantación de este uso en otra localización, tal como ordena la COTMAC, en el presente documento se categoriza un Suelo Rústico de Protección Territorial en el Lomo de las Chozas, con el objetivo de situar en éste el futuro desarrollo de un parque de actividades económicas que acoja los usos cuya localización estaba prevista en El Hornillo.

En el modelo territorial planteado en las Normas Subsidiarias y asumido por la Adaptación Básica del Plan General está contenido como uno de sus elementos

fundamentales para la dinamización de las actividades económicas que puedan impulsar el desarrollo del municipio, la clasificación del denominado “uso industrial”, que en realidad se refiere al conjunto de actividades económicas no residenciales ni turísticas, que ya se dan en este territorio en condiciones precarias y que el propio modelo plantea normalizar con su traslado a un mismo ámbito adecuado. Se trata básicamente de actividades de tipo artesanal de escaso impacto (carpinterías, pastelerías, panaderías, queserías, almacenes...) cuyas dimensiones no exceden el ámbito comarcal.

Para la localización de una bolsa de suelo que soporte este uso, se ha producido un largo debate, que arranca desde el principio de la elaboración de las Normas Subsidiarias en el intento de encontrar la zona más idónea. El proceso de selección se realiza por eliminación, dadas las características de valores ambientales y económicos del municipio, buscando causar el menor impacto y la mayor adecuación al lugar, pero permitiendo la mejor accesibilidad y la mayor adecuación topológica posibles.

En origen se ubicó este uso en una zona situada en el acceso al barrio del Chorrillo, cerca de la carretera general, pero a resguardo de impactos visuales. Precisamente la proximidad de El Chorrillo y los valores agrarios que aún conservaba la zona motivaron una nueva ubicación en El Hornillo que, si bien presentaba un mayor impacto visual y mayor dificultad de acceso, resolvía el problema de la proximidad a núcleos residenciales. Por último, y a partir de los estudios para el desarrollo de este suelo, proyectos de urbanización, estudios económicos y de viabilidad, se considera elevado el coste de la operación y el grado de impacto y se opta por una nueva ubicación en Lomo las Chozas, donde se da una mayor facilidad para la solución de la accesibilidad, se produce la continuidad con el suelo urbano y el grado de impacto es poco significativo.

Dado que los valores agrarios de esta zona se reducen al encontrarse en situación de abandono y así como recoge el Plan Insular al menos en la mitad de su ámbito, sin que se explique por qué no se considera la otra mitad de la finca en las mismas condiciones. El área de mayor valor ambiental viene perfectamente delimitada tanto en las Normas Subsidiarias como en la Adaptación Básica del PGO, categorizada como Suelo Rústico de Protección Natural y limítrofe con este ámbito.

Parece, en definitiva que con esta nueva propuesta de localización se agotan las alternativas para la ubicación del citado uso en el territorio municipal, por lo que, para el mantenimiento del modelo territorial propuesto por las Normas y la Adaptación que contemplan este uso como necesario para el desarrollo municipal.

Por tanto, en lo que respecta a las cautelas impuestas por la COTMAC queda explícito que no se trata de calificar dos bolsas de suelo para este uso, sino sustituir una localización por la otra en los términos explicados.

En cumplimiento del punto Segundo. 1. Del acuerdo de la COTMAC en el cual se acuerda suspender las determinaciones relativas al Suelo Urbanizable de Hoya Viciosa para que se someta a nueva información "el ajuste y la ordenación pormenorizada del sector", se somete al trámite de Información Pública a partir del día siguiente a su publicación en el BOC nº 228 de fecha 23.11.04 y por periodo de un mes. A este periodo se presenta una única alegación que se desestima, tal como se recoge en el Anexo IV: Resultado de la Información Pública.

En relación con la adecuación del Selo Rústico de Protección Territorial de Lomo las Chozas a la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, el presente documento procede en los siguientes términos.

El sector de suelo que la propuesta de Adaptación del PGO categorizaba como Suelo Rústico de Protección Territorial para acoger el uso de parque de actividades económicas, en la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aunque presenta unas características homogéneas, viene recogido como dos zonas distintas a efectos de asignación de intensidades y usos. Por una parte aproximada mente la mitad inferior del sector viene afectado por la zonificación B.b.3 de moderado valor agrario, que permite la categorización propuesta de SRPT, y la mitad superior de este sector afectado por la zona B.b.1.2, de muy alto valor agrario y alto valor paisajístico, la cual sólo admite la categorización propuesta (SRPT) como consecuencia de las determinaciones del Plan Territorial Especial Turístico y para la implantación excepcional de "hoteles de naturaleza", en los ámbitos STD, delimitados en el PIO.

A pesar de que, como se ha argumentado con anterioridad, esta modificación de la delimitación del sector destinado al uso de actividad económica afecta

sustancialmente al modelo territorial propuesto, se procede por imperativo de la Comisión de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias a realizar tal modificación y reducir la bolsa de suelo a las dimensiones que permite la zonificación del Plan Insular, cumpliendo con ello el mandato del órgano de aprobación.

Hay que insistir en las características homogéneas del conjunto de los terrenos recogidos en el documento aprobado provisionalmente que no explican la zonificación recogida en el PIO donde se divide de forma ficticia asignando un valor agrario muy alto en una parte y moderado en la otra, cuando un análisis detallado del terreno confirma la homogeneidad de este conjunto en cuando a su moderada capacidad productiva y valor paisajístico.

MODIFICACIONES Y CORRECCIONES INTRODUCIDAS POR EL PRESENTE DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

En el Acuerdo de la Ponencia Técnica se enumeran treinta puntos de los que se derivan todas las modificaciones que se introducen en este documento, corrigiendo el texto de la Adaptación Básica aprobado provisionalmente.

Estas modificaciones se refieren a los siguientes aspectos:

- Denominación del documento
- Modificación de la superficie del Término Municipal
- Cuadro resumen de superficies
- Criterios de categorización referidos al Suelo Rústico
- Ajuste en parámetros de ordenanzas
- Justificación de la delimitación de Asentamientos Rurales
- Ajustes en la delimitación de Suelos Urbanizables
- Clasificación de Suelo Urbano derivada de Sentencia Judicial
- Desclasificación de Suelo Urbanizable por aplicación del artículo 52. TRLOTENC
- Justificación de los criterios aplicados a las áreas remitidas a PERI y PEPRI
- Ajustes en las Unidades de Actuación
- Ajustes dimensionales en los Sistemas Generales
- Corrección de errores formales y mecanográficos de los textos

Todas estas modificaciones no suponen modificación sustancial del Documento de aprobación Provisional, ni alteración del modelo, sino que se realizan por imperativo legal.

MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

El documento aprobado provisionalmente recogía las modificaciones introducidas a partir del trámite de Información Pública al que se sometió el documento aprobado inicialmente. Durante dicho trámite se presentaron un total de siete alegaciones, de las cuales se estimaron dos en su totalidad, una parcialmente y se desestimaron cuatro. De ello derivaron cambios poco significativos.

Por otra parte, se produjeron ajustes derivados de errores materiales detectados en el documento, y también se recogieron las modificaciones puntuales en tramitación que no se habían incluido con anterioridad y que afectaban fundamentalmente a correcciones y ajustes de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas.

Por último, se realizaron correcciones parciales en determinadas Unidades de Actuación y se eliminaron dos de ellas, atendiendo al grado de ejecución de las mismas y a facilitar la ejecución de aquellas que presentaban mayor dificultad, así como la inclusión de los convenios suscritos, que sirvieron para resolver o agilizar su desarrollo. Estas modificaciones son las siguientes:

- La UA-2 se subdivide en tres unidades (2A, 2B 2C), de tal manera que la 2B recoja el convenio suscrito con la propiedad.
- La UA-5 se corrige su delimitación para ubicar correctamente el terreno de cesión.
- La UA-10 se corrige su delimitación para excluir los equipamientos municipales ya obtenidos y circunscribirlos al ámbito de actuación preciso.
- Las antiguas UA-11 y UA-12 se eliminan, dado su grado de ejecución, reenumerándose las siguientes. (13, 14 y 15 pasan a ser 11, 12 y 13)
- La nueva UA-1 se redelimita para circunscribirse a su ámbito de gestión preciso.

PARTE I
SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

I.1.- DIAGNOSTICO GENERAL

Del análisis efectuado en el documento de Información Urbanística, así como del debate y análisis posterior de la propuesta de Avance de Planeamiento en que se basó la propuesta de Normas Subsidiarias, se desprende un diagnóstico sobre la situación urbanística del municipio de San Mateo, que conviene recordar a los efectos de justificar el modelo que se propone en este documento. Dicho diagnóstico lo podemos sintetizar en los siguientes puntos:

I.2.- REGRESIÓN POBLACIONAL Y AUMENTO DE LA EDIFICACIÓN

El cambio de modelo económico que se opera en la economía canaria con la apuesta por el sector servicios apoyado en la actividad turística a partir de los años sesenta en detrimento de la agricultura tradicional supone un cambio radical en el sistema de asentamiento a nivel insular que se caracteriza por la ocupación de franja costera sureste de la Isla y el abandono poblacional de las áreas centro y norte con especial incidencia en los municipios de medianías.

Las crisis cíclicas de la economía de servicios así como la rapidez con que se suceden estos fenómenos permite mantener la vinculación de la población emigrada con el municipio de origen que se manifiesta en la ocupación temporal en fin de semana o vacaciones de sus viviendas, en la inversión de los excedentes económicos en la mejora o renovación de las mismas e incluso en el regreso a la actividad agrícola en los momentos de crisis aguda del sector turístico.

Se explica así que el descenso de la población de hecho del término municipal sea simultánea al incremento de la edificación residencial que en algunos momentos llega a ser relevante para la escala del municipio.

También se detecta el fenómeno de la segunda residencia que eleva el nivel edificatorio sin modificar el poblacional.

I.3.-TENDENCIA AL AUMENTO DEL SECTOR SERVICIOS

Se detecta en los últimos años un aumento de la actividad en el sector servicios que significa una reactivación económica que compensa la crisis crónica de la agricultura de medianías. Este fenómeno que es general en la economía parece manifestarse en San Mateo vinculado a la aparición del Mercado Agrícola y a la actividad que genera en torno al mismo, que afecta fundamentalmente al casco urbano de San Mateo, el cual tras una parálisis de muchos años, presenta actualmente una gran actividad edificatoria, tanto residencial como de servicios.

I.4.- DISPERSIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La característica más relevante de la forma de asentamiento a nivel general en el término municipal es la dispersión, con las escasas excepciones de algunas zonas del casco urbano y los pequeños núcleos de Lagunetas y S. Francisco. Incluso en los núcleos históricos es difícil encontrar concentraciones de la edificación que superen la mera agregación de casas a lo largo de una vía. No obstante es posible identificar el proceso de formación del núcleo y los diversos grados de consolidación en que se encuentra cada uno de ellos, de tal manera que se pueden determinar aquellas situaciones en las que existe la posibilidad de consideración de núcleo en formación a diferencia de aquellas otras en las que sólo existe una dispersión sin capacidad para alcanzar dicha consideración.

I.5.- PRESIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL SUELO RÚSTICO

Uno de los problemas más graves del territorio de San Mateo es la progresiva ocupación por la edificación del suelo rústico y en especial del suelo potencialmente agrícola. Esta ocupación se produce mediante actuaciones al margen de la legalidad ya sea con el recurso del "cuarto de aperos" que se transforma en residencia o con obras completamente ilegales. La ausencia de planeamiento municipal, la escasa cultura urbanística en nuestro territorio y la falta de disciplina urbanística parecen estar en la base de este fenómeno.

I.6.- FALTA DE CONSOLIDACIÓN DEL CASCO URBANO

El núcleo central de San Mateo encontró su primera regulación urbanística en la Delimitación de Suelo Urbano aprobada en Comisión Provincial de Urbanismo de 23 de Diciembre de 1974. En el interior de dicha delimitación era posible distinguir dos áreas diferenciales: el casco histórico estructurado en torno a la antigua carretera comarcal GC-15 y la mera urbanización de El Pintor apoyado en la nueva rasante a la citada carretera. El encuentro entre los tramos de ambas áreas, no fue objeto de planeamiento global alguno, hasta la llegada de las Normas Subsidiarias que plantearon los problemas irresueltos en el conjunto urbano (vacíos urbanos, roturas de la trama, calles de enlace estrechas, desplazamiento de la actividad, etc..), remiténdolos al PEPRI del casco antiguo que debería plantear las diversas actuaciones encaminadas a dotar de unidad al núcleo de mayor entidad del municipio.

I.7.- USO INADECUADO DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La presencia de tipologías que no guardan relación con la morfología urbana ni con la propiedad del suelo (el Plan Parcial de El Pintor no fue objeto de expediente de Reparcelación) ha provocado el mantenimiento de discontinuidades urbanas a lo largo de tiempo y han influido de forma importante en la falta de consolidación del suelo urbano municipal.

PARTE II
FINES Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN

De acuerdo con la diagnosis realizada en la Información Urbanística y que se ha resumido en el punto anterior, el presente documento plantea los siguientes objetivos, que se recogerán en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.

II.1.- TENDENCIA A LA CONCENTRACIÓN

Se trata de orientar el proceso de crecimiento hacia la concentración para aprovechar las ventajas de la aglomeración, apoyando la edificación en las áreas más consolidadas y preservando aquellas en la que no existe edificación o se encuentra en un grado de dispersión más o menos elevado.

II.2.- PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Se persigue la instrumentación de todas las medidas que tiendan a la protección del suelo rústico frente a las actuaciones que lo desvían de los usos que le son propios y característicos, fundamentalmente la conversión en una especie de suelo apto para la edificación de cualquier tipo y en cualquier lugar.

II.3.- ORDENACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

La Adaptación del Plan General de Ordenación ha de establecer los usos del suelo del conjunto del término municipal, introduciendo los usos globales que pueden darse en cada área y estableciendo la compatibilidad de los mismos mediante jerarquización de los usos pormenorizados de tal manera que se recoja la diversidad de usos que potencialmente son susceptibles de darse en el territorio municipal.

II.4.- CONSOLIDACIÓN DE LAS ÁREAS DE MAYOR GRADO DE URBANIZACIÓN

Las zonas donde existe una mayor concentración edificatoria han de ser estudiadas para su potenciación como centros de actividad mediante la dotación de equipamiento y la articulación de medidas tendentes a la solución de los problemas de estructura con que se encuentra dichas áreas.

II.5.- POTENCIACIÓN DEL ÁREA CENTRAL

El núcleo central recoge la mayor cantidad de servicios y equipamiento que sirve al conjunto del municipio. No obstante su nivel de consolidación dificulta el desarrollo de su rol territorial. Constituye un objetivo prioritario la potenciación del mismo. Para ello habrán de instrumentarse los mecanismos necesarios: ejecución de equipamiento, creación del patrimonio municipal de suelo, potenciación del esquema morfológico-funcional del espacio urbano, replanteamiento de las tipologías edificatorias y organización de las nuevas áreas de suelo urbanizable en relación con el suelo urbano.

II.6.- ORGANIZACIÓN DE UN MODELO COHERENTE

Los fines que se proponen este documento han de reflejarse en un modelo territorial coherente y organizado de manera que sea asumido por todos los agentes que intervienen en el territorio. Dicho modelo debe recoger los objetivos antes planteados y ser capaz de incorporarse dentro de las estructura insular con el grado de autonomía que les corresponde en relación con los demás elementos de la misma.

PARTE III
MODELO DE ORDENACION TERRITORIAL

III.1.- DESCRIPCION DEL MODELO.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

De acuerdo con los objetivos planteados, el modelo de ordenación territorial que se plantea en el presente documento, se caracteriza fundamentalmente por los siguientes aspectos:

1. Potenciación del núcleo Central como un área urbana fuertemente equipada capaz de dotar de bienes y servicios generales al conjunto del territorio municipal y caracterizado por una gran concentración de actividades dentro del mismo y una gran densidad de población en relación con el resto de los asentamientos.

2. Organización de un sistema de núcleos secundarios en las áreas productivas del término municipal con una estructura relativamente autónoma respecto al núcleo central que ordene la ocupación de los espacios tradicionalmente agrícolas.

3. Diversificación de las actividades productivas mediante la introducción reglada de nuevos usos como el industrial o el turístico que ocuparían áreas específicas destinadas a estos fines.

4. Implementación de un sistema de espacios destinados al ocio y esparcimiento que constituirían la infraestructura de una nueva actividad como la que se propone en el punto anterior.

5. Articulación del conjunto de mecanismos destinados a garantizar la necesaria protección de las áreas no productivas del municipio formadas tanto por los espacios naturales establecidos por la Ley, como aquellos otros que por sus características intrínsecas deben quedar excluidos de transformaciones ajenas a su naturaleza.

6. Protección del suelo agrícola en orden a preservar los usos tradicionales frente a la presión edificatoria potenciando los asentamientos rurales como entidades que concentran la mayor cantidad de población, edificación y equipamiento dentro del

suelo rústico y estableciendo mecanismos disuasorios para excluir el suelo agrícola de su condición "de suelo edificable barato"

7. Tratamiento específico de las características de la edificación en orden a garantizar su inserción en el medio diferenciando las áreas urbanas de las rurales.

III.2.- APLICACION DEL MODELO A LA REALIDAD

El modelo descrito en abstracto, al aplicarlo a las condiciones de la realidad, tanto las que provienen del ámbito físico y económico como del ámbito legal en que necesariamente hemos de movernos nos lleva a adaptaciones y encajes del modelo que es necesario poner de manifiesto. Para ello nos referimos en primer lugar al núcleo de San Mateo, y a sus áreas de ampliación y en segundo lugar al conjunto del territorio y a los núcleos que lo integran y estructuran.

III.2.1.- Casco urbano de San Mateo

El suelo urbano que se propone en el núcleo central de San Mateo contiene la delimitación de suelo urbano vigente hasta la aprobación de las Normas ampliada fundamentalmente a los grandes sectores de equipamiento que se han ejecutado en los últimos años, en especial los constituidos por el centro de F.P. y por el equipamiento deportivo. Asimismo se incluyen dentro del suelo urbano propuesto las áreas periféricas al casco urbano sometidas a una importante presión edificatoria muy desordenada con un relativo nivel de consolidación de la edificación y la infraestructura.

Durante la tramitación de las N.S. se aprobó definitivamente una ampliación de la D.S.U. vigente que engloba a uno de los equipamientos citados (Centro de F.P.) y un asentamiento residencial constituido principalmente por viviendas de V.P.O. de iniciativa pública. Este suelo constituye uno de los límites de suelo urbano propuesto en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación.

Dentro del suelo de mayor nivel de concentración se han operado transformaciones importantes que modifican su estructura y que la propuesta de las N.S. pretendía consolidar y apoyar, en especial su configuración lineal a lo largo de la carretera GC-

15 estableciendo recorridos transversales para los nuevos ejes estructurantes, entre los que destaca el formado por la tensión Ayuntamiento-Mercado.

El tratamiento que se hace de la carretera GC-15 en la salida desde el casco urbano hacia Las Palmas y de la carretera GC-41 en la salida desde el casco urbano hacia Valsequillo pretende consolidarla como eje articulador de todo el suelo urbano manteniendo a la vez algunas de las características formales como el arbolado existente que la definen como uno de los elementos paisajísticos de las medianías de singular belleza. Ello se hace a costa de no ampliar la calzada actual que significaría eliminar el arbolado longitudinal de la vía que quedaría englobado en una franja ajardinada e implementar a ambos lados de la carretera sendas vías de servicio que darían acceso a las edificaciones colindantes y a las calles transversales que se proyectan.

La sección tipo establecida en el párrafo anterior se recoge en la documentación gráfica.

Las áreas menos consolidadas del suelo urbano propuesto que presentan déficits significativos tanto en la infraestructura como en el equipamiento se tratan como Unidades de Actuación estableciendo los mecanismos necesarios para subsanar los déficits detectados.

Las características de cada unidad de actuación y las determinaciones que se establezcan en cada una de ellas se recogen en documentación adjunta.

III.2.2.- Ampliaciones del casco

Además de los suelos afectados por unidades de actuación que en algunos casos suponen la incorporación a suelo urbano de áreas con diverso grado de consolidación, se propone en el presente documento la clasificación de dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) de uso dominante residencial, que absorberían el crecimiento del área urbana:

Sector de **SUSO La Vegueta**: En la dirección de la GC-15 hacia Santa Brígida, ocupa la zona cercana al casco consolidado en el margen derecho, hasta la carretera GC-153 a la Bodeguilla. Se trata de un sector ordenado con Plan Parcial

aprobado, en el que se introducen modificaciones derivadas del informe del Servicio de Carreteras de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, así como ajustes en la superficie y delimitación del ámbito. Estas modificaciones son las siguientes:

- Se elimina la rotonda de acceso y se sustituye por un enlace simple, sin giros a la izquierda, sin modificar el resto de las determinaciones del Plan Parcial.

- Se propone la absorción dentro del ámbito del Plan Parcial del tramo de la GC-151 afectado por la ordenación, pasando a formar parte de la red viaria municipal de San Mateo.

- Se ajusta la delimitación del ámbito a los límites precisos de la red viaria, tanto con la Avda. Tinamar en el Suelo Urbano, (borde exterior de la acera) como con la GC-151 en el Suelo Rústico (borde exterior de la calzada).

- Se corrigen los datos de superficie para subsanar errores de medición.

Sector **SUSO de Hoya Viciosa**: En la dirección de la carretera GC-41 y que vendría delimitado por el suelo urbano propuesto y por una calle-remate que establece el límite superior del mismo al conectar las vías que parten del casco hacia el exterior (subida al Solapón, C/ La Palma y GC-41). El Plan Parcial que desarrolla este sector se tramita conjuntamente con la Adaptación del Plan General y en relación con el informe emitido por el Servicio de Carreteras de Obras Públicas se introducen modificaciones que afectan fundamentalmente a los accesos al sector. Se elimina la rotonda situada en el vértice noreste y se sustituye por un enlace simple sin giros a la izquierda, con lo que los accesos viarios principales se producen por la rotonda situada al noroeste. Esto es posible por la modificación de la delimitación, que no sólo se ajusta a los bordes de los suelos urbanos, sino también al borde de la carretera GC-41 para permitir dicho acceso.

El ajuste de la delimitación del sector a los bordes precisos de suelo urbano y carretera produce una ampliación del mismo en la que se mantienen proporcionalmente los parámetros definidos por las anteriores Normas Subsidiarias.

Sector de **SUNCU La Veguetilla:** Se modifica la clasificación de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, incluyéndose dentro de la delimitación del Suelo Urbano con la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, cuyo desarrollo se remite a Plan Parcial. Se trata del área de La Veguetilla, en el margen izquierdo de la GC-15 hacia Las Palmas.

Esta modificación se realiza en ejecución de la Sentencia Judicial de 23 de octubre de 1998, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso contencioso administrativo nº 431/1995, según recoge un acuerdo de la COTMAC de 2 de abril de 2003, que ordena la inclusión de este sector como Suelo Urbano con la categoría de No Consolidado por la Urbanización y su remisión a Plan Parcial para la ordenación pormenorizada del mismo. Esta determinación supone la estimación parcial de la alegación nº 13/11/02/4822, presentada por el Sr. Santana Navarro Santiago y otros que se había desestimado en el acuerdo de Aprobación Provisional.

III.2.3.- El uso Industrial

Además de los mencionados se clasificaba por las Normas Subsidiarias un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado donde aparecía el uso industrial, que posteriormente recogió el PIOT de Gran Canaria.

El sector denominado **SUSNO Industrial El Hornillo** se sitúa en el mismo eje de la carretera GC-15 pero una vez rebasado el casco urbano y separado del mismo. En él cabrían tanto las industrias actualmente existentes en condiciones precarias en el término municipal, como las nuevas industrias cuya instalación depende exclusivamente de la existencia de suelo apto para ello.

Este sector de SUSNO industrial se planteaba vinculado al casco urbano como satélite del mismo y organizado según el eje longitudinal constituido por la carretera comarcal GC-15, formando un elemento con un cierto grado de autonomía, pero que a su vez mantiene su nivel de dependencia con el núcleo central. Por imperativo legal el informe de la Ponencia Técnica impone la desclasificación de este suelo en aplicación del artículo 52.2.a) del TRLOTENC, dado que no se produce la contigüidad exigida por la Ley.

Este sector se encontraba contemplado dentro del PIOT derogado y en el nuevo PIO, que en el momento de la Ponencia no había entrado en vigor pero está a punto de culminar su tramitación, lo que justifica de nuevo su inclusión.

Dado que se trata del único suelo de uso industrial previsto en el término municipal, para preservar el modelo contenido en esta Adaptación Básica, se mantiene como SUSNO de uso industrial, si bien se categoriza un Suelo Rústico de Protección Territorial en el área de Lomo de las Chozas que sea susceptible de albergar este uso con limitaciones, con objeto de cumplir el criterio de contigüidad contenido en el artículo citado.

El uso industrial viene limitado a industrias de pequeño y mediano tamaño, no contaminantes, de escala local y que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

III.2.4.- El uso Turístico

La Adaptación Básica del Plan General, tal como ya había planteado el documento de las Normas Subsidiarias, contempla la posibilidad de dar cabida al uso turístico dentro del término municipal, mediante la elaboración de un modelo propio, adecuado a sus características específicas.

Para configurar este modelo se ha de considerar que es el medio rural el que define este territorio, en el que priman las actividades agrícolas y ganaderas con las que debe relacionarse la actividad turística de forma compatible.

En tal sentido habría que destacar los elementos significativos de las actividades tradicionales, en lo que se refiere básicamente al patrimonio arquitectónico, paisajístico, etnográfico y de forma especial la actividad desarrollada en torno al Mercadillo, donde se produce la comercialización de los productos agrícolas de la comarca.

Esta propuesta requiere necesariamente la elaboración del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico del municipio, así como desarrollar una propuesta de modelo turístico sobre las bases antes citada, en el que se fije la capacidad y modalidad de la oferta, tanto actual como futura. Este modelo ha de plantearse en el

nuevo documento de Plan General adaptado plenamente al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

III.2.5.- Tratamiento del suelo rústico

El establecimiento de las diversas categorías en el suelo rústico que van desde el tratamiento como áreas casi urbanas en los asentamientos rurales hasta la protección integral en los suelos de protección natural, ofrece la posibilidad de un tratamiento muy pormenorizado del conjunto de este tipo de suelo que soporta la mayor cantidad de usos incontrolados en el municipio.

Se han seleccionado las áreas donde el nivel de concentración edificatoria permitía el establecimiento de la categoría de asentamiento rural, y se han establecido las medidas de protección precisas para cada tipo de suelo con objeto de preservar el carácter rústico del mismo compatibilizándolo con los usos que se establece en ellos.

Así mismo dentro de cada asentamiento rural se adoptan las medidas necesarias para conservar el carácter de los mismos, alejados tanto de la clásica imagen urbana como del diseminado agrícola que no puede constituir núcleo. Estas medidas se refieren tanto a la edificación como al suelo agrícola que la rodea.

El modelo para el tratamiento de suelo rústico en las Normas Subsidiarias planteaba unas áreas definidas como ADR y denominadas Areas de Desarrollo Rural que vendrían a estar constituida por los asentamientos rurales y los suelos de protección agrícola. Esta ADR ocuparía el suelo potencialmente productivo de un determinado territorio más o menos definido por elementos geográficos que se encontrarían dentro de un suelo categorizado como protección paisajística.

Dentro de cada ADR es posible distinguir una zona de mayor concentración edificatoria que ocupan generalmente los suelos de menor capacidad agrícola y otras zonas constituidas por huertas, fincas, terrenos en barbecho, etc.. que se encuentran en producción o que lo han estado recientemente. En estas últimas aparece alguna edificación aislada generalmente vinculada a la producción agrícola (en muchos casos se trata de la edificación más antigua de estas áreas y está relacionada con la colonización de las mismas). Estos terrenos se corresponden con

la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), mientras que aquellas áreas de mayor concentración edificatoria se vinculan a la de Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SRAR).

Además de los dos tipos de suelos descritos dentro de un ADR es posible encontrar zonas afectadas por algún accidente geográfico como cauces de barranco, crestas de montaña, etc.. que vendrían categorizados como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP) o algún área de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) determinada por las características naturales de la misma o por esta afectado por la figura de Espacio Natural Protegido desde la propia Ley.

El ADR descrito constituiría la unidad morfológica en la que intervienen factores paisajísticos, productivos, poblacionales que explicarían la forma de ocupación del suelo de las medianías.

En las áreas de cumbre aparecía algún suelo potencialmente productivo desde el punto de vista agrícola, no relacionado con ningún asentamiento poblacional, pero también suelos agrícolas en estrechamente vinculados a los Asentamientos Rurales siguiendo el modelo descrito de ADR.

Dado que la Transitoria Quinta del TRLOTENC impone la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural para las áreas afectadas por la Ley de Espacios Naturales, al encontrarse esta parte del término municipal dentro del Parque Natural de las Cumbres de Gran Canaria, todo este suelo se clasifica de esta forma, manteniéndose no obstante las delimitaciones de las distintas categorías recogidas en el documento de las Normas a efectos indicativos, hasta tanto se desarrolle el instrumento de planeamiento de dicho espacio, en este caso Plan Especial de Paisaje Protegido de las Cumbres. En estas áreas se mantiene además la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, con carácter subsidiario a lo que determine dicho Plan Especial.

El suelo rústico de protección ocupa la mayor superficie del termino municipal y está formado por todas aquellas áreas que presentan el menor grado de alteración por el hombre y concentran la mayor cantidad de valores ambientales y económicos. Esta clase de suelo constituye el marco geográfico de referencia donde se insertan los demás tipos de suelo descritos anteriormente.

En las N.S. se habían propuesto distintas categorías de suelo dentro de las áreas afectadas por la figura de Espacio Natural Protegido, las cuales no constituían determinaciones en sí mismas, sino más bien se planteaban como propuestas a incorporar en los futuros planes rectores de uso y gestión que desarrollaran la Ley, con objeto de lograr una cierta coherencia en el tratamiento del territorio municipal en su conjunto. Sin embargo, en seguimiento de la Disposición Transitoria Quinta del TR 1/2000 todos los suelos afectados por declaración de Espacio Natural Protegido serán clasificados por los documentos de planeamiento urbanístico como Suelo Rústico de Protección Natural, con las excepción que recoge dicha disposición de los suelos clasificados como Urbano, Urbanizable o Apto para Urbanizar, o calificados como Asentamiento Rural que estuvieran aprobados con anterioridad a la aprobación de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Por ello en algunas de las ADR que se proponen dentro del territorio afectado por ENP (como el caso de Cueva Grande en el Parque Natural de Las Cumbres) se introduce una ordenanza específica para el asentamiento rural propuesto con objeto de preservar las características naturales o históricas del lugar procurando una mayor integración de las nuevas edificaciones en el mismo.

Por último, dentro de los suelos de alto valor paisajístico que corren determinados riesgos de ser alterados en sus valores naturales, la Adaptación Básica establece la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) a fin de garantizar la protección de dichos valores.
Se elimina la calificación de Suelo Rústico Residual (S.R.R.) de las N.S. que era aquel no incluido en ninguna de las categorías de protección y que la ley actual no contempla. Para estos suelos se establece la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial.

III.2.6.- Determinación de las tipologías

En las ordenanzas de las normas urbanísticas se recogen las características de las tipologías que se plantean tanto en el suelo urbano como en el rústico que aspiran a la consecución del objetivo propuesto en relación con la integración de funciones distintas que caracterizan a las áreas urbanas y la integración en el medio que caracterizan a las áreas rurales.

III.3.- CLASIFICACION DEL SUELO

El conjunto del suelo del término municipal se clasifica según las categorías que establece la legislación vigente en: Urbano, Consolidado y No Consolidado por la Urbanización, (SUC y SUNCU); Urbanizable, Sectorizado Ordenado y No Ordenado (SUSO y SUSNO); y Rústico, con algunas de las categoría de protección previstas en la Ley. Los sistemas generales se incluyen como una calificación del suelo ya categorizado.

Las superficies que corresponden a cada categoría de las citadas es la siguiente:

RESUMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO	
Suelo Urbano	**60.47 ha**.
Consolidado	45.18 ha.
No Consolidado por la Urbanización	15.29 ha.
Suelo Urbanizable	**14.07 ha.**
Sectorizado Ordenado	2,02 ha.
Sectorizado No Ordenado	12.05 ha.
Suelo Rústico	**3.744,07 ha.**
Total Superficie Municipal	**3.818,61 ha**.

Las diferencias de superficie de cada una de las categorías, en relación con el documento de Aprobación Provisional obedecen a las modificaciones derivadas del informe de la Ponencia Técnica, en las que lo más relevante es el aumento del Suelo Urbano respecto al Urbanizable por efecto de la ejecución de la Sentencia citada con anterioridad.

Otro dato a reseñar es el total de la superficie municipal que se ha adecuado, tanto en la delimitación física como en el parámetro de superficie total municipal, a la aprobada por el Cabildo de Gran Canaria para el conjunto insular. Esta circunstancia obliga a la modificación de las superficies de todos los polígonos de suelo en contacto con el límite municipal.

III.3.1.- SUELO URBANO

El suelo urbano propuesto por la presente Adaptación se establece en su mayor parte, en torno al 80%, en el núcleo central de San Mateo, donde se concentra la mayor cantidad de población, edificación y equipamiento y, en menor medida (en torno al 20%) en los barrios con mayor concentración edificatoria y capacidad de crecimiento. En este caso el tratamiento que se hace de suelo urbano difiere según las características de cada uno de los núcleos; así en el caso de Las Lagunetas se prevé el desarrollo de un P.E.R.I., en un sector del casco de San Mateo se plantea el desarrollo de un PEPRI, mientras que en La Lechuza el suelo se categoriza en gran parte como SUNCU, ya que se trata de generar un núcleo alrededor del equipamiento que sirve al conjunto del barrio que, a su vez, está formado por asentamientos dispersos de viviendas sin dotaciones.

Las denominadas Unidades de Ejecución previstas en las Normas Subsidiarias se encuentran en diversas fases de ejecución, si bien se considera en la presente Adaptación que ninguna la ha culminado, por lo que se establece la categoría de SUNCU para el suelo afectado por las mismas, que se recoge como Unidades de Actuación, de acuerdo con la nueva Ley, manteniendo las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias.

La superficie que abarca la clasificación de Suelo Urbano es de 60.08 has, que se distribuye de la siguiente manera:

RESUMEN DE SUELOS URBANOS			
ÁMBITO	**SUC m²**	**SUNCU m²**	**TOTAL has.**
- Casco de San Mateo	346.881	142.419	48,93 has
- La Lechuza	9.450	4.350	1,38 has
- Utiaca	20.870	0	2.09 has
- La Solana	34.205	1.665	3.58 has
- San Francisco	15.215	4.485	1,97 has
- El Lomito	3.865	0	0,39 has
- La Plaza (Las Lagunetas)	21.290	0	2,13 has
TOTAL SUELO URBANO	**451.776**	**152.919**	**60.47 has**

Dentro del suelo urbano se remite a la redacción de un P.E.P.R.I. el desarrollo del área del casco más antiguo del núcleo donde han de articularse las medidas de protección del patrimonio edificado y asignarse los usos que doten a este espacio del papel que le corresponde dentro del conjunto urbano y un P.E.R.I. en cada uno de los tres últimos núcleos de la ADR Las Lagunetas.

La remisión a PERI de los tres núcleos de Las Lagunetas, La Plaza, El Lomito y San Francisco, se justifica por tratarse de tres núcleos de los que en la antigua Ley del Suelo se denominaban Núcleos Pintorescos, es decir, se trata de conjuntos urbanos en medio rural con características específicas que deben ser preservadas, para lo que es preciso el desarrollo de un PERI que estudie sus aspectos singulares y proponga las medidas para su conservación, lo cual no debe ser abordado en el marco del Plan General, sino por documento específico.

Los suelos afectado por la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización se propone el completamiento de la infraestructura y el equipamiento mediante Unidades de Actuación.

III.3.1.1.- Plan Especial de Protección y Reforma Interior

El PEPRI se recoge en el plano adjunto; ocupa una superficie de 90.725 m^2 y está constituido tanto por el casco histórico consolidado como por las unidades morfológicas resultantes del encuentro entre las dos tramas antigua y moderna que se produce entre la Calle Suárez Navarro y la Avda. Tinamar.

Hasta la redacción del PEPRI, el presente documento propone que la edificación posible a realizarse en el interior del mismo se rija por las ordenanzas transitorias que se recogen en el plano correspondiente de las determinaciones de suelo urbano y en la Ordenanza específica de zona del documento de Normas Urbanísticas.

Los cambios efectuados, tanto en la delimitación como en las determinaciones establecidas dentro del ámbito del PEPRI, respecto al documento de las Normas Subsidiarias, obedecen a los datos que provienen por un lado de la Modificación Puntual de 29 de enero de 2001, y por otro, de los estudios previos a la redacción del PEPRI que se está realizando en la actualidad. El objetivo de estos cambios es garantizar la preservación de los valores patrimoniales del área que justifican su

remisión al Plan Especial hasta la aprobación del mismo. Entre las ampliaciones de la delimitación, la que se extiende hacia el naciente incluyendo áreas con ordenanza D, pretende recoger no sólo la edificación sino también áreas ajardinadas vinculadas a la misma que constituyen también parte del patrimonio histórico del casco de San Mateo.

III.3.1.2.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano

Las áreas que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (SUNCU) precisan de la delimitación de Unidades de Actuación, que desarrollen las determinaciones de planeamiento, previstas en la ordenación urbanística para su correcta ejecución. Éstas garantizarán la efectiva realización de la infraestructura y los servicios necesarios mediante el reparto de cargas y beneficios, con la oportuna reparcelación y urbanización dentro de cada unidad, con carácter previo a la facultad de edificar.

El sistema de actuación previsto en las N.S. era el de cooperación en todos los casos. La presente Adaptación, determina la iniciativa en cada una de ellas, especificando el sistema de actuación en las unidades de iniciativa pública, tal como exige el artículo 96 del Texto Refundido 1/2000 LOTENC.

Se han introducido ajustes y correcciones en la mayor parte de las Unidades de Actuación en relación al documento aprobado provisionalmente. Todos estos cambios son el resultado de ajustes en la delimitación, comprobación y corrección de las superficies, introducción de una nueva Unidad por efecto del cumplimiento de la Sentencia Judicial ya citada y por la división en dos unidades de la nº3 tal como se hizo en la nº 2 en el documento anterior y por la misma razón de facilitar la gestión de la unidad por simplificación de la estructura de la propiedad.

Las Unidades de Actuación nº 1 a nº 11, y nº 13, deben considerarse Actuaciones Urbanísticas Aisladas, de acuerdo con la Disposición Adicional duodécima de la Ley 2/2003 de 30 de enero de Vivienda de Canarias que modifica el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, por constituir ámbitos de escasa entidad dimensional, en los que, por ello, es muy difícil la materialización de las cesiones y, por tanto, la obtención de las reservas mínimas dotacionales. Estos ámbitos se delimitan como Unidades de Actuación siguiendo el

objetivo de completamiento de pequeñas bolsas de suelo urbano en las que se determinan las cesiones concretas a realizar, que aparecen especificadas en la ficha para cada una de ellas. Así mismo, se implica a la propiedad en la equidistribución de cargas y beneficios que se compromete a la ejecución de la urbanización o a su completamiento en su caso.

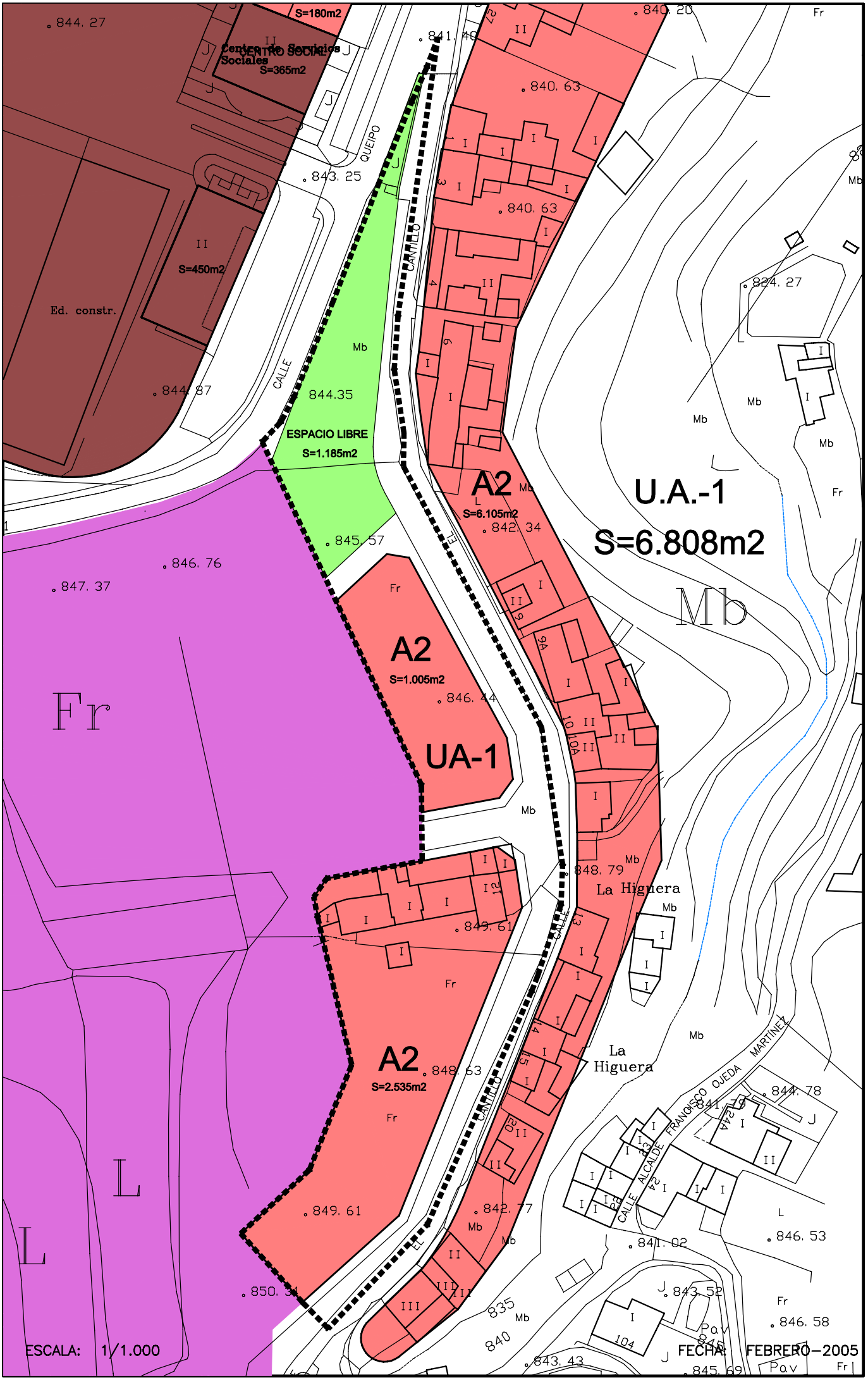
Todas estas unidades cuentan con la ordenación pormenorizada dentro de sus ámbitos, en cambio las unidades 12 y 14 se remiten a Plan Parcial en el que se asignarán usos e intensidades y se establecerán tanto la ordenación de las mismas como la cesiones que les corresponden.

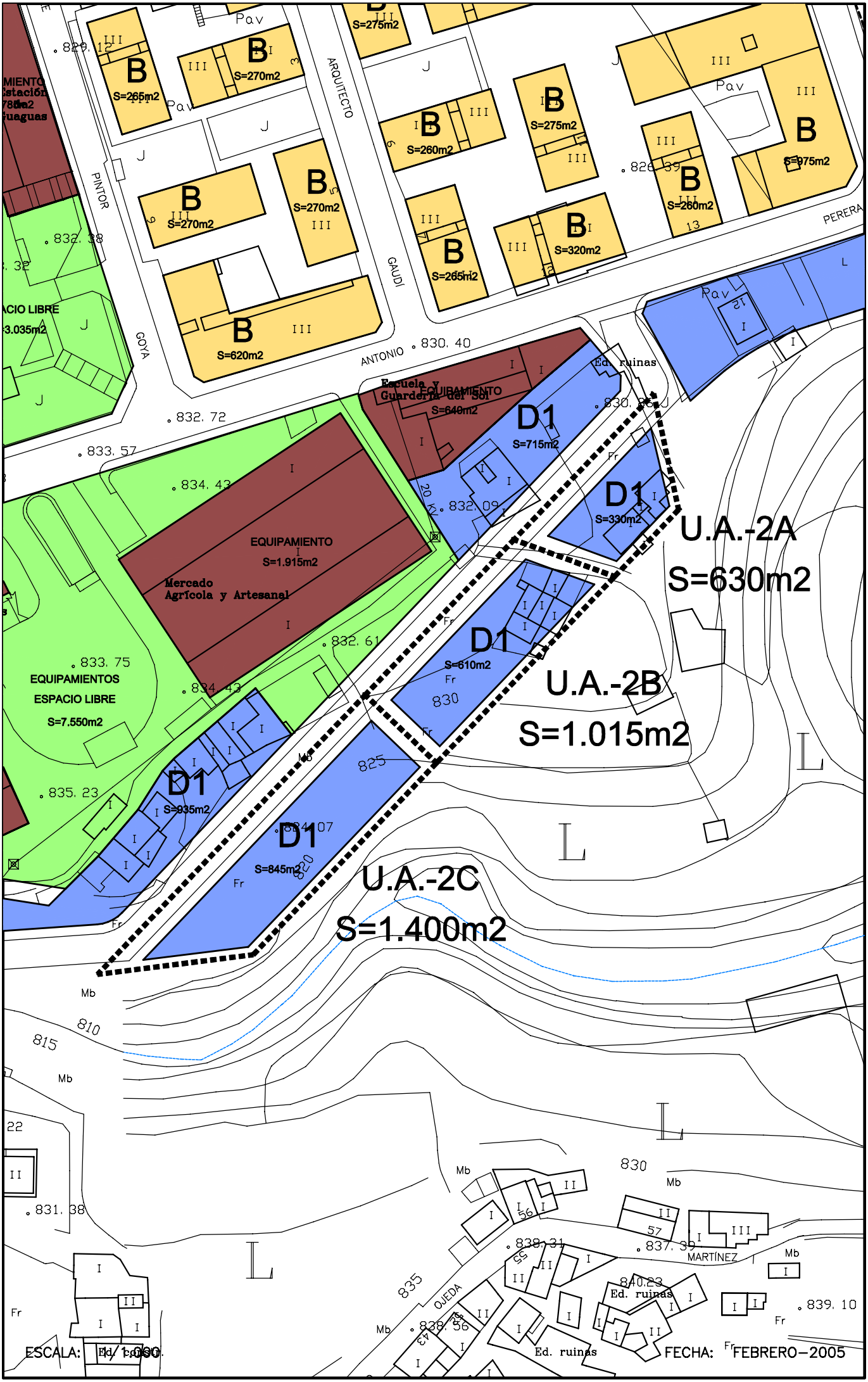
Las Unidades de Actuación en suelo urbano se recogen en los cuadros y planos anexos.

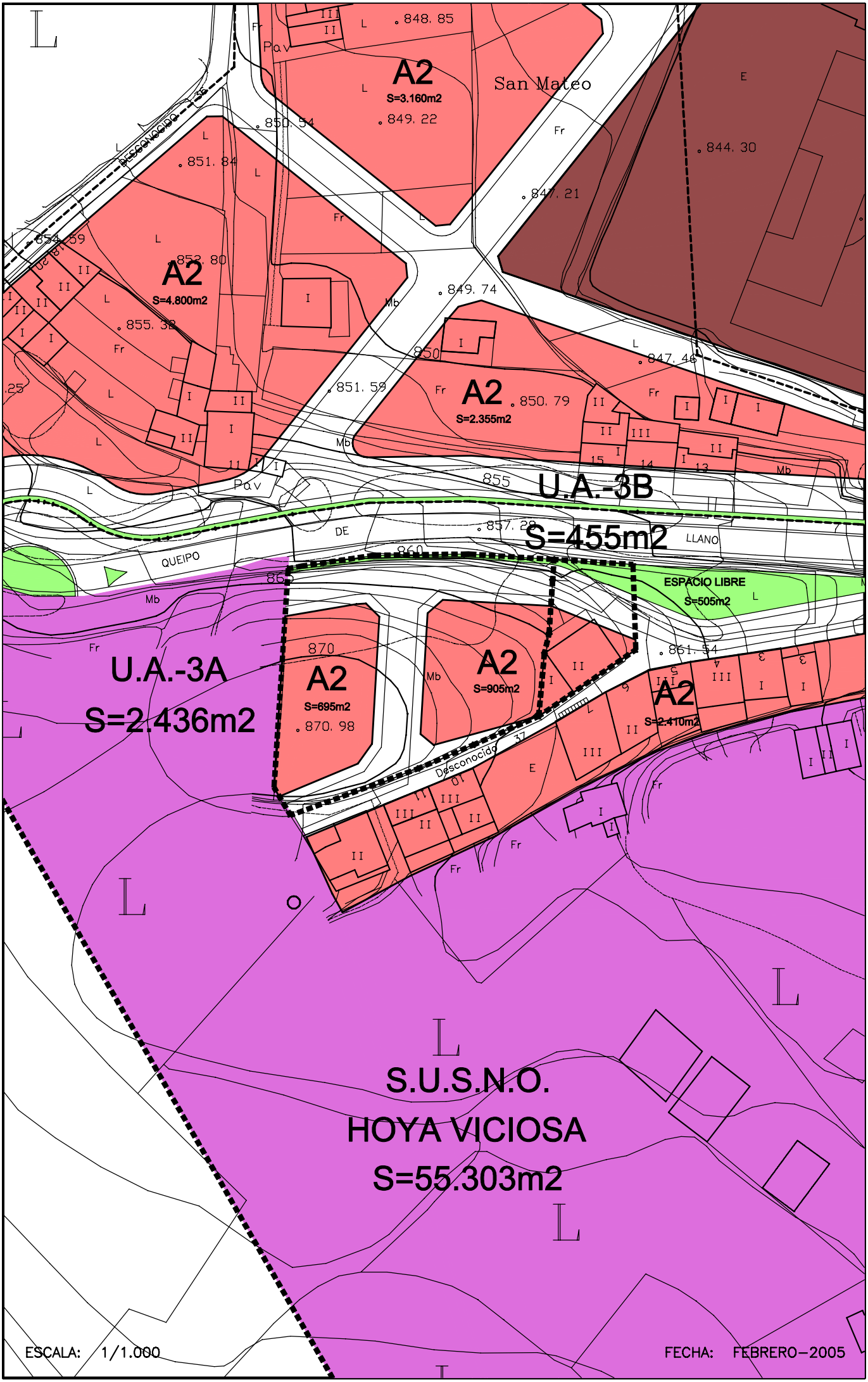
Cumplimiento del artículo 32.A.8

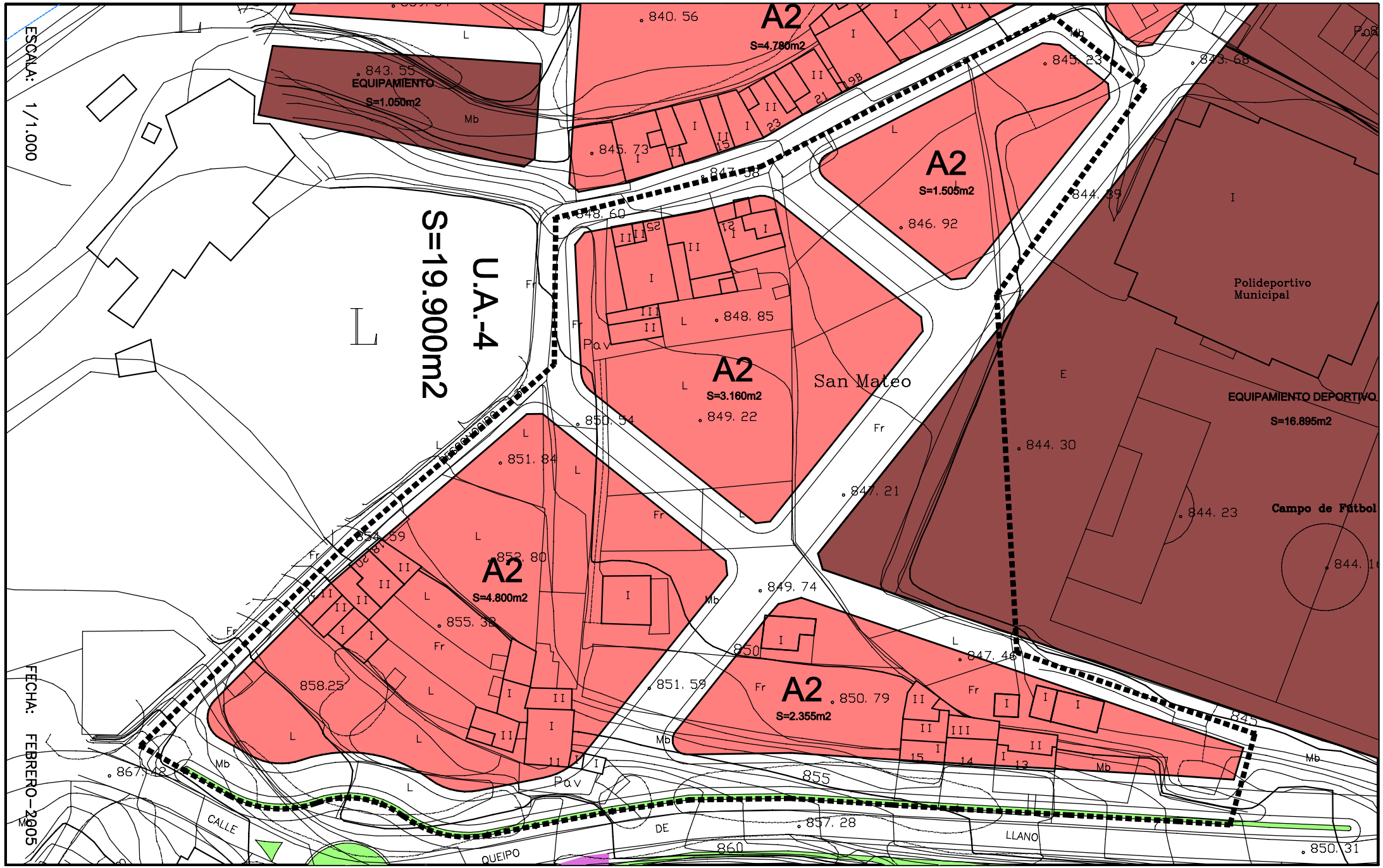
En cumplimiento del artículo 32.A.8, los suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados con destino residencial habrán de contemplar una reserva de al menos el 20% del aprovechamiento destinado a viviendas bajo algún régimen de protección pública. Tampoco podrá destinarse más del 33% de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

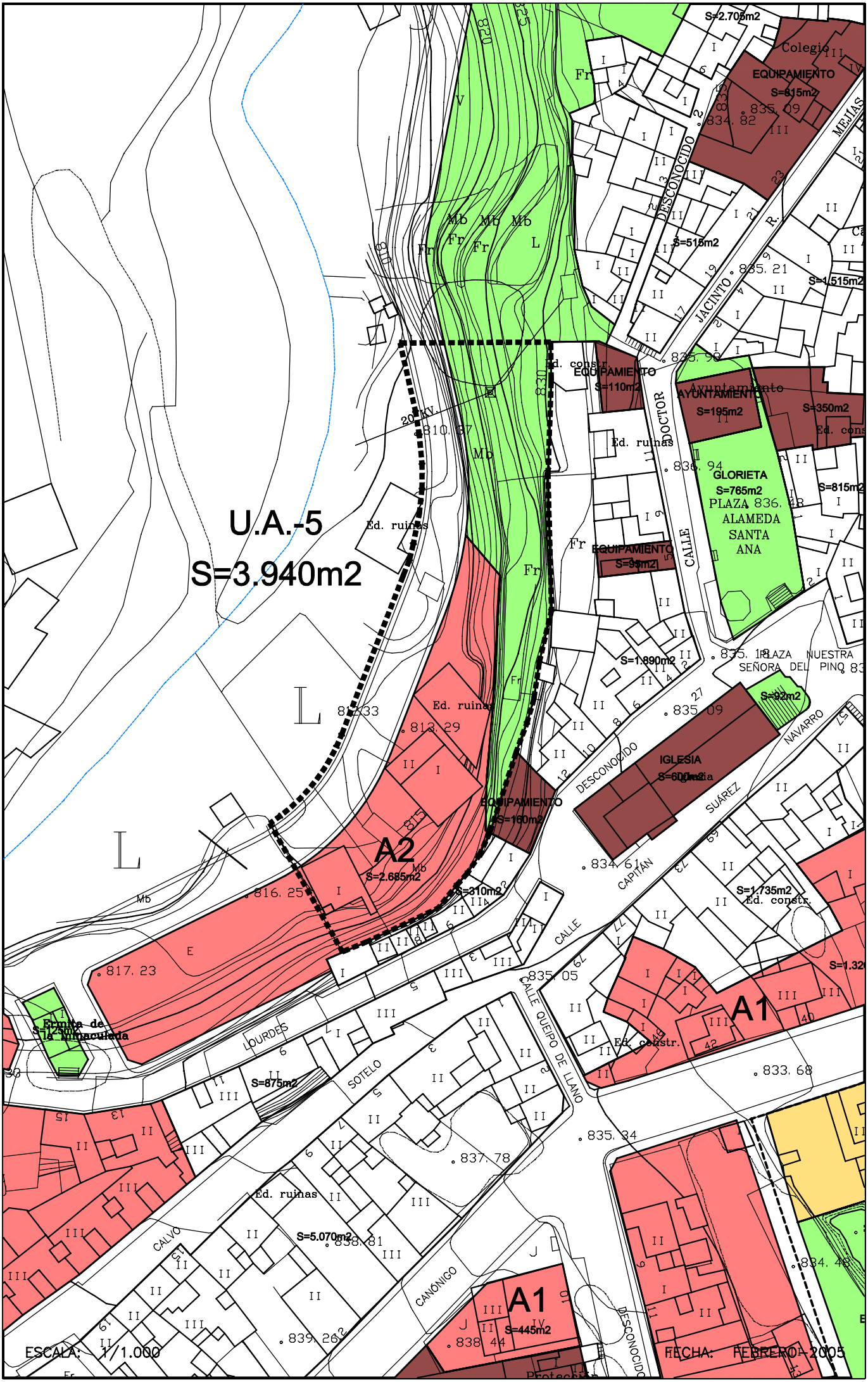
RESUMEN UNIDADES DE ACTUACIÓN									
Iniciativa/Sistema de Ejecución	Nº	SUPERFICIE TOTAL	ORDENANZA	EDIFICAB.	SUP. SUELO RESIDENCIAL	SUP. CONSTRUIDA	EQUIPAMIENTO	ESPACIO LIBRE	Nº MAX. VIV.
Privada	1	6.808	A2	1,8	3.540	6.372		1.185	64
Privada	2A	630	D	0,7	330	231			2
Privada	2B	1.015	D	0,7	610	427			4
Privada	2C	1.400	D	0,7	845	591,5			6
Privada	3a	2.436	A2	1,8	1.365	2.457			25
Privada	3b	455	A2	1,8	235	423			4
Pública / Cooperación.	4	19.900	A2	1,8	11.820	21.276	1.355		213
Privada	5	3.940	A2	1,8	1.610	2.898		1.255	29
En ejecución (Púb/Coop)	6	1.938	A1	2,7	1.690	4.563			46
Privada	7	7.625	D	0,7	3.655	2.558,50		2.916	12
En ejecución (Púb/Coop)	8	4.211	B	2,27	3.000	6.810		975	68
En ejecución (Púb/Coop)	9	7.771	C	3,0	4.035	12.105		2.835	121
Privada	10	4.350	A2	1,8	1.395	2.511		600	25
Pública / Cooperación	11	1.665	A2	1.8	630	1.134	315	115	11
Privada (Plan Parcial)	12	9.965	D	0.7					40
Pública / Cooperación	13	4.485	D-1	0.7	2.270	1.589		320	16
Privada (Plan Parcial)	14	74.325	D	0,7					280
TOTALES		**152.919**			**37.030**	**65.946**	**1.670**	**10.201**	**966**

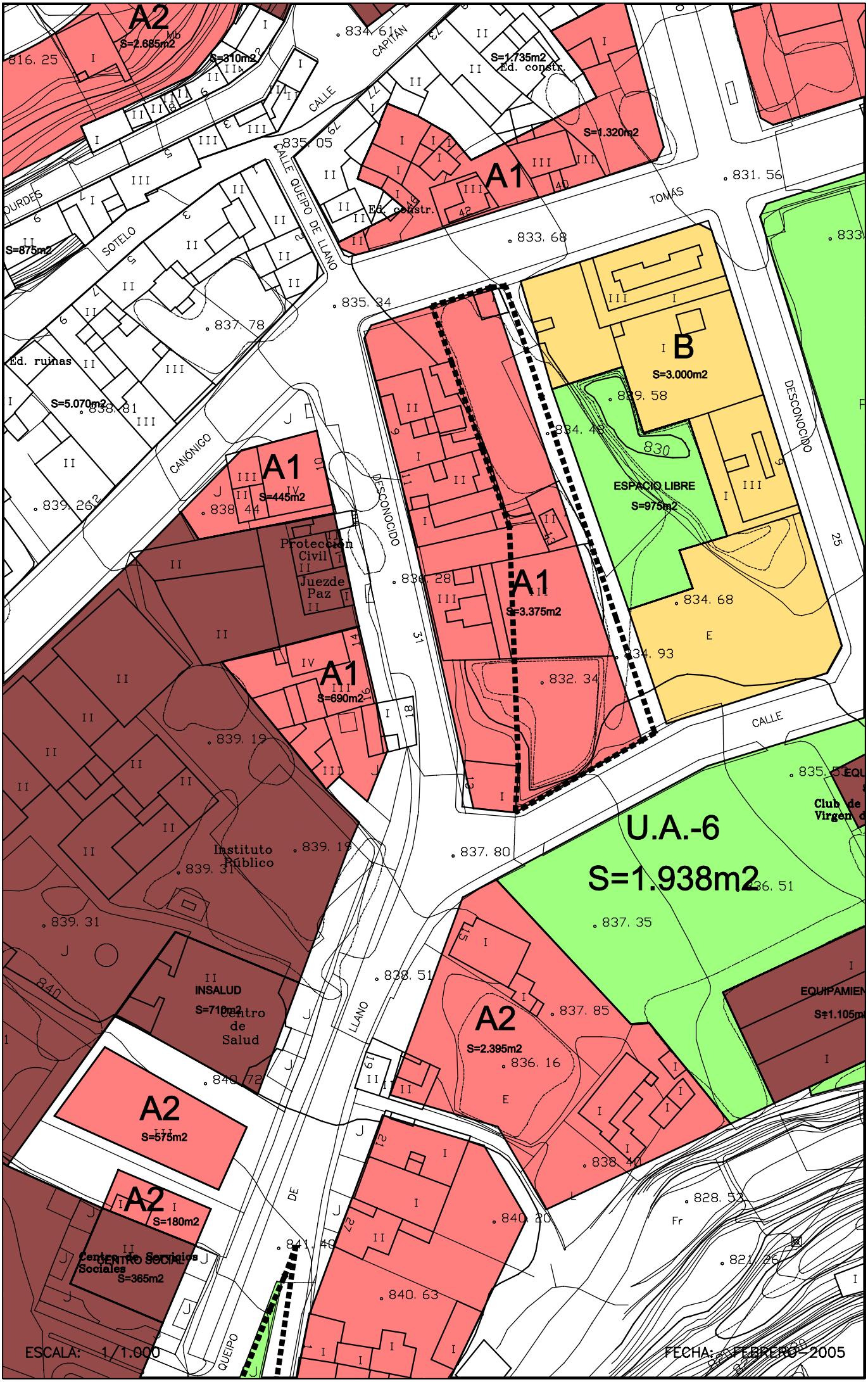

S=180m2
Centro de Servicios Sociales
CENTRO SOCIAL
S=365m2
S=450m2
Ed. constr.
QUEIPO
CALLE
CANILLO
ESPACIO LIBRE
S=1.185m2
A2
S=6.105m2
U.A.-1
S=6.808m2
A2
S=1.005m2
UA-1
A2
S=2.535m2
La Higuera
La Higuera
CALLE ALCALDE FRANCISCO OJEDA MARTINEZ
Mb
Fr
L
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005

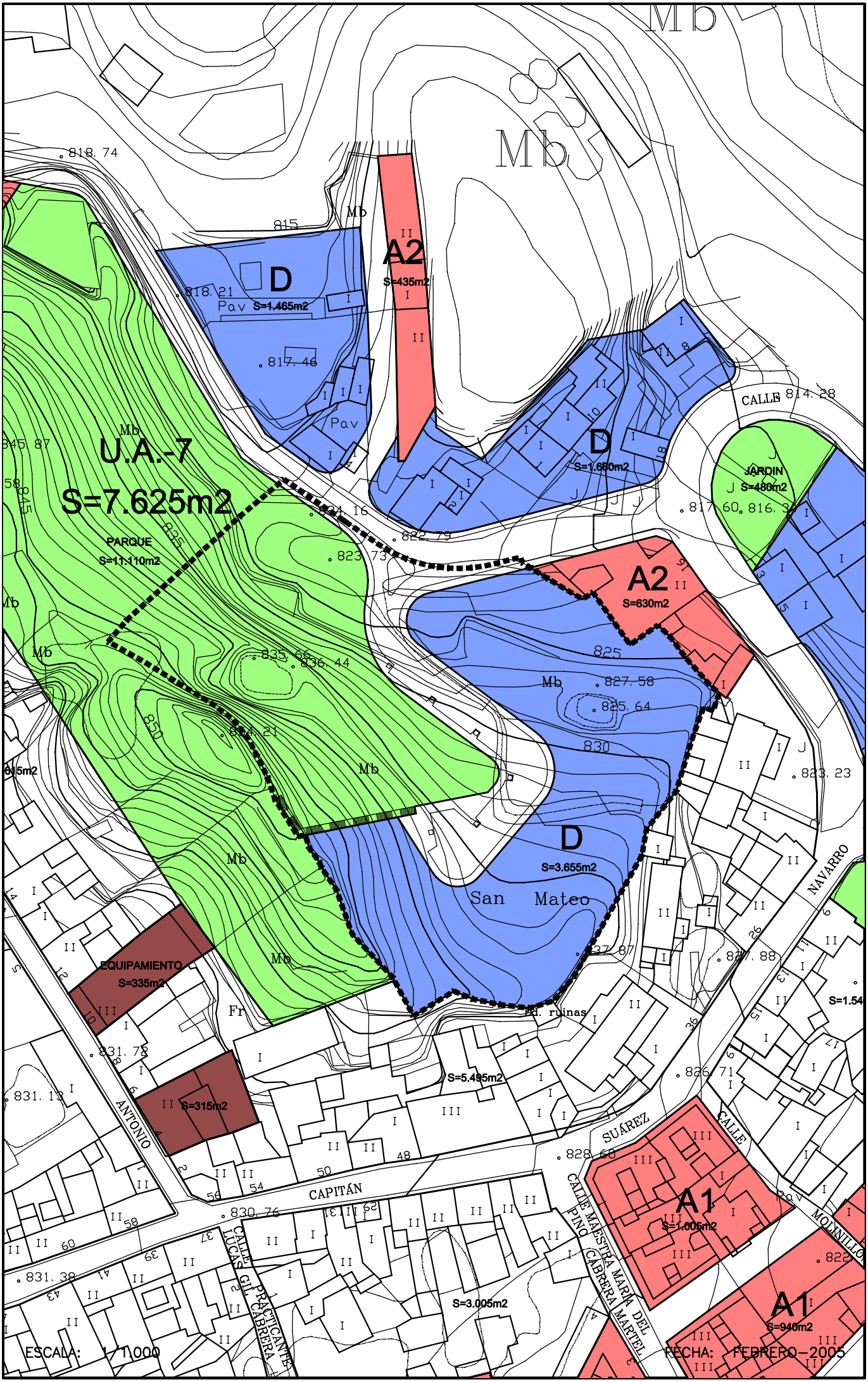

U.A.-2A
S=630m2
U.A.-2B
S=1.015m2
U.A.-2C
S=1.400m2
D1
S=715m2
D1
S=330m2
D1
S=610m2
D1
S=935m2
D1
S=845m2
EQUIPAMIENTO
S=1.915m2
Mercado
Agrícola y Artesanal
EQUIPAMIENTO
S=640m2
Escuela y
Guardería del Sol
EQUIPAMIENTOS
ESPACIO LIBRE
S=7.550m2
B
S=265m2
B
S=270m2
B
S=270m2
B
S=270m2
B
S=620m2
B
S=260m2
B
S=275m2
B
S=265m2
B
S=320m2
B
S=260m2
B
S=275m2
B
S=275m2
ARQUITECTO
GAUDÍ
PINTOR
GOYA
ANTONIO
PERERA
MARTÍNEZ
OJEDA
Ed. ruinas
ESCALA: 1:500
FECHA: FEBRERO-2005

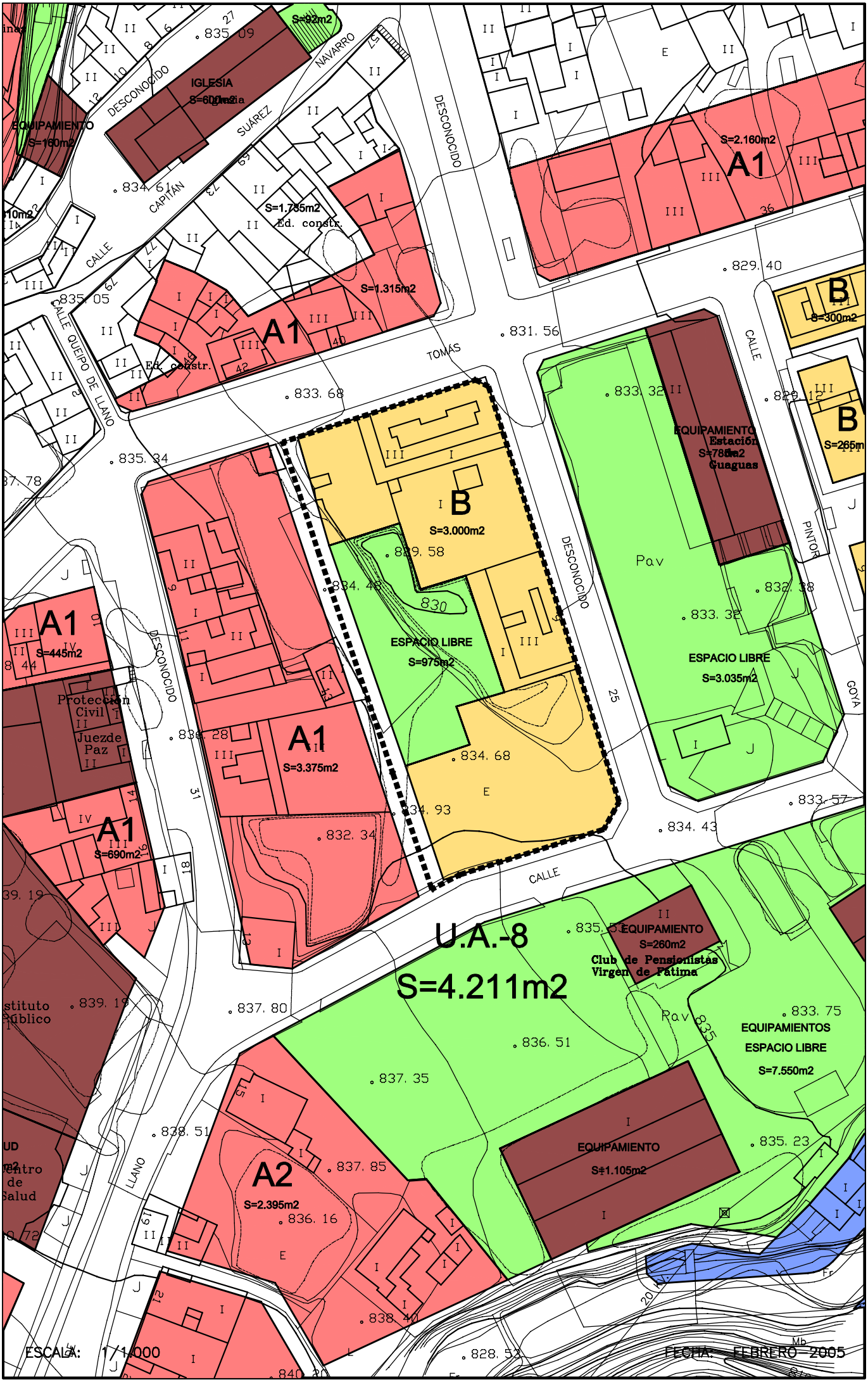

A2
S=3.160m2
San Mateo
A2
S=4.800m2
A2
S=2.355m2
U.A.-3B
S=455m2
QUEIPO
DE
LLANO
ESPACIO LIBRE
S=505m2
U.A.-3A
S=2.436m2
A2
S=695m2
A2
S=905m2
A2
S=2.410m2
Desconocido
S.U.S.N.O.
HOYA VICIOSA
S=55.303m2
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005

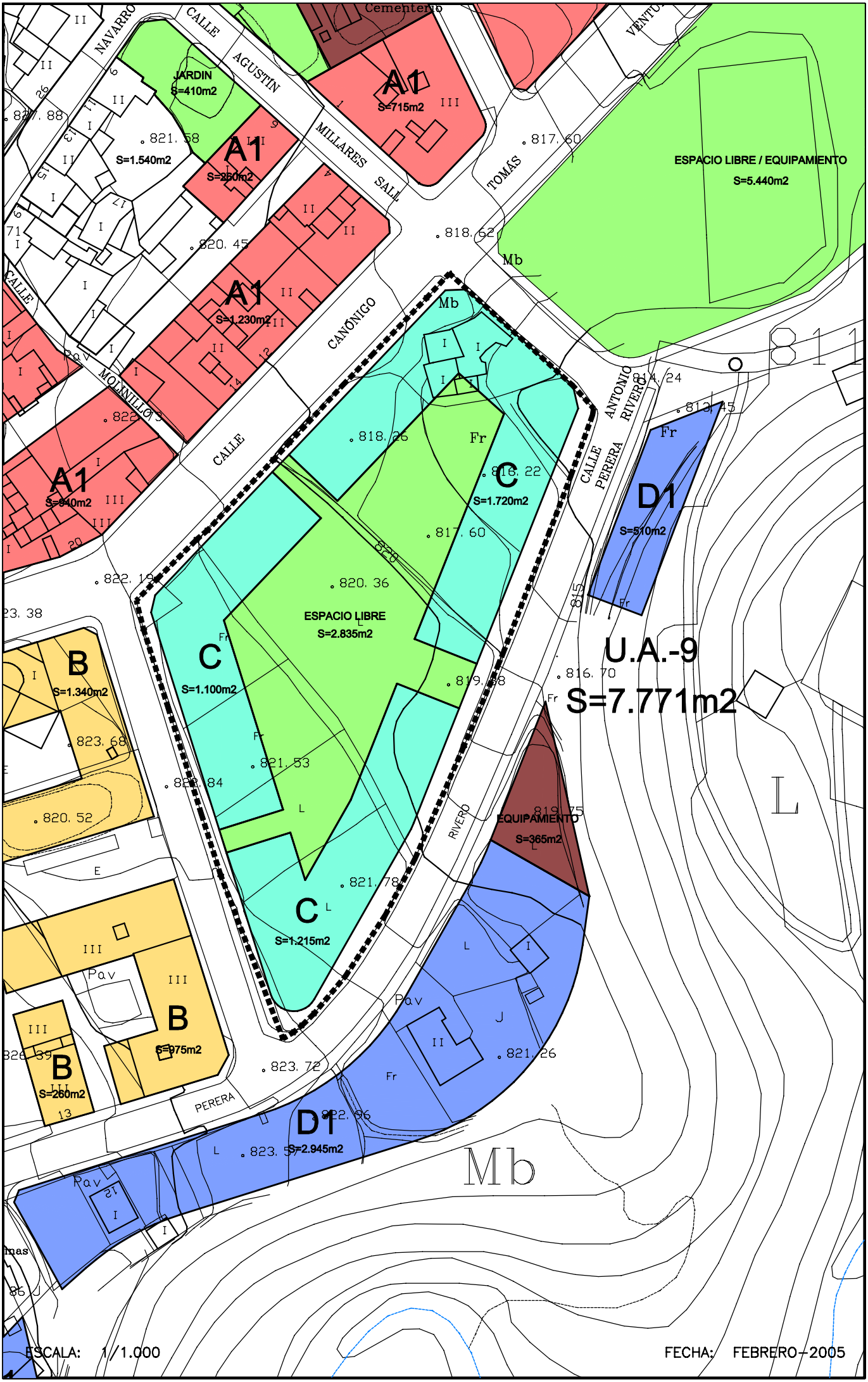

ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005
U.A.-4
S=19.900m2
A2
S=4.780m2
A2
S=1.505m2
A2
S=3.160m2
A2
S=4.800m2
A2
S=2.355m2
EQUIPAMIENTO
S=1.050m2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
S=16.895m2
Polideportivo
Municipal
Campo de Fútbol
San Mateo
CALLE
QUEIPO
DE
LLANO

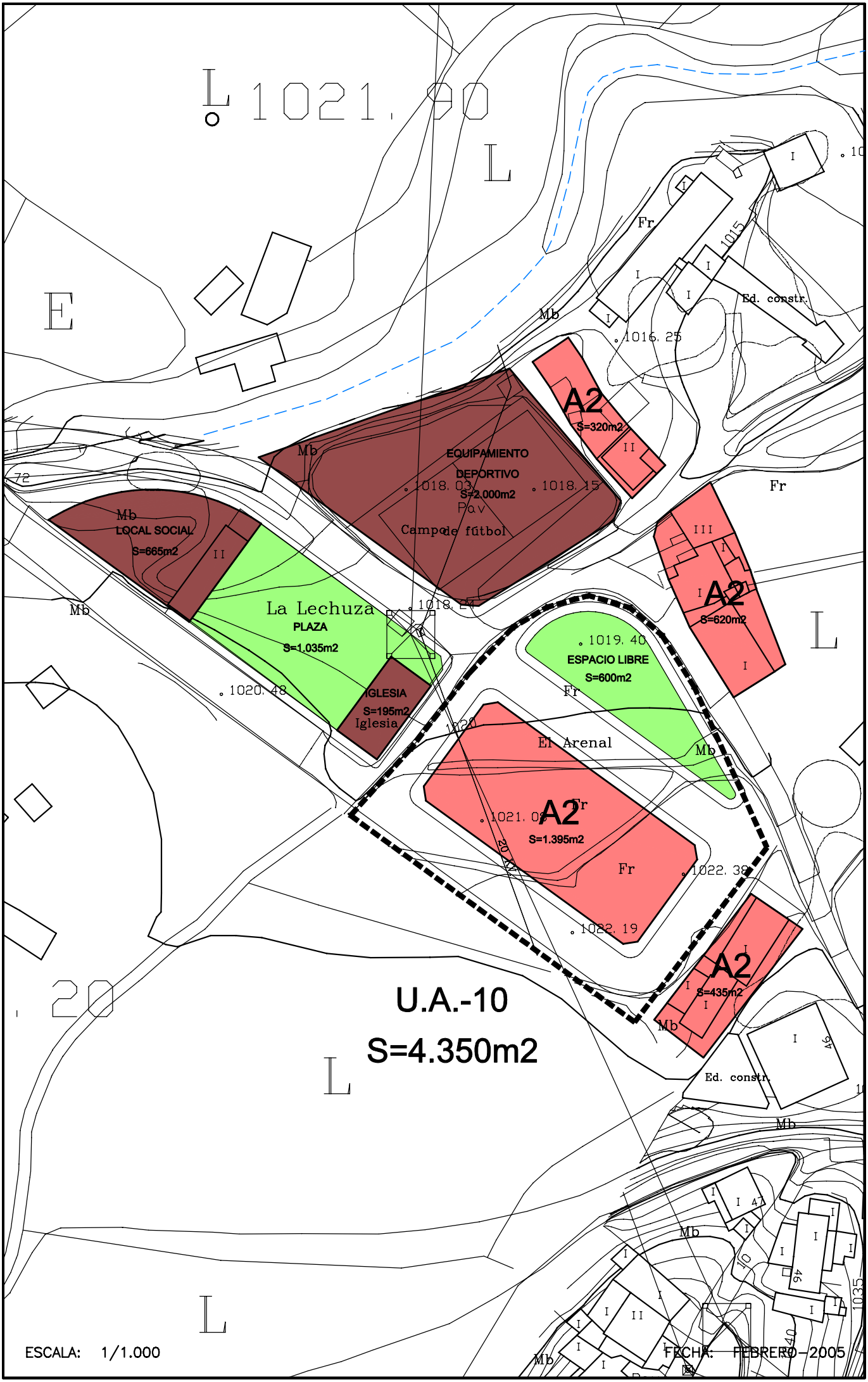

U.A.-5
S=3.940m2
A2
S=2.685m2
A1
S=445m2
A1
S=5.070m2
EQUIPAMIENTO
S=815m2
Colegio
S=2.705m2
EQUIPAMIENTO
S=110m2
AYUNTAMIENTO
S=195m2
Ayuntamiento
S=350m2
GLORIETA
S=765m2
PLAZA
ALAMEDA
SANTA
ANA
EQUIPAMIENTO
S=95m2
S=1.890m2
S=92m2
IGLESIA
S=601m2
EQUIPAMIENTO
S=160m2
S=310m2
S=1.735m2
S=875m2
Ermita de
Sta. Inmaculada
Ed. ruinas
Ed. constr.
DESCONOCIDO
MEJIAS
JACINTO
R.
DOCTOR
CALLE
PLAZA NUESTRA
SEÑORA DEL PINO
NAVARRO
SUAREZ
CAPITAN
CALLE QUEIPO DE LLANO
LOURDES
SOTELO
CALVO
CANÓNIGO
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005

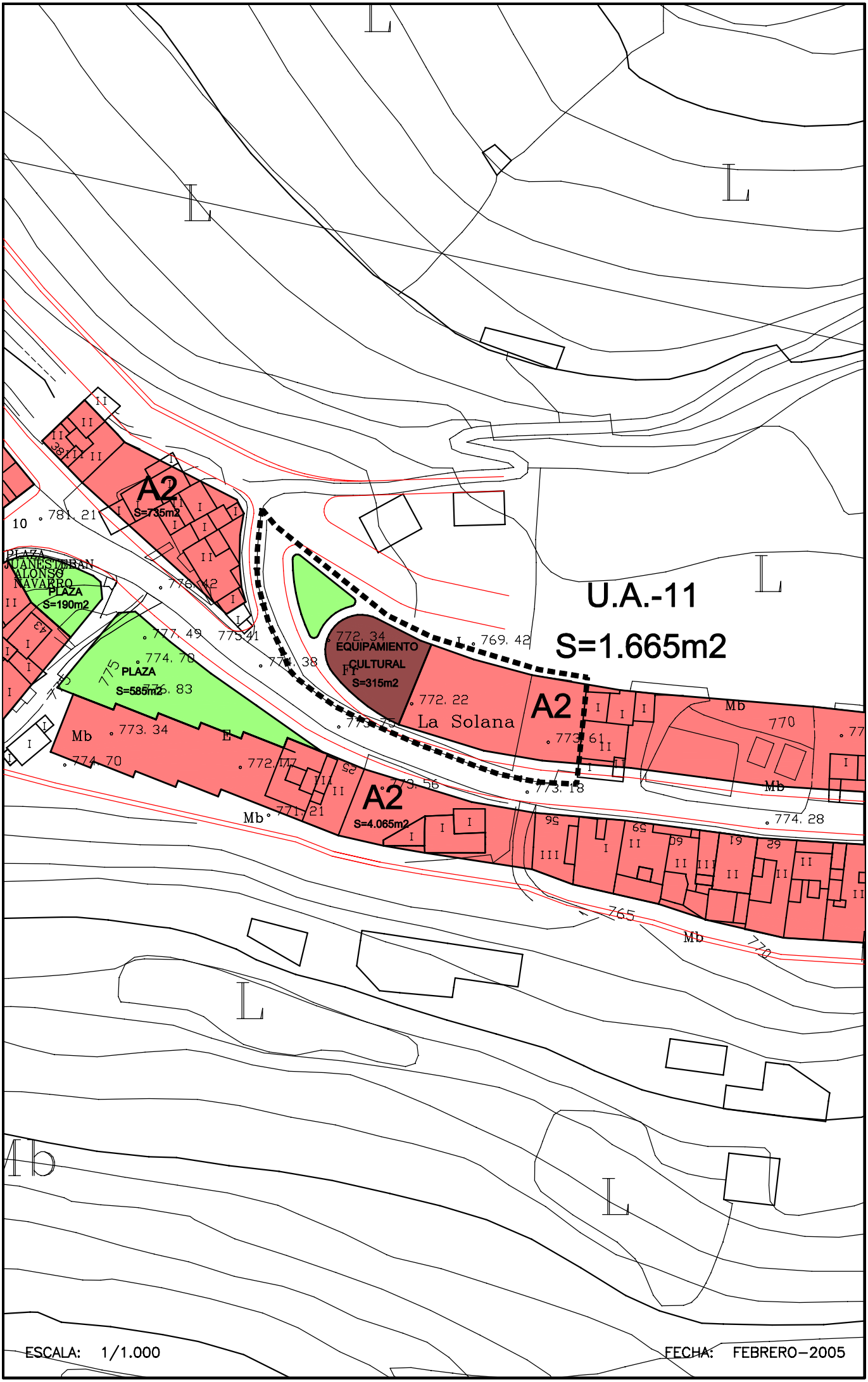

A2
S=2.685m2
S=310m2
S=1.735m2
Ed. constr.
S=1.320m2
A1
Ed. constr.
S=875m2
Ed. ruinas
S=5.070m2
A1
S=445m2
Protección Civil
Juezde Paz
A1
S=3.375m2
B
S=3.000m2
ESPACIO LIBRE
S=975m2
A1
S=690m2
Instituto Público
INSALUD
S=710m2
Centro de Salud
U.A.-6
S=1.938m2
A2
S=2.395m2
A2
S=575m2
A2
S=180m2
Centro de Servicios Sociales
CENTRO SOCIAL
S=365m2
CALLE CAPITAN
CALLE QUEIPO DE LLANO
SOTELO
CANÓNIGO
DESCONOCIDO
TOMAS
CALLE
LLANO
QUEIPO
DE
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO 2005


U.A.-7
S=7.625m2
PARQUE
S=11.110m2
D
S=1.465m2
A2
S=435m2
D
S=1.680m2
JARDIN
S=480m2
A2
S=630m2
D
S=3.655m2
San Mateo
EQUIPAMIENTO
S=335m2
S=315m2
S=5.495m2
S=3.005m2
A1
S=1.005m2
A1
S=940m2
CALLE
NAVARRO
SUÁREZ
CAPITÁN
ANTONIO
CALLE MAESTRA MARIA DEL PINO CABRERA MARTEL
CALLE PRACTICANTE LUCAS GIL CABRERA
MOLINILLO
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005


U.A.-8
S=4.211m2
A1
S=2.160m2
A1
S=1.315m2
A1
S=445m2
A1
S=3.375m2
A1
S=690m2
A2
S=2.395m2
B
S=3.000m2
B
S=300m2
B
S=265m2
IGLESIA
S=600m2
EQUIPAMIENTO
S=160m2
S=92m2
S=1.735m2
Ed. constr.
Ed. constr.
EQUIPAMIENTO
Estación
S=786m2
Guaguas
ESPACIO LIBRE
S=975m2
ESPACIO LIBRE
S=3.035m2
EQUIPAMIENTO
S=260m2
Club de Pensionistas
Virgen de Fátima
EQUIPAMIENTOS
ESPACIO LIBRE
S=7.550m2
EQUIPAMIENTO
S=1.105m2
Protección
Civil
Juez de
Paz
Pav
Pav
CALLE
CALLE QUEIPO DE LLANO
CAPITÁN
SUÁREZ
NAVARRO
TOMÁS
DESCONOCIDO
DESCONOCIDO
DESCONOCIDO
PINTOR
GOYA
LLANO
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO 2005


U.A.-9
S=7.771m2
ESPACIO LIBRE / EQUIPAMIENTO
S=5.440m2
ESPACIO LIBRE
S=2.835m2
JARDIN
S=410m2
A1
S=715m2
A1
S=1.540m2
A1
S=250m2
A1
S=1.230m2
A1
S=640m2
C
S=1.720m2
C
S=1.100m2
C
S=1.215m2
D1
S=510m2
D1
S=2.945m2
B
S=1.340m2
B
S=975m2
B
S=260m2
EQUIPAMIENTO
S=365m2
Cementerio
NAVARRO
CALLE
AGUSTIN
MILLARES
SALL
TOMÁS
CANÓNIGO
MOLINILLO
CALLE
ANTONIO RIVERO
CALLE PERERA
RIVERO
PERERA
Mb
Fr
L
Pav
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005

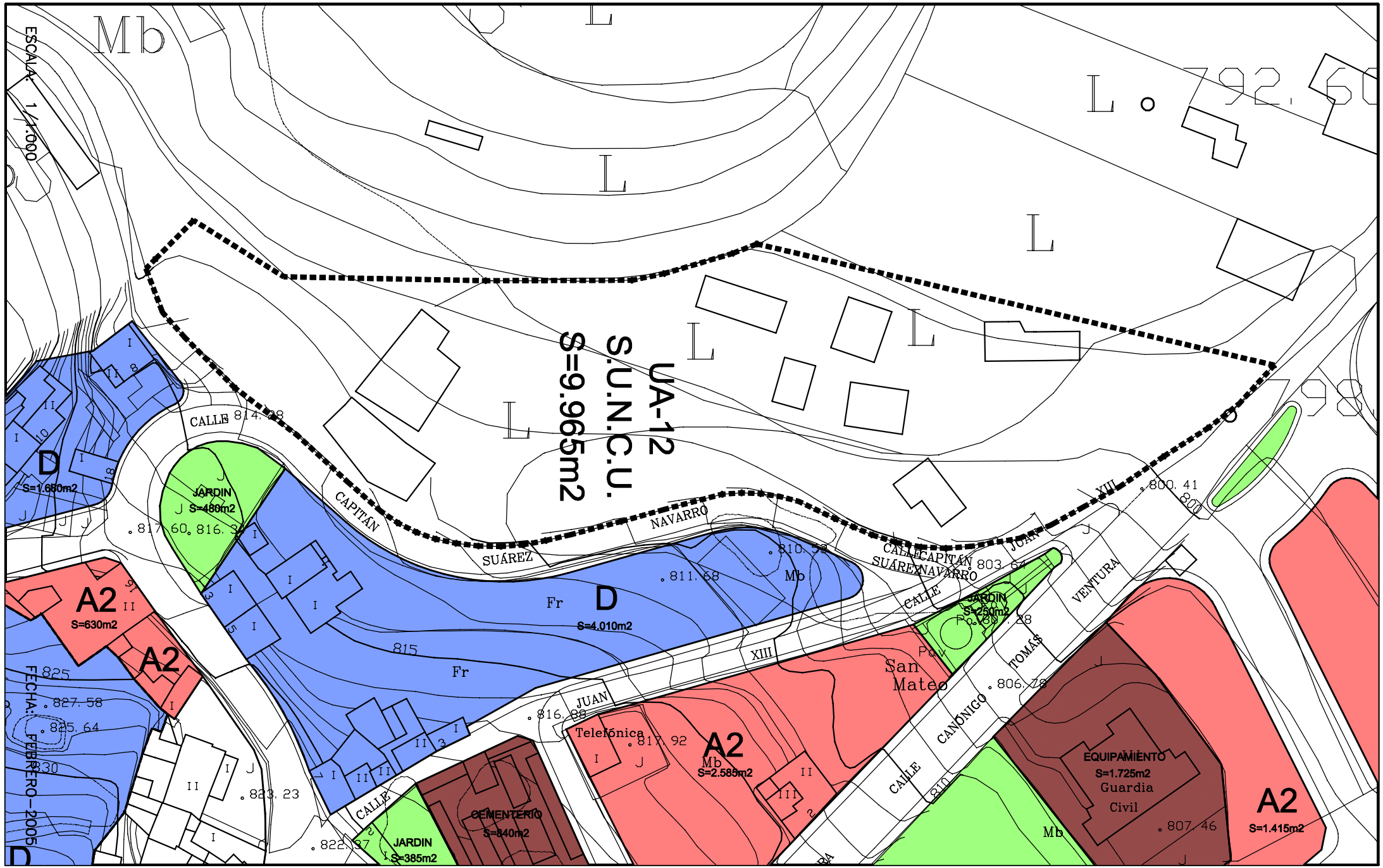

U.A.-10
S=4.350m2
EQUIPAMIENTO
DEPORTIVO
S=2.000m2
Campo de fútbol
LOCAL SOCIAL
S=665m2
La Lechuza
PLAZA
S=1.035m2
IGLESIA
S=195m2
Iglesia
ESPACIO LIBRE
S=600m2
El Arenal
A2
S=320m2
A2
S=620m2
A2
S=1.395m2
A2
S=435m2
Ed. constr.
Fr
Mb
1021.90
1018.03
1018.15
1018.24
1019.40
1020.48
1021.09
1022.38
1022.19
1016.25
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005

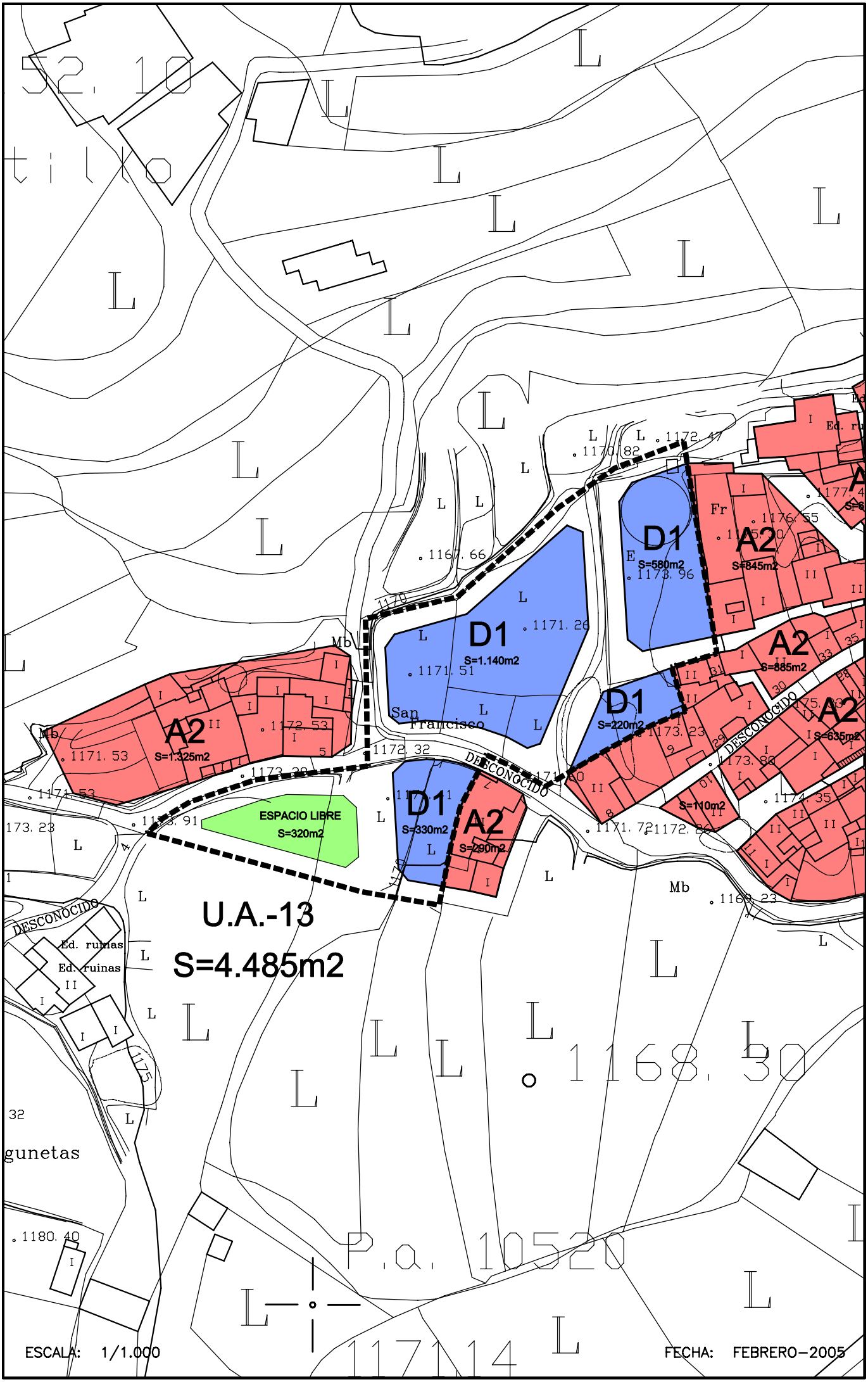


ESCALA: 1/1.000

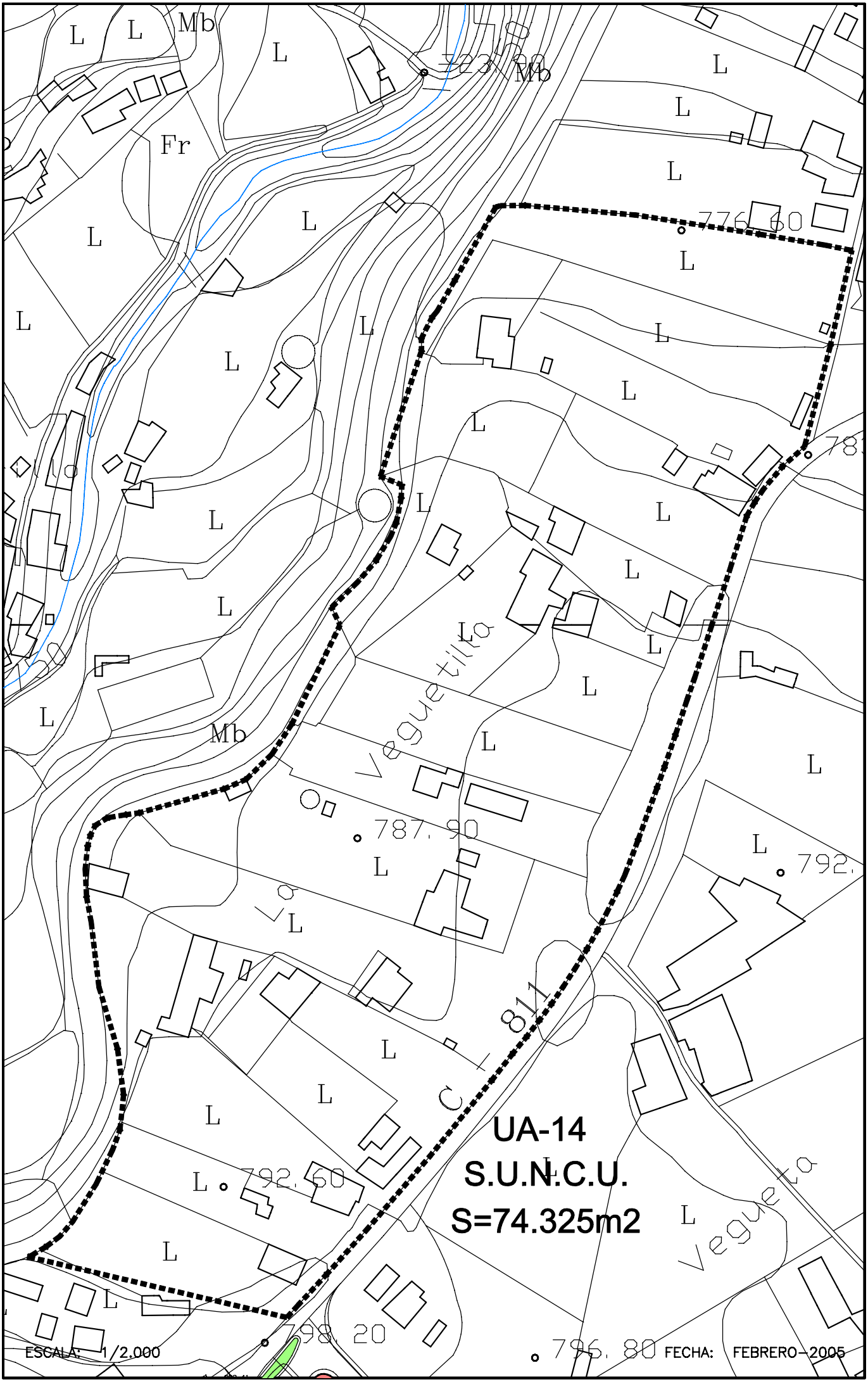
FECHA: FEBRERO-2005

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL		
Nombre	***Categoría Suelo***	***Uso Característico***
La Veguetilla (UA-12)	SUNCU	Residencial
Definición y Objetivos		
Se plantea este suelo como el ensanche básico del núcleo central de San Mateo hacia Santa Brígida en la zona más consolidada del área y más cercana al casco.		
Sistema de gestión		
Desarrollo del Plan General	Plan Parcial/Proyecto de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Privada	
Sistema de Actuación		
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	9.965	
Densidad máxima viv/Ha.	40	
Edificabilidad m^2. construidos	4.524	
Nº máximo viviendas	40	
Aprovechamiento total UAs.	4.071.60	
10% cesión obligatoria UAs.	407.16	
Reservas de suelo		
Espacios Libres y equipamiento m^2. suelo	1.850	
Dotación mínima E.L. m^2. suelo	950	
Comercial y Social m^2. constr.	mínimo 200	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: Area delimitada por la mayor consolidación de edificación en suelo anejo a suelo urbano consolidado, situada en el vector de crecimiento de la carretera GC-15 en dirección a Santa Brígida. **Estructura urbana**: Ensanche del área urbana conectado con los ejes estructurantes de la misma, organizada en árbol a partir de la carretera que le sirve de eje básico. **Tipologías**: Vivienda unifamiliar aislada y pareada tipo Ciudad-Jardín. (ORDENANZA D) **Equipo urbano**: Debe acentuarse el carácter residencial de la zona. Los equipamientos deben organizarse potenciando esta característica.		


ESCALA: 1/1.000
UA-12
S.U.N.C.U.
S=9.965m2
D
S=1.680m2
JARDIN
S=480m2
A2
S=630m2
A2
D
S=4.010m2
JARDIN
S=250m2
A2
S=2.585m2
CEMENTERIO
S=840m2
JARDIN
S=385m2
EQUIPAMIENTO
S=1.725m2
Guardia
Civil
A2
S=1.415m2
CALLE
CAPITÁN
SUÁREZ
NAVARRO
JUAN
XIII
VENTURA
TOMÁS
CANÓNIGO
San
Mateo
Telefónica
Mb
Fr
FECHA: FEBRERO-2005


U.A.-13
S=4.485m2
D1
S=1.140m2
D1
S=580m2
D1
S=220m2
D1
S=330m2
A2
S=1.325m2
A2
S=845m2
A2
S=885m2
A2
S=635m2
A2
S=290m2
S=110m2
ESPACIO LIBRE
S=320m2
San Francisco
DESCONOCIDO
Ed. ruinas
Ed. ruinas
gunetas
ESCALA: 1/1.000
FECHA: FEBRERO-2005

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL		
Nombre	***Categoría Suelo***	***Uso Característico***
La Veguetilla (UA-14)	SUNCU	Residencial
Definición y Objetivos		
Se plantea este suelo como el ensanche básico del núcleo central de San Mateo hacia Santa Brígida, ocupando la parte norte de la carretera hasta el Bco. del Chorrillo.		
Sistema de gestión		
Desarrollo del Plan General	Plan Parcial/Proyecto de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Privada	
Sistema de Actuación		
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	74.325	
Densidad máxima viv/Ha.	40	
Edificabilidad m^2. construidos	31.976	
Nº máximo viviendas	280	
Aprovechamiento total UAs.	28.778.40	
10% cesión obligatoria UAs.	2.877.84	
Reservas de suelo		
Espacios Libres y equipamiento m^2. suelo	12.800	
Dotación mínima E.L. m^2. suelo	6.500	
Comercial y Social m^2. constr.	mínimo 650	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: Area delimitada por la carretera y el barranco, situada en el vector de crecimiento de la carretera GC-15 en dirección a Santa Brígida. **Estructura urbana**: Ensanche del área urbana conectado con los ejes estructurantes de la misma, organizada en árbol a partir de la carretera que le sirve de eje básico. **Tipologías**: Vivienda unifamiliar aislada y pareada tipo Ciudad-Jardín. (ORDENANZA D) **Equipo urbano**: Debe acentuarse el carácter residencial de la zona. Los equipamientos deben organizarse potenciando esta característica.		


UA-14
S.U.N.C.U.
S=74.325m2
ESCALA: 1/2.000
FECHA: FEBRERO-2005
Vegueta
La
Vegueta
La
C/ 811
776.60
787.90
792.60
798.20
796.80

III.3.2.- SUELO URBANIZABLE

El suelo Urbanizable que se propone en la Adaptación del Plan General de Ordenación recoge los crecimientos del suelo urbano, del que se ha eliminado el sector de La Veguetilla residencial, con lo que queda reducido a un sector de SUSO y tres de SUSNO residencial y uno de SUSNO industrial.

El conjunto de suelo propuesto en esta categoría se recoge en el siguiente cuadro.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO		
SECTOR	USO DOMINANTE	SUPERFICIE HAS.
La Vegueta	Residencial	2,02
TOTAL SUSO		**2,02**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		
SECTOR	USO DOMINANTE	SUPERFICIE HAS.
Hoya Viciosa	Residencial	5,53
La Solana	Residencial	0,83
Utiaca	Residencial	1,81
El Hornillo	Industrial	3.88
TOTAL SUSNO		**12.05**
TOTAL URBANIZABLE		**14.07**

Se ha ajustado la superficie de estos sectores, bien por correcciones en la delimitación o bien por correcciones sencillamente de errores y contradicciones entre los documentación gráfica y escrita.

Las características de cada uno de los sectores se recogen en los cuadros siguientes:

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL		
Nombre	***Clase de Suelo***	***Uso Característico***
Hoya Viciosa	SUSNO	Residencial
Definición y Objetivos		
Se plantea este suelo como el ensanche básico del núcleo central de San Mateo que desarrolla una nueva centralidad urbana.		
Sistema de gestión		
Desarrollo del Plan General	Plan Parcial/Proyecto de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Pública	
Sistema de Actuación	Cooperación	
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	55.303	
Densidad máxima viv/Ha.	36.1	
Edificabilidad m^2. construidos	31.887.80	
Nº máximo viviendas	200	
Aprovechamiento total UAs.	31.037.58	
10% cesión obligatoria UAs.	3.103.76	
Reservas de suelo		
Espacios Libres y equipamiento m^2. suelo	12.958	
Dotación mínima E.L. m^2. suelo	10.475	
Comercial y Social m^2. constr.	565.20	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: Area delimitada por diversas actuaciones en suelo Urbano, situada en el vector de crecimiento de la carretera GC-41 en dirección a Valsequillo. **Estructura urbana**: Ensanche del área urbana conectado con los ejes estructurantes de la misma. **Tipologías**: Vivienda entre medianeras o unifamiliares aisladas de dos o tres alturas formando manzanas tradicionales. (ORDENANZAS A2 y D) **Equipo urbano**: Debe acentuarse el carácter comercial de la zona. Los equipamientos deben organizarse manifestando la centralidad del área.		

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL		
Nombre	***Clase de Suelo***	***Uso Característico***
La Vegueta	SUSO	Residencial
Definición y Objetivos		
Se plantea este suelo como el ensanche complementario del núcleo central de San Mateo que desarrolla una nueva centralidad urbana.		
Sistema de gestión		
Desarrollo del Plan General	Plan Parcial/Proyecto de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Pública	
Sistema de Actuación	Cooperación	
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	20.205	
Densidad máxima viv/ha.	40	
Edificabilidad m^2. construidos	11.150	
Nº máximo viviendas	80	
Aprovechamiento total UAs.	11.150	
10% cesión obligatoria UAs.	1.115	
Reservas de suelo		
Espacios Libres y equipamiento m^2. suelo	4.660	
Dotación E.L. m^2. suelo	3.140	
Comercial y Social m^2. constr.	500	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: Area delimitada por diversas actuaciones en suelo urbano, situada en el vector de crecimiento de la carretera GC-15 en dirección a Santa Brígida. **Estructura urbana**: Ensanche del área urbana conectado con los ejes estructurantes de la misma. **Tipologías**: Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras de 2 plantas de altura formando manzanas tradicionales (ORDENANZA A2) **Equipo urbano**: Debe acentuarse el carácter central de la zona. Los equipamientos deben organizarse manifestando dicho carácter y servir de conexión con el área urbana adyacente.		

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL		
Nombre	***Clase de Suelo***	***Uso Característico***
La Solana	SUSNO	Residencial
Definición y Objetivos		
Se plantea este suelo como el ensanche básico del núcleo central de La Solana que desarrolla una nueva centralidad urbana.		
Sistema de gestión		
Desarrollo del Plan General	Plan Parcial/Proyecto de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Privada	
Sistema de Actuación	Compensación	
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	8.340	
Densidad máxima viv/Ha.	50	
Edificabilidad m^2. construidos	4.000	
Nº máximo viviendas	40	
Aprovechamiento total UAs.	3.400	
10% cesión obligatoria UAs.	340	
Reservas de suelo		
Espacios Libres y equipamiento m^2. suelo	1.600	
Dotación mínima E.L. m^2. suelo	800	
Comercial y Social m^2. constr.	mínimo 200	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: Area delimitada por diversas actuaciones en suelo urbano, como completamiento del núcleo urbano de La Solana. **Estructura urbana**: Debe resolver los accesos al sector y mejorar la accesibilidad del Suelo Urbano colindante en la conexión con la GC-151. **Tipologías**: Vivienda entre medianeras de dos alturas formando manzanas tradicionales. (ORDENANZA A2) **Equipo urbano**: Debe acentuarse el carácter residencial de la zona. Los equipamientos deben organizarse manifestando la centralidad del núcleo.		

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL		
Nombre	***Clase de Suelo***	***Uso Característico***
Utiaca	SUSNO	Residencial
Definición y Objetivos		
Se plantea este suelo como el ensanche básico del núcleo central de Utiaca que desarrolla una nueva centralidad urbana.		
Sistema de gestión		
Desarrollo del Plan General	Plan Parcial/Proyecto de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Pública	
Sistema de Actuación	Cooperación	
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	18.050	
Densidad máxima viv/Ha.	50	
Edificabilidad m^2. construidos	8.500	
Nº máximo viviendas	85	
Aprovechamiento Total UAs.	7.225	
10% cesión obligatoria UAs.	722	
Reservas de suelo		
Espacios Libres y equipamiento m^2. suelo	3.400	
Dotación mínima E.L. m^2. suelo	1.700	
Comercial y Social m^2. constr.	mínimo 400	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: Area delimitada por diversas actuaciones en suelo urbano, que se plantea como consolidación del núcleo urbano de Utiaca. **Estructura urbana**: Resolver los accesos y mejorar la accesibilidad del área urbana colindante en su encuentro con la carretera GC-421 y GC-42 **Tipologías**: Vivienda entre medianeras de dos alturas formando manzanas tradicionales. (ORDENANZA A2) **Equipo urbano**: Debe acentuarse el carácter residencial de la zona. Los equipamientos deben organizarse manifestando la centralidad del núcleo.		

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS		
Nombre	***Clase de Suelo***	***Uso Característico***
El Hornillo	SUSNO	Industrial
Definición y Objetivos		
Se propone este suelo industrial en el eje de la carretera GC-15 por encima del área urbana de San Mateo, al objeto de concentrar la pequeña y mediana industria del término municipal. La zona ocupa un área agrícola poco explotada, en el límite del área urbana.		
Sistema de gestión		
Desarrollo de las normas	Plan Parcial/Proy. de Urbanización	
Tipo de Iniciativa	Pública	
Sistema de Actuación	Cooperación	
Datos Básicos		
Superficie total m^2.	38.865	
Densidad máxima viv/Ha.	0	
Edificabilidad m^2. Construidos	17.500	
Nº Estimado industrias	40	
Aprovechamiento Total UAs.	8.750	
10% cesión obligatoria UAs.	875	
Reservas de suelo		
Espacios Libres m^2. Suelo	4.000	
Equipamiento m^2. suelo	500	
Criterios básicos de morfología y estructura urbana		
Medio en que se inserta: El soporte físico está constituido por el lecho de cabecera de un barranco anejo a la carretera general GC-15 en su ladera norte. **Estructura urbana**: La calle de acceso desde la carretera general conecta con la bolsa de suelo clasificado con forma de triángulo compacto. Las industrias se organizan formando manzanas. **Tipologías**: Naves industriales de pequeño y mediano tamaño aisladas o pareadas. (ORDENANZA I) **Equipo urbano**: Comercial, social y deportivo integrado y junto a espacios libres.		

En lo que respecta a las cautelas para diferir el desarrollo del suelo industrial del Hornillo al previo análisis de la implantación de este uso en otra localización, tal como ordena la COTMAC, en el presente documento se categoriza un Suelo Rústico de Protección Territorial en el Lomo de las Chozas, con el objetivo de situar en éste el futuro desarrollo de un parque de actividades económicas que acoja los usos cuya localización estaba prevista en El Hornillo. Por tanto, queda explícito que no se trata de calificar dos bolsas de suelo para este uso, sino sustituir una localización por la otra en los términos explicados.

III.3.3.- SUELO RÚSTICO

El suelo rústico constituye la clasificación cuantitativamente más importante de la propuesta de estas Normas Subsidiarias y dentro de él se establecen diversas categorías extraídas del T.R. 1/2000 LOTENC. Las superficies que globalmente corresponden a cada uno de ellos es la siguiente:

RESUMEN SUELO RUSTICO (ART. 55 T.R.lotenc)	
POBLAMIENTO	
Asentamientos Rurales	92,00 has.
PROTECCIÓN AMBIENTAL	
Protección Natural	2.105,07 has.
Protección Paisajística	604,32 has.
PROTECCIÓN POR VALORES ECONÓMICOS	
Protección Agraria	885.87 has.
Protección de Infraestructuras	51,05 has.
PROTECCIÓN TERRITORIAL	5.76 has.
TOTAL SUELO RUSTICO	**3.744,07 has.**

III.3.3.1.- Suelo Rústico de Protección Ambiental

Se contemplan en la categoría de Suelo Rústico de Protección Ambiental aquellos suelos que responden a las características definidas en el apartado a) del artículo 55. del Texto Refundido 1/2000 LOTENC: "*cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales precisados de protección ambiental*."

Incluye para el municipio de San Mateo las categorías de Protección Natural y Paisajística, considerando en cada una de ellas el tenor de los puntos 1), 2) de dicho apartado. No se establece ningún suelo de protección de entornos o costera y se ha eliminado la protección cultural que se remite al Catálogo de Patrimonio actualmente en redacción. El suelo clasificado en esta categoría está constituido por aquellas áreas del territorio en la que los valores naturales, paisajísticos y ambientales del mismo han de preservarse y protegerse. Se incluyen en esta categoría los suelos forestales, cauces de barranco, crestas de montaña y todos aquellos elementos significativos del

paisaje que caracterizan al conjunto del término municipal de San Mateo. En tal sentido, hay que considerar que en este documento no se establece la categoría de Protección Hidrológica porque ésta se considera dentro de los Suelos de Protección Natural o Paisajística, lo que supone un grado de protección superior a la Hidrológica, dado que se consideran los barrancos desde el aspecto ambiental más que por su aspecto funcional o productivo, que se entienden protegidos por la categoría más restrictiva.

III.3.3.2.- Suelo Rústico de protección por valores económicos

Se contemplan en la categoría de Suelo Rústico de Protección por Valores Económicos aquellos suelos que responden a las características definidas en el apartado b) del artículo 55 del Texto Refundido 1/2000 LOTENC: "*cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por se idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras*."

Incluye para el municipio de San Mateo la subcategría de Protección Agraria, adoptando como criterio en ella el tenor del punto 1) del citado apartado. No se establece ningún suelo de protección de forestal, hidrológica, minera, o de infraestructuras.

III.3.3.3.- Suelo Rústico de Poblamiento

Se contemplan en la categoría de Suelo Rústico de Poblamiento aquellos suelos que responden a las características definidas en el apartado c) del artículo 55 del Texto Refundido 1/2000 LOTENC: "*cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular*." Incluye para el municipio de San Mateo la subcategría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, adoptando como criterio en ella el tenor del punto 1) de dicho apartado. No se establece ningún suelo rústico de Asentamiento Agrícola, ya que no estaban contemplados en las Normas Subsidiarias. Su implantación se prevé en el Avance del Plan General y se contempla en la redacción del mismo.

La relación de suelos con la categoría de Asentamiento Rural se recoge en las siguientes tablas, agrupados de acuerdo con planimetría adjunta.

Asentamientos Rurales San Mateo

Plano	Asentamiento	Sup. Total	R-1	R-1*/ e	R-2	R-3	Equip.	Viales	observaciones
1	Lomo Gallego	11838	6225		1125		400	4088	Ajuste
	Los Corraletes	12500	7530				560	4410	Mod. Puntual
	Llano de los Frailes	6535	4525					2010	Ajuste
	El Piquillo	11398	7685				1055	2658	Ajuste
2	Lomo Aljorradero	7218	5445					1773	Ajuste
	Lomo de los Ingleses	12422	7900		510			4012	Situación de hecho
	Hoya Navarra	8662	4315		1905			2442	Ajuste
	La Lechucilla I	18077	5770		4445		2745	5117	Ajuste
	La Lechucilla II	18927	5775		8305			4847	Ajuste
3	Finca Solís	3886		* 2010				1876	Ajuste
	Cueva Grande II	17623		* 10265				7358	Inf. Carreteras
	El Lomito	29506		* 17135	2870			9501	Ajuste
	Cueva Grande I	15517	970	*/e 3810			4150	6587	Inf. Carreteras
	Camaretas I	3167	820				710	1637	Ajuste
	Camaretas II	4830	2250		675			1905	Ajuste
4	La Asomadilla	16905	7440		2825			6640	Ajuste
	Lomito Blanco	10471	1530		4950			3991	Ajuste
	El Molinillo	4186				2075		2111	Ajuste
	Galaz	14271		4570	4550			5151	Inf. Carreteras
	Risco Prieto	12436	7130				1015	4291	Ajuste
	Pajaritos	10325	2730	3490				4105	Ajuste
5	El Estanco I	10140	2555			2720		4865	Ajuste
	El Estanco II	3282	845			360		2077	Ajuste
	El Estanco III	7928	4650					3278	Inf. Carreteras
	La Longuera	6020	3710					2310	Ajuste
	El Molino	1967			1500			467	Resol. Carreteras
	La Corte I	6735				3405		3330	Ajuste
	La Corte II	10779			7850			2929	Corrección
	La Solana	20486	11060		2315			7111	Ajuste
	El Vinco	9056	5355					3701	Ajuste
	El Calvario	12791	3610				7320	1861	Ajuste
	Los Vegas	11022	7045					3977	Ajuste
	El Castillo	3782	2490					1292	Ajuste
	El Portillo	3857	2065					1792	Ajuste
6	Lomo Carbonero	49645	4620	8280	5495	7365	1790	22095	Inf. Carreteras
	La Solana	8770	2845	3230				2695	Inf. Carreteras
	Casa Quemada	5893	3840					2053	Resol. Carreteras
	Lomito de Utiaca	3645	2725					920	Ajuste
	El Barranquillo	12057	1475		7490			3092	Ajuste
	Subida al Lomito	21817	6890		8075			6852	Ajuste

Asentamientos Rurales San Mateo

Plano	Asentamiento	Sup. Total	R-1	R-1*/ e	R-2	R-3	Equip.	Viales	observaciones
7	Lomo de Aríñez	31740		16905	2405		3160	9270	Inf. Carreteras
	El Callejón	19609	8935	2275	2485			5914	Inf. Carreteras
	Lomito del Silo	9308		2345	3110			3853	Inf. Carreteras
	El Lavadero I	4559		2935				1624	Inf. Carreteras
	El Lavadero II	3724		2385				1339	Inf. Carreteras
	La Sequera I	9747		4930	1395			3422	Inf. Carreteras
	La Sequera II	6497		2715	2025			1757	Inf. Carreteras
	La Sequera III	6536		3575				2961	Inf. Carreteras
	Cruz del Herrero	10243	5475		1195		435	3138	Ajuste
	La Yedra I	4621	1975		430		875	1341	Ajuste
	La Yedra II	3932	2705					1227	Ajuste
	La Barbosa	10270	6175					4095	Ajuste
	El Lagarillo I	1507	1025					482	Ajuste
	El Lagarillo II	3148	2375					773	Ajuste
	El Lagarillo III	2659	1735					924	Ajuste
	El Lagarillo IV	5237	1020		2820			1397	Ajuste
8	Lomo Caballo I	12240	6220		1640			4380	Inf. Carreteras
	Lomo Caballo II	6050	3625					2425	Ajuste
	El Solís	7388	3510		970			2908	Ajuste
	El Chorrillo	11318	6180				1890	3248	Convenio
	Vista Alegre	9261	4545			1225		3491	Inf. Carreteras
	Acequia Marrero	13476	8550		500			4426	Ajuste
	La Bodeguilla	35955	19235		725		2705	13290	Ajuste
9	El Hornillo	8506	4280		1110			3116	Ajuste
	El Mesón	27720	12805			1410		13505	Ajuste
	Casas de la Cal	13524	3250			2595		7679	Ajuste
	Lomo las Cuevas	17123	4355		5445	1445		5878	Ajuste
	La Lechuza I	15886	9530				1200	5156	Ajuste
	La Lechuza II	3220	1005		1085			1130	Ajuste
	El Lomito	6654			5305			1349	Ajuste
	El Arenal	12516	7245		1240			4031	Ajuste
	El Catalán	1993			1475			518	Ajuste
	Camino de la Asomada	16335	8840		2685			4810	Ajuste
	La Asomada	18852	7080		5545			6227	Ajuste
	Lomo La Estrella/ La Longuera	27854	12010		3415	1395		11034	Ajuste
	Los Colorados I	1973			1475			498	Ajuste
	Los Colorados II	11064	8330					2734	Ajuste
10	Los Chorros	9819	5100			395		4324	Ajuste
	La Higuera	37616	18905		8285			10426	Ajuste
Totales		**920052**	**329840**	**90855**	**121650**	**24390**	**30010**	**323307**	

Se ha producido una variación en las superficies de prácticamente todos los Asentamientos Rurales en relación con el documento anterior ya que, del informe de la Ponencia Técnica deriva la necesidad de corrección y explicación de las variaciones que se habían producido con anterioridad respecto a las Normas Subsidiarias.

En los documentos anteriores de la Adaptación Básica se habían trasladado los polígonos de las delimitaciones de los Asentamientos Rurales contenidas en las Normas Subsidiarias, a una nueva base cartográfica, con lo que se produjeron ciertos desajustes que originaban errores en los parámetros dimensionales de los mismos y por tanto dificultaban la aplicación de la normativa contenida en las ordenanzas.

La presente Adaptación Básica del Plan General de Ordenación corrige todos estos desajustes considerando tanto la adecuación a la nueva base cartográfica como las correcciones derivadas del informe del Servicio de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria. Así mismo, se incluyen todas las Modificaciones Puntuales, cambios producidos por la Resolución de 29 de noviembre de 1994, de la Dirección General de Urbanismo que afecta a los Asentamientos Rurales; convenios entre Ayuntamiento y particulares y, por último, situaciones de hecho que se hace preciso recoger. En la tabla adjunta de Asentamientos se recoge en la columna de observaciones la razón de la cada una de las modificaciones que se producen.

De las correcciones derivadas del informe del Servicio de Carreteras hay que destacar las que se producen en los asentamientos situados en las carreteras GC-400, GC-600 y GC-151, en las que el retranqueo de 5 metros desde el borde exterior de la calzada implica un desplazamiento del área de ordenanza respecto a la que figuraba en las Normas Subsidiarias, lo que repercute en la superficie del asentamiento. Hay que entender que esto no supone categorizar nuevo suelo de Asentamiento Rural, sino expresar los parámetros de la ordenanza de acuerdo a la nueva normativa, puesto que no se modifica el número ni la superficie de las viviendas del asentamiento; en todo caso se aumenta el espacio destinado a red viaria y retranqueos.

III.3.3.4.- Definición de Asentamiento Rural

Según el artículo 8, apartado e) de la Ley sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias de 7 de Abril de 1987, actualmente derogada, el asentamiento rural constituye una categoría que identifica una forma de utilización del suelo rústico, definiéndose como aquellas entidades de población con

mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades productivas del suelo rústico.

En la actualidad la el T.R. 1/2000 en su artículo 55.c) 1, se recoge la categoría de "*Suelo Rústico de Asentamiento Rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación o tratamiento como Suelo Urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico*". Entre una y otra definición, ambas referidas al mismo fenómeno de ocupación de suelo, cabe apreciar dos diferencias fundamentales, por un lado la desvinculación actual de la actividad agrícola que introduce el T.R. y, por otro, la consolidación de esta categoría como instrumento de clasificación urbanística, y no como mero reconocimiento de un fenómeno de ocupación específica de suelo.

El carácter genérico de la definición contenida en la Ley para este tipo de asentamientos, se refiere a aquellos núcleos de población que no alcanzan la categoría de urbano por su nivel de consolidación, tanto de urbanización como de edificación, que se sitúa en un punto intermedio entre el suelo urbano y el disperso.

Todo ello supone una ruptura del modelo histórico, en el cual la carencia de presión urbanizadora sobre los territorios agrícolas permitía la convivencia de Núcleos Urbanos, como abastecedores de los servicios básicos de la población, y de un espacio reservado en exclusividad para la actividad primaria; a lo sumo se incluían en el interior de las fincas edificaciones secundarias al servicio de la producción que se incluían sin trauma en el interior de los predios.

Este modelo difícilmente podría dar lugar al fenómeno actual de puesta en mercado de parcelas rústicas con el único requisito de una accesibilidad, en ocasiones precaria, que esconde una real alternativa a los costos del suelo urbano para las capas bajas y medias de la sociedad para acceder a la residencia. Esta ruptura es particularmente notable en municipios como San Mateo, de carácter marcadamente agrícola en el cual las parcelas situadas en las condiciones descritas compiten con ventaja frente a lo que podríamos denominar parcelas urbanas en el interior de suelo ordenado; dando lugar a la ocupación sistemática del suelo rústico y afectando de forma irreversible los valores medioambientales, paisajísticos y agrícolas del municipio.

De un primer análisis del fenómeno en el Municipio de San Mateo podemos concluir que es posible diferenciar dos tipos de asentamiento con características propias y que se pueden definir en las consideraciones siguientes:

a) Núcleos rurales con carácter histórico

Vienen a ser la manifestación actual de los antiguos centros secundarios de agregación de población en una localización finita, con una delimitación precisa en el territorio procurando afectar en la menor medida posible a los suelos de valor agrícola y que mantienen la morfología inicial, aún careciendo de infraestructuras que los hagan urbanas, y un cierto valor de arquitectura rural que les hacen importantes como referencia a una forma de entender el territorio distinta; vendrían a ser los Núcleos Pintorescos de la antigua Ley del Suelo.

En la actualidad se encuentran en estado de recesión, por las propias condiciones de la edificación y su agregación, así como la tendencia centrífuga de su población que busca asentarse en localizaciones más cercanas a las fuentes de trabajo; con un riesgo cierto de despoblación y abandono.

b) Asentamientos rurales de reciente formación

Las necesidades de dotar de accesibilidad al territorio agrícola a lo largo del tiempo que vienen ligadas al tipo de explotación minifundista, han hecho que las vías de comunicación se multipliquen en el municipio, ramificándose a partir de las vías comarcales y carreteras generales como primera escala para, a partir de ellas, provocar la generación de vías secundarias de comunicación entre aquellas y los núcleos agrícolas que establecen la posibilidad de acceder a la totalidad del territorio; esta estructura fundamental de vías principales (locales y comarcales) y secundarias se complementa con posterioridad en el tiempo por la aparición de senderos que, partiendo de cualquiera de las dos anteriores, permitiesen colonizar una franja del territorio de mayor espesor que la simple colocación de la edificación lateral a las vías definidas.

De otro lado, el propio carácter minifundista de la propiedad del suelo agrícola favorecía la puesta en mercado de pequeños lotes de terreno de superficie pequeña y media, desde 250 m^2. a 1.000 m^2. que eran inmediatamente transformados en parcelas para la edificación, aún en ausencia de servicios y condiciones urbanas.

Estaba claro que las citadas premisas convertían a la totalidad del territorio municipal en un suelo potencialmente capaz de soportar la transformación del uso agrícola a uso residencial, con independencia de las condiciones intrínsecas del propio territorio; así, la aparición de edificaciones se produce en las más diversas condiciones topográficas, algunas de ellas totalmente inadecuadas para la edificación; en ausencia de observación de los valores paisajísticos, naturales e incluso agrícolas que, en principio servían de soporte y justificación a la elección de la localización de la edificación. Este fenómeno abría al mercado de la adquisición de parcelas para edificación residencial, un paquete tan desproporcionado de suelo que originó una dispersión en la edificación en el municipio que alcanzaba los puntos más extremos del mismo, estableciéndose una competencia entre el uso primario y el residencial que, como tendencia, está provocando la transformación total del territorio hacia un continuo de edificación y vacíos contiguos a las vías de comunicación, de cualquier escala, que se esparcen por todo el Municipio con alteración del equilibrio agrícola, paisajístico y natural de los tiempos pasados.

Todo ello viene acentuado por las características sociales de la población que demanda dicha edificación y, con ello, por la tipología de edificación que dicha población hace emerger un esa localización, tratándose de, al menos, de dos grupos sociales diferenciados principalmente, ambos de extracción media baja, el primero de los cuales se configura como un grupo complejo que engloba a la vez población de retorno de la emigración del municipio hacia el núcleo capital de Las Palmas o hacia los núcleos de servicios del Sur de la Isla, y de clases medias desplazadas desde municipios con mayor control de la oferta del suelo, que adquirieron parcelas en condiciones económicas y de facilidades de edificación en San Mateo para la edificación de una vivienda con carácter más estable y permanente; y un segundo grupo, que podríamos denominar de segunda residencia que se trata de clases medias y media-alta que buscan el establecerse con carácter esporádico, de temporada o de fin de semana, en lugares alternativos a los municipios de Santa Brígida, principalmente, y otros contiguos por razones de paisaje, naturaleza y valores naturales.

Aunque no existe localización específica diferenciada entre un grupo y otro, la tendencia del segundo se dirige principalmente a ubicaciones aisladas sin posibilidad de formación de núcleos de población en medio de grandes fincas o en parcelas de medianas dimensiones alineadas a las vías principales, mientras que el primero opta por localizaciones vinculadas a vías preexistentes (carreteras

generales, caminos vecinales, caminos agrícolas e incluso senderos de dimensiones mínimas en posiciones topográficamente poco aptas para edificación).

Ambos grupos poblacionales aportan al territorio una edificación cuya tipología básica es la de la vivienda unifamiliar, preferentemente con carácter aislado pero con el condicionante de que las pautas morfológicas empleadas son las de la vivienda suburbana y marginal extraída de la experiencia de los barrios periféricos de la capital y los Municipios mayores de la Isla. Así las parcelas tienen muy poca fachada para tratarse de edificaciones aisladas, se busca la mayor ocupación posible de la parcela, no parece existir línea de referencia respecto a la vía que se pueda asimilar a alineación de fachada y se edifica hasta el lindero frontal de la parcela; la edificación tiene una plazo de consolidación dilatado en el tiempo y, aunque en la mayor parte de los casos el número de plantas horizonte es de dos alturas, se puede apreciar la posibilidad de seguir creciendo en altura, a menos que se limite de algún modo dicha tendencia.

c) Organización morfológica de los Asentamientos Rurales

La vía de soporte de la edificación que garantiza la accesibilidad a todas las parcelas que colindan con ella constituye el único elemento morfológico reconocible en los asentamientos rurales. Aunque esta vía en principio no se concibe con ese fin puesto que se suponía que proporciona una accesibilidad a las parcelas agrícolas o a otras áreas del territorio, se convierte paulatinamente en el soporte de la edificación sin perder a su vez aquel carácter. Es en esta especie de equilibrio inestable entre esos dos destinos aparentemente contradictorios donde se manifiesta el carácter específico de los Asentamientos Rurales.

Conviene resaltar que las áreas de mayor concentración de la edificación ocupan las zonas de menor capacidad agrícola ocurriendo en muchos casos que bordean a las áreas más productivas o con mejor aptitud para la explotación agrícola y situándose en las condiciones topográficas más adversas.

Respecto de las vías de soporte de la edificación parece posible establecer una clasificación tipológica en desarrollo de lo ya dicho en la definición de este grupo de Asentamientos Rurales en los tipos siguientes:

TIPO 1.- Vías comarcales y locales.

Son aquellas que forman parte de la red insular de accesos y pertenecen a instituciones supramunicipales, fundamentalmente a la Consejería de Obras Públicas.

Vienen sujetas a las Normas de ejecución y servidumbres de la Ley de Carreteras y, en todos los casos, se trata de vías asfaltadas y señalizadas y en buen estado de trazado y ejecución, salvo puntos concretos con deterioro temporal. Anteriormente la Consejería aplicaba una separación, respecto del eje de la vía, de 14,75 metros a las edificaciones de nueva planta que se pretendan levantar en el margen de este tipo de vías. En la actualidad el Reglamento que desarrolla la Ley 9/91 de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias establece para estas vías una línea de edificación situada a 12 m de la raya blanca que constituye el margen de la carretera. Esta línea coincide prácticamente con la delimitación anterior. Existen algunas edificaciones antiguas que ocupan parte de esta franja.

TIPO 2.- Vías de penetración

Son aquellas vías que se desarrollan a partir de las territoriales con el objetivo de unir núcleos de población de pequeño tamaño o que se apoyan en antiguos caminos reales o en caminos agrícolas; con características físicas de dimensión y trazado distintas de las vías territoriales.

Son vías municipales e insulares (del Cabildo Insular), caminos reales que constituyen atajos de las carreteras comarcales por las líneas de máxima pendiente del territorio, caminos agrícolas pavimentados con un ancho medio de 4 a 6 metros y, raramente, señalizadas; con pendientes que en algunos casos superan el 15%; las edificaciones no guardan una distancia reglamentaria y, en ocasiones, se adosan por completo a la arista de la vía, provocando puntos de conflicto en la carretera. En muchos casos estas vías constituyen el único elemento morfológico reconocible en los núcleos de población que definiremos como asentamientos rurales.

Hay que diferenciar dentro de estas vías las que son propiedad del Cabildo y dentro de ellas las que sirven para unir distintas poblaciones y por tanto tienen especial relevancia en la red insular de carreteras, a diferencia de las primeras que sólo constituyen exclusivamente el acceso a un núcleo determinado.

La vías que unen distintas poblaciones son las siguientes:
GC-151 de Santa Brígida a Lomo Carbonero por Lomo Espino y La solana.
GC-400 del Cruce de Aríñez a Cueva Corcho
GC-600 de Las Rosas a la Cruz de los Llanos por Cueva Grande

Las vías de acceso exclusivo a núcleos son:
GC-153 a la Bodeguilla
GC-414 a la Lechucilla
GC-422 a los barrios de Utiaca
GC-423 a Cruz del Herrero
GC-421 a La Yedra
GC-155 a Las Lagunetas

TIPO 3.- Vías secundarias o senderos

Son aquellas vías que, a partir de cualquiera de las dos anteriores, se trazan con el objetivo fundamental de dar acceso a una o varias edificaciones, en diversas situaciones topográficas y de condiciones parcelarias. En la realidad esta necesidad de acceso se realiza en condiciones precarias mediante apertura de caminos sin alineación definida, normalmente de tierra y con dimensiones variables de acuerdo con el espacio mínimo que cada propietario ceda para lograr acceder a su parcelas. No se ajustan a ningún tipo de norma prefijada y pueden dar lugar a problemas importantes de cruce y de retorno para los vehículos que circulan por ellas; no obstante lo anterior, tienen una intensidad de uso tan baja que no implica, de momento, conflicto irresoluble.

III.3.3.5.- Los Asentamientos Rurales como propuesta modélica.

A partir del análisis y la diagnosis del fenómeno de los asentamientos rurales en el Municipio de San Mateo, así como de las experiencias de aplicación de la Ley ya efectuadas para otras realidades municipales, las cuales se concretan en la delimitación, más o menos rigurosa, de un cierto ámbito de influencia de este tipo de núcleos, en el interior de los cuales se aplican con carácter genérico unas normas de edificación específicas, que intentan salvaguardar las características de tipo rural, tanto de la edificación como de la forma de situarse esta dentro de la parcela, y en relación con el espacio circundante, que la diferencian de las áreas urbanas.

Esta proporción normativa incurre en algunos desajuste en su aplicación genérica en el territorio que pueden provocar efectos indeseables para el objetivo de responder a la dinámica de este tipo de asentamientos, desajuste que podemos resumir con carácter sintético en los siguientes:

a) Aplicación sistemática de idéntica respuesta para todos los tipos de núcleos

Admitiendo la necesidad de establecer propuestas para la regulación de este proceso de organización especial, parece oportuno organizar las políticas de intervención de acuerdo con las condiciones intrínsecas de cada asentamiento; no puede aplicarse la misma normativa a un núcleo como Las Lagunetas, que a un grupo de viviendas sin denominación específica, con un acceso de 3 metros como única infraestructura.

b) La delimitación extensiva y superficial de los asentamientos

El proceder a una simple perimetración y señalamiento de normativas de edificación en el interior de dicho perímetro, convierte a la totalidad de dicho territorio en un área dentro de la cual es posible localizar la edificación en cualquier punto, independientemente de las condiciones del mismo, lo cual puede dar lugar a la aparición de edificación sin ningún tipo de condiciones, en último extremo ni siquiera sería necesario el contar con acceso. Esto obligaría al Ayuntamiento a ir permanentemente a remolque de la iniciativa de los propietarios para dotar de servicios a los vecinos.

c) La contradicción entre rural y urbano

La inclusión de este tipo de asentamientos en el ámbito de lo rústico deja abiertas algunas cuestiones referentes a la postura institucional respecto de su tratamiento específico; de un lado si son, según su propio nombre indica, rurales habría que justificar de alguna forma su relación con actividades primarias y su referencia espacial a una parcela agrícola de la cual son subsidiarias, así, su crecimiento como núcleos sería tan lento que no produjeran rupturas en el territorio y sus necesidades de infraestructuras mínimas para suponer un problema importante al Ayuntamiento.

De otro lado, si de lo que se trata es de una tendencia a la localización marginal, tal como parece indicar el análisis del fenómeno, habría que proponer medidas de control del proceso de tal forma que se pueda establecer un límite concreto a partir del cual no pueda seguir repitiéndose el fenómeno y haya que buscarse otras localizaciones alternativas para la edificación para evitar un continuo en todo el municipio; igualmente habría que buscar fórmulas distintas a las previstas en la Ley del Suelo para la dotación de servicios a estos asentamientos y señalar un equipo mínimo para garantizar las necesidades de los usos colectivos de la población.

d) El control de la edificación en los asentamientos rurales

De todos modos parece obvio que se hace necesario proponer las reglas que permitan que la edificación se localice en los lugares más adecuados y con unos parámetros de aprovechamiento homogéneos para la totalidad de las propiedades, siempre en la cautela y salvaguardar de los elementos colectivos de infraestructura y paisaje, con señalamiento de cierto tipo de alineaciones para la referencia del emplazamiento de la edificación en la parcela y la relación entre cantidad edificada y superficie libre de parcela.

e) El objetivo final de los asentamientos rurales

Los asentamientos rurales vienen a ser un estadio intermedio entre la "indeseable" condición de rústico y la "apetecible" de urbano, lo cual las conduce a una especie de limbo en su clasificación de suelo, en el cual no se exigen condiciones que vayan más allá de la fijación de alturas en la edificación.

Todo ello, por la dispersión de la edificación en nuestros municipios, puede conducirnos a que esta clasificación de asentamiento rural rompa la totalidad del suelo rústico con el encomiable objetivo de no producir discriminaciones en el territorio en situaciones similares de localización, uso, concentración, etc; lo cual daría lugar a auténticos desastres espaciales, una imagen de los cuales puede ser algún sector concreto de San Mateo y otros municipios de las Islas, donde este fenómeno tiene importancia cuantitativa, convirtiéndose en la forma básica de ocupación del suelo.

III.3.3.6.- Descripción del modelo propuesto

Con estas consideraciones, nos parecería preciso proceder, a partir del reconocimiento de las importantes lagunas legales de tratamiento de los asentamientos rurales, a organizar una estrategia de respuesta a los mismos que, desde la necesidad de recoger la tendencia detectada, al propio tiempo estableciese un marco normativo que fuese capaz de superar las importantes carencias y contradicciones que el proceso presenta; para lograr este objetivo se organiza un modelo básico para la consideración de los asentamientos rurales que toma las condiciones siguientes:

a) Selección de los lugares por consolidación edificatoria

Habría que proceder, con carácter previo a cualquier decisión normativa, a la determinación de los espacios concretos que iban a pertenecer a la clasificación de Asentamiento Rural, basándonos en la característica diferencial de su concentración de edificación y organización mediante un elemento estructurante que en este caso viene constituido por la vía de acceso según las tipologías definidas anteriormente.

A este respecto hay que distinguir aquellos núcleos históricos cuyo sistema de asentamiento permite un tratamiento de suelo urbano (Lagunetas, Utiaca), al igual que aquellos (La Solana) en los que el nivel de concentración de la edificación y las tipologías edificatorias hacen aplicable el artículo 50 del Texto Refundido 1/2000 LOTENC o por asimilación aquellos que presentan un alto nivel de concentración de equipamientos (La Lechuza).

En todos ellos se establecen figuras de planeamiento de desarrollo de dichos suelos a los efectos de complementar su equipamiento e infraestructura o de prever su completamiento.

b) Organización de una normativa tipológica

La génesis de los asentamientos rurales aconseja establecer una correspondencia entre la forma de ocupación del territorio, vinculada a las vías de acceso, y la normativa de aplicación para el control del proceso hacia el futuro. Así se proponen unas condiciones de edificación específica para cada tipo de vías según la definición de sus parámetros básicos, fundamentalmente las distancias y alineaciones

respecto de dichas vías que sirvan de generatrices a la organización física. Dichas condiciones vienen recogidas en ordenanzas específicas donde se definen los parámetros de la edificación, tanto para las construcciones ya existentes como para las relativas a otros de nueva planta. Para las edificaciones existentes se establecen disposiciones transitorias.

La tipología que se propone intenta recuperar la vivienda rural con sus características de mayor aislamiento, cubierta inclinada, cuatro fachadas, etc., evitando las medianeras vistas y los modelos de "salón y vivienda" típicos de áreas urbanas.

A los efectos de su integración en el paisaje agrícola se plantea para la edificación dos tipos de rasante: rasante de vía y rasante de terreno natural siendo su aplicación la que de una cota de planta más cercana al terreno, es decir de menor altitud. Así en un terreno inclinado con la vía a media ladera la edificación que se sitúa por encima de la vía formará la rasante de ésta pero si se sitúa por debajo tomará como rasante la del terreno natural que se encuentra a cota inferior. El espacio de retranqueo de la edificación respecto a la vía pueda servir para resolver el encuentro entre una y otra.

c) La perimetración como resultado de las variables tipológicas

Habiendo definido así las condiciones de aplicación para la edificación a partir del criterio de la necesidad de apoyatura de aquella en una vía, resulta ocioso proceder a la perimetración de los asentamientos que vienen delimitados como resultado del proceso de edificación. En la perimetración de dichas áreas se consideran las condiciones físicas y productivas del suelo de tal manera que aparecen discontinuidades, lateralidad en la ocupación respecto a la vía, huyendo del modelo de ocupación total del suelo y de la formación de continuos edificados.

d) La proposición de equipo básico en los asentamientos rurales

A pesar de las condiciones precarias en que se fundan estas agrupaciones edificatorias, el Ayuntamiento de San Mateo, con vistas a resolver el problema dotacional de los vecinos que residen en ellos, ha iniciado las gestiones y trámites para ir dotando a los asentamientos rurales de un equipamiento mínimo, no reglado, de aquellos elementos que, o bien son demandados por los propios vecinos, locales

sociales e iglesia con carácter prioritario, o bien son propuestos por el municipio por razones de oportunidad o de carácter específico de los asentamientos mismos que se concentra en los espacios para actividades deportivas y lúdicas.

Tomando estas dotaciones como germen de un equipamiento que sirva para organizar un núcleo central, centralidad en sentido urbanístico y no geográfico, que aglutine en un espacio concreto la totalidad de las dotaciones de equipamientos colectivos de los asentamientos, se propone el establecimiento de reservas de suelo que complementen los equipos ya existentes para dar satisfacción a la demanda de los habitantes del mismo.

Con todo ello creemos que se soslayan las carencias que presenta la normativa legal vigente para los Asentamientos Rurales y se ofrece una alternativa metodologíca que, en la intención de salvaguardar el carácter rural de estos espacios, venga a recoger la tendencia real de localización que esta en la base de la aparición de estos asentamientos.

e) Las vías de acceso como ejes de infraestructuras

Los distintos tipos de vías que se plantean en los Asentamientos Rurales (vías de penetración, carreteras generales o vías secundarias) constituyen los elementos estructurantes fundamentales de los mismos en cuanto que ordenan y organizan el Asentamiento, dan acceso a la vivienda, equipamientos y espacios libres y enlazan las áreas edificadas con el resto del territorio fundamentalmente las áreas agrícolas y productivas. En general estas vías aparecen con anterioridad a la edificación que se apoya en ella puesto que su existencia se justifica por la accesibilidad al territorio, siendo la edificación un elemento posterior que explota dicha accesibilidad. La configuración formal de las vías ocurre pues, en el tiempo, haciéndose progresivamente más complejas (y conflictivas) conforme se implementan nuevos elementos (edificación, asfaltado, aparcamiento, etc).

En la propuesta de modelo contenida en este documento estas vías se conciben como ejes complejos dotados de infraestructuras definidos por elementos del paisaje y por elementos de arquitectura, vinculados a la residencia y a la producción agrícola, y se jerarquizan en función de su relación con los elementos que intervienen en su formación.

Un elemento fundamental de los mismos es por tanto su capacidad de contener las infraestructuras necesarias para el asentamiento del que forman parte: abastecimiento de agua y de energía eléctrica, alumbrado público, red de saneamiento, espacio para aparcamiento, arbolado de vía, espacio para la circulación peatonal y rodada.

A diferencia de los suelos urbanos, estos elementos no son necesariamente existentes con carácter previo o simultánea a la edificación sino que se entiende como un resultado final del proceso de formación del asentamiento.

Los tipos de ejes que se plantean correspondiendo a cada tipo de vía se recogen en el gráfico adjunto donde aparece la vía existente rodeada de los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación y rodeados a su vez de las franjas de terreno de 20 mts. de profundidad, donde se sitúa la posible edificación destinada a vivienda rural.

f) Los asentamientos rurales como parte de un ADR

Hemos definido anteriormente las ADR como las áreas potencialmente productivas desde un punto de vista agrícola donde se produce el fenómeno de invasión de la edificación que sigue unas pautas definidas en su forma de asentamiento, que a su vez están relacionadas con dicha actividad productiva.

Con ello planteamos la hipótesis que la relación edificación-agricultura no se establece sólo entre la casa y la finca sino que aparece a un nivel más global entre el A.R. y el área productiva dentro de un sistema que vendríamos a denominar Area de Desarrollo Rural o ADR.

La mutua dependencia entre AR y área agrícola productiva no siempre es directa ni los límites entre una y otra son claramente identificables. Por ello planteamos que ambos forman parte del sistema de las ADR que si parecen detectables claramente dentro del Término Municipal y que se asimilan a los "barrios" del mismo. Por nuestra parte coinciden con los núcleos de población que se definían en la propuesta de Avance de las Normas Subsidiarias.

III.4.- SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales vienen constituidos por los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio de San Mateo. Estos elementos del territorio se definen en función de su titularidad y gestión pública. Se distinguen en función del uso que se desarrolla en ellos. Los Sistemas Generales propuestos en las siguientes Normas son los siguientes:

S.G. DE COMUNICACIONES, constituido por las vías comarcales (S.V.1.) y las vías locales (S.V.2.) que garantizan la accesibilidad del conjunto del territorio municipal. Las vías comarcales están constituidas por la GC-15, la GC-41 y la GC-42; las vías locales vienen determinadas en la cartografía.

S.G. DE ESPACIOS LIBRES, formado por los Parques Urbanos y Areas Libres (S.G.L.) y las zonas de ocio y esparcimiento (S.G.O.) que se encuentran en suelo rústico. Se recogen en cuadro anexo.

S.G. DE EQUIPAMIENTO, que corresponde al equipamiento cuya área de influencia viene referida al conjunto del término municipal. Se incluye dentro del suelo urbano.

S.G. DE INFRAESTRUCTURA, se incluyen dentro de estos sistemas generales el conjunto de las instalaciones y servicios infraestructurales que garantizan el correcto funcionamiento de las áreas urbanizadas. Están constituidas por las instalaciones de Abastecimiento (I.C.1), Depuración (I.C.2.), Energía Eléctrica (I.C.3), Transporte (I.C.4) y Telecomunicaciones (I.C.5).

Los Sistemas Generales que se sitúan en suelo rústico y que recogen los usos que, siendo compatibles con las diversas categorías de dicho suelo, responden a demandas que provienen del conjunto del territorio municipal, son fundamentalmente los destinados a la creación de una infraestructura de ocio y esparcimiento vinculadas a la actividad turística de tipo rural, por lo que se apuesta para el futuro desarrollo del municipio.

En ellos se incluyen las áreas destinadas a recreo donde ha de instalarse la infraestructura mínima o completarse la existente y que en la actualidad se usan como tales áreas de recreo por un determinado tipo de visitantes (domingueros). Estas son las siguientes:

- El Calero
- Los Llanos de Ana López
- Las Mesas del Salado
- La Calderilla
- Degollada de Biliandra, destinada a usos relacionados con la conservación de la Naturaleza
- El Mirador de Cabreja, equipamiento de orden territorial vinculado a la actividad turística.
- Cementerio, en sustitución del actual ya obsoleto.

Algunas de estas áreas se encuentran dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural y están afectadas por la figura de ENP, por lo que su definición es a título indicativo.

Otras áreas se plantean como Equipamientos Estructurantes, son las que contienen elementos de infraestructuras o equipamiento que se pretende consolidar y, a diferencia de los anteriores sistemas, son de uso público pero su titularidad y gestión es privada o mixta. Son las siguientes:

- Los Pechos, donde se concentraría la infraestructura de telecomunicaciones del conjunto insular.
- La Cruz de Agueda, donde se plantearía la actividad docente ligado a la agricultura en sistemas de granja-escuela o similar.
- Lomo Los Silos, donde se plantea la posibilidad de acampada y actividades lúdicas en relación con la naturaleza.
- Las Gañanías, se plantea también un área de acampada y actividades lúdicas en relación con la naturaleza.
- Vista Alegre, se plantea la posibilidad de un equipamiento asistencial de tipo privado.
- Cruz de Tejeda, que recoge el área inmediata al Parador donde se sitúan los quioscos, el hotel y se contempla posibilidad de complementar estas instalaciones con elementos de infraestructura orientada a la actividad turística.
- Utiaca, Se plantea para este espacio la instalación de un equipamiento y de ocio.

III.4.1. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.

El desarrollo de los Sistemas Generales y de los Equipamientos Estructurantes se hará mediante Planes Especiales de Ordenación para cada uno de ellos y las condiciones de los mismos estarán de acuerdo con las previstas para el uso característico que los define.

RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES	
El Calero	68.992
Montaña Cabreja	7.508
Llanos de Ana López	63.881
Las Mesa del Salado	59.613
La Calderilla	50.928
Degollada de Biliandra	12.427
Cementerio	19.015
TOTAL S.G.	282.364

RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES	
La Cruz de Agueda	17.045
Lomo de Los Silos	65.823
Las Gañanías	65.613
La Cruz de Tejeda	36.985
Los Pechos	467.425
S.G. Vista Alegre	6.126
S.G. Utiaca	19.220
TOTAL S.G.	678.237

Las Palmas de Gran Canaria, Febrero de 2005.

Fdo: Leonardo Navarro Pulido
Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

ANEXO I. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

ANEXO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La aplicación del art. 60.2, del Texto Refundido de la LOTENC'00 obliga a la fijación justificada de los coeficientes de ponderación relativa entre los usos, intensidades y tipologías edificatorias que dan como resultado la aplicación física de aquél; en seguimiento de dicho precepto, la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de San Mateo, buscando objetivar dichos parámetros, establece dos coeficientes básicos en función del uso, y de la intensidad y tipología, el producto de los cuales dará como resultado el coeficiente de ponderación de unos usos y tipologías respecto de los otros.

Por otra parte, se fijará también un coeficiente de situación que atenderá a las circunstancias urbanísticas diferenciales relativas a la situación dentro de la estructura territorial del municipio.

a) Coeficiente relativo de uso (entendido como uso pormenorizado del suelo y por lo tanto, referido dentro de un uso global, a todas sus posibilidades alternativas).

b) Coeficiente relativo de intensidad y tipología (que define sustancialmente, la ponderación relativa de unas tipologías respecto de otras, de acuerdo con la intensidad de uso y las formas de ocupación del suelo.

c) Coeficiente de situación, que define la diferencias en relación a la localización dentro de la estructura territorial y el acceso a las dotaciones y los servicios, entendiendo el valor mayor como el más próximo al área de mayor centralidad.

De acuerdo con el modelo de ordenación propuesto y con los objetivos y criterios de la Adaptación, se atribuye el máximo valor relativo al uso característico que corresponde a cada Ordenanza diferencial (área homogénea, que hace referencia a la denominación del artículo 60. de la LOTENC'00 de área geográfica y funcional diferenciada), que determina la máxima intensidad de los usos permitidos y en consecuencia, el mayor aprovechamiento (productividad) del suelo.

El resto de los usos vienen referenciados al característico mediante la utilización del denominado coeficiente de intensidad tipológica que corrige al alza o a la baja, según los casos, el valor que desde el punto de vista de la utilización urbanística de la edificación tiene respecto del definido como base.

Estas tipologías, determinan la zonificación del suelo urbano y urbanizable sectorizado, comprendiendo, obviamente todo el conjunto de usos pormenorizados del suelo compatibles con la residencia (equipo, servicios urbanos etc).

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES.

De acuerdo con los criterios anteriores se establecen los siguientes coeficientes:

Coeficientes de Intensidad de uso y tipología:

Tipología	Descripción	Coeficiente
Ordenanza A	Edif. Entre medianeras en manzana. 2 - 3 plantas	1
Ordenanza B	Edif. En bloque lineal. 3 plantas	1.1
Ordenanza C	Edif. En bloque perimetral de manzana. 3 plantas	1.15
Ordenanza D	Edif. Vivienda unifamiliar aislada. 1 - 2 plantas	0.90
Ordenanza E	Edif. Vivienda unifamiliar en hilera. 2 plantas	0.95
Ordenanza F	Edif. Entre medianeras en casco histórico. 1 - 2 plantas	0.75

Coeficiente de Situación:

Situación	Coeficiente
Casco urbano y ampliaciones del casco	1
Barrios periféricos	0.85

Coeficiente de Uso:

Usos característicos	Coeficiente
Residencial y compatibles	1
Industrial, almacenaje y similares	0.5

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS TERRITORIALES:

En relación con el artículo 32.B) 2. del TRLOTENC, acerca de la delimitación de áreas territoriales, el municipio de San Mateo situado entre medianías y cumbre podría dividirse en dos áreas territoriales homogéneas: una correspondiente al casco urbano y su periferia inmediata y otra correspondiente al resto del territorio, donde aparecen los núcleos de suelo urbano y asentamientos rurales.

En este modelo territorial tienen mucha relevancia los asentamientos rurales e incluso la edificación dispersa dentro de las ADR (Áreas de Desarrollo Rural), que se combinan con unas pequeñas áreas de suelo urbano consolidado que presentan coeficientes de aprovechamiento medio muy diverso, directamente relacionados con la densidad de edificación y la concentración de equipamientos o espacios libres. Estas diferencias responden a situaciones históricas en el modo de ocupación del suelo que el planeamiento anterior recogía y sancionaba.

La aplicación del citado artículo a este modelo territorial sólo es planteable para los nuevos sectores de suelo urbanizable, donde se producen diferencias menores del 15% en el área central por un lado, o en el área periférica por el otro, con la salvedad de la diferenciación propia de los sectores residenciales respecto de los de uso industrial.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO

Para tener una referencia en los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado y en el Urbanizable Sectorizado se realiza el cálculo del Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización aplicando los criterios y coeficientes establecidos.

La asignación de usos característicos se establece en función de la utilización actual del territorio respecto de la mayor cantidad de edificación que con dicho uso se destina en cada una de las áreas homogéneas. Así a partir de la unidad que se asigna como coeficiente a dicho uso característico, los demás usos vienen referidos al valor relativo de uso de los mismos con respecto a aquel.

La determinación del cálculo del aprovechamiento se recoge en los cuadros anexos, de los que se extraen los siguientes resultados:

Aprovechamiento Medio del SUC del núcleo central de San Mateo:	**0.67974**
Aprovechamiento Medio del SUC de Utiaca:	**0.51244**
Aprovechamiento Medio del SUC de La Solana:	**0.65418**
Aprovechamiento Medio del SUC de La Lechuza:	**0.22262**
Aprovechamiento Medio del SUC de La Plaza. Las Lagunetas:	**0.60295**
Aprovechamiento Medio del SUC de San Francisco:	**1.01916**
Aprovechamiento Medio del SUC de El Lomito. Las Lagunetas:	**1.10445**

APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUELO URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO

Para el cálculo del aprovechamiento de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización se han utilizado los coeficientes de homogeneización resultantes de los diferentes coeficientes establecidos anteriormente.

Cada uno de los sectores y ámbitos se corresponde con un área diferenciada, de acuerdo con la clasificación de suelo establecida en el modelo de ordenación previsto.

En cada uno de los sectores y ámbitos la tipología es homogénea, excepto en el sector de Hoya Viciosa, donde se establecen dos áreas de ordenanza afectadas por los coeficientes de ponderación ya establecidos. El resultado del cálculo del aprovechamiento de cada uno de los sectores se recoge en el cuadro adjunto.

Suelo Urbano Consolidado								
Ámbito	**Superficie**	**Ordenanza**	**Sup.Ordenan.**	**Coef. Orden.**	**Edificabilidad**	**Coef. Homog.**	**Aprovecham.**	**Aprov. Medio**
CASCO	348321							
		A-1	2160	2.7	5832	1	5832	
		A-1	880	2.7	2376	1	2376	
		A-1	330	2.7	891	1	891	
		A-1	940	2.7	2538	1	2538	
		A-1	1005	2.7	2713.5	1	2713.5	
		A-1	1230	2.7	3321	1	3321	
		A-1	260	2.7	702	1	702	
		A-1	715	2.7	1930.5	1	1930.5	
		A-1	1235	2.7	3334.5	1	3334.5	
		A-1	445	2.7	1201.5	1	1201.5	
		A-1	1685	2.7	4549.5	1	4549.5	
		A-1	690	2.7	1863	1	1863	
		A-2	385	1.8	693	1	693	
		A-2	91	1.8	163.8	1	163.8	
		A-2	195	1.8	351	1	351	
		A-2	435	1.8	783	1	783	
		A-2	850	1.8	1530	1	1530	
		A-2	2585	1.8	4653	1	4653	
		A-2	1415	1.8	2547	1	2547	
		A-2	1840	1.8	3312	1	3312	
		A-2	2750	1.8	4950	1	4950	
		A-2	190	1.8	342	1	342	
		A-2	880	1.8	1584	1	1584	
		A-2	210	1.8	378	1	378	

Suelo Urbano Consolidado

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
		A-2	2745	1.8	4941	1	4941	
		A-2	310	1.8	558	1	558	
		A-2	1075	1.8	1935	1	1935	
		A-2	575	1.8	1035	1	1035	
		A-2	180	1.8	324	1	324	
		A-2	6105	1.8	10989	1	10989	
		A-2	2395	1.8	4311	1	4311	
		A-2	2790	1.8	5022	1	5022	
		A-2	515	1.8	927	1	927	
		A-2	450	1.8	810	1	810	
		A-2	1650	1.8	2970	1	2970	
		A-2	670	1.8	1206	1	1206	
		A-2	5575	1.8	10035	1	10035	
		A-2	480	1.8	864	1	864	
		A-2	1520	1.8	2736	1	2736	
		A-2	1990	1.8	3582	1	3582	
		A-2	2795	1.8	5031	1	5031	
		A-2	860	1.8	1548	1	1548	
		A-2	170	1.8	306	1	306	
		A-2	225	1.8	405	1	405	
		A-2	1170	1.8	2106	1	2106	
		A-2	1520	1.8	2736	1	2736	
		A-2	1705	1.8	3069	1	3069	
		A-2	1870	1.8	3366	1	3366	
		A-2	1115	1.8	2007	1	2007	

Suelo Urbano Consolidado

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
		A-2	415	1.8	747	1	747	
		A-2	4780	1.8	8604	1	8604	
		A-2	2410	1.8	4338	1	4338	
		A-2	920	1.8	1656	1	1656	
		A-2	2085	1.8	3753	1	3753	
		B	1340	3	4020	1.10	4422	
		B	300	3	900	1.10	990	
		B	265	3	795	1.10	874.5	
		B	270	3	810	1.10	891	
		B	270	3	810	1.10	891	
		B	270	3	810	1.10	891	
		B	270	3	810	1.10	891	
		B	620	3	1860	1.10	2046	
		B	265	3	795	1.10	874.5	
		B	275	3	825	1.10	907.5	
		B	275	3	825	1.10	907.5	
		B	270	3	810	1.10	891	
		B	260	3	780	1.10	858	
		B	275	3	825	1.10	907.5	
		B	265	3	795	1.10	874.5	
		B	320	3	960	1.10	1056	
		B	975	3	2925	1.10	3217.5	
		B	260	3	780	1.10	858	

Suelo Urbano Consolidado

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
		D	4010	0.7	2807	0.90	2526.3	
		D	1680	0.7	1176	0.90	1058.4	
		D	1465	0.7	1025.5	0.90	922.95	
		D	1110	0.7	777	0.90	699.3	
		D	7620	0.7	5334	0.90	4800.6	
		D-1	510	0.7	357	0.90	321.3	
		D-1	2945	0.7	2061.5	0.90	1855.35	
		D-1	715	0.7	500.5	0.90	450.45	
		D-1	935	0.7	654.5	0.90	589.05	
		E	5140	0.8	4112	0.95	3906.4	
		F	1890	1.9	3591	0.75	2693.25	
		F	515	1.9	978.5	0.75	733.875	
		F	1515	1.9	2878.5	0.75	2158.875	
		F	2705	1.9	5139.5	0.75	3854.625	
		F	815	1.9	1548.5	0.75	1161.375	
		F	2615	1.9	4968.5	0.75	3726.375	
		F	4945	1.9	9395.5	0.75	7046.625	
		F	3435	1.9	6526.5	0.75	4894.875	
		F	5390	1.9	10241	0.75	7680.75	
		F	3005	1.9	5709.5	0.75	4282.125	
		F	1540	1.9	2926	0.75	2194.5	
		F	5070	1.9	9633	0.75	7224.75	
		F	875	1.9	1662.5	0.75	1246.875	
		F	310	1.9	589	0.75	441.75	
		F	1820	1.9	3458	0.75	2593.5	
TOTAL	348321				**253641.8**		**236769.025**	**0.67974**

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
UTIACA	20870	A2	1805	1.8	3249	0.85	2761.65	
		A2	1115	1.8	2007	0.85	1705.95	
		A2	135	1.8	243	0.85	206.55	
		A2	720	1.8	1296	0.85	1101.6	
		A2	1740	1.8	3132	0.85	2662.2	
		A2	1475	1.8	2655	0.85	2256.75	
TOTAL	20870		**6990**		**12582**		**10694.7**	**0.512444**

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
LA SOLANA	34205	A2	595	1.8	1071	0.85	910.35	
		A2	2165	1.8	3897	0.85	3312.45	
		A2	565	1.8	1017	0.85	864.45	
		A2	1065	1.8	1917	0.85	1629.45	
		A2	1620	1.8	2916	0.85	2478.6	
		A2	435	1.8	783	0.85	665.55	
		A2	1210	1.8	2178	0.85	1851.3	
		A2	735	1.8	1323	0.85	1124.55	
		A2	2170	1.8	3906	0.85	3320.1	
		A2	4065	1.8	7317	0.85	6219.45	
TOTAL	34205		**14625**		**26325**		**22376.25**	**0.65418**

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
LA LECHUZA	9450	A2	435	1.8	783	0.85	665.55	
		A2	620	1.8	1116	0.85	948.6	
		A2	320	1.8	576	0.85	489.6	
TOTAL	9450		**1375**		**2475**		**2103.75**	**0.22262**

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
LA PLAZA	21290	A2	765	1.8	1377	0.85	1170.45	
		A2	745	1.8	1341	0.85	1139.85	
		A2	1900	1.8	3420	0.85	2907	
		A2	1145	1.8	2061	0.85	1751.85	
		A2	1165	1.8	2097	0.85	1782.45	
		A2	1145	1.8	2061	0.85	1751.85	
		A2	850	1.8	1530	0.85	1300.5	
		A2	205	1.8	369	0.85	313.65	
		A2	470	1.8	846	0.85	719.1	
TOTAL	21290		**8390**		**15102**		**12836.7**	**0.60295**

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
SAN FRANCISCO	15215	A2	1325	1.8	2385	0.85	2027.25	
		A2	290	1.8	522	0.85	443.7	
		A2	110	1.8	198	0.85	168.3	
		A2	1360	1.8	2448	0.85	2080.8	
		A2	635	1.8	1143	0.85	971.55	
		A2	885	1.8	1593	0.85	1354.05	
		A2	845	1.8	1521	0.85	1292.85	
		A2	615	1.8	1107	0.85	940.95	
		A2	630	1.8	1134	0.85	963.9	
		A2	880	1.8	1584	0.85	1346.4	
		A2	410	1.8	738	0.85	627.3	
		A2	595	1.8	1071	0.85	910.35	
		A2	570	1.8	1026	0.85	872.1	
		A2	165	1.8	297	0.85	252.45	
		A2	820	1.8	1476	0.85	1254.6	
TOTAL	15215		**10135**		**18243**		**15506.55**	**1.01916**

Ámbito	Superficie	Ordenanza	Sup.Ordenan.	Coef. Orden.	Edificabilidad	Coef. Homog.	Aprovecham.	Aprov. Medio
EL LOMITO	3865	A2	770	1.8	1386	0.85	1178.1	
		A2	460	1.8	828	0.85	703.8	
		A2	60	1.8	108	0.85	91.8	
		A2	985	1.8	1773	0.85	1507.05	
		A2	150	1.8	270	0.85	229.5	
		A2	215	1.8	387	0.85	328.95	
		A2	150	1.8	270	0.85	229.5	
TOTAL	1865		**2790**		**5022**		**4268.7**	**1.10445**

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado

Sector	Superficie m²	Ordenanza	Superficie Ordenanza m²	Coef. Orden. m²c/m²	Edificabilidad m²c	Coef. Homog. ua/m²c	Aprovecham. ua global	Aprov. Medio ua/m²
La Vegueta	20205	A-2	6195	1.8	11151.00	1	11151	**0.551893096**

Sector	Superficie m²	Ordenanza	Superficie Ordenanza m²	Coef. Orden. m²c/m²	Edificabilidad m²c	Coef. Homog. ua/m²c	Aprovecham. ua global	Aprov. Medio ua/m²
La Solana	8340	A-2	2222	1.8	4000	0.85	3400	0.40767
Utiaca	18050	A-2	4722	1.8	8500	0.85	7225	0.40028
Hoya Viciosa	55303	A-2	12993	1.8	23387	1.00	23387	0.56123
		D	12145	0.7	8501	0.90	7651	
El Hornillo Ind.	38865	I	29167	0.6	17500	0.50	8750	0.22514
Totales	**81693**		**32082**		**44388**		**41662.9**	**0.50999**

Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (SUNCU)

Ámbito	Superficie m²	Ordenanza	Superficie Ordenanza m²	Coef. Orden. m²c/m²	Edificabilidad m²c	Coef. Homog. ua/m²c	Aprovecham. ua global	Aprov. Medio ua/m²
UA-1	6808	A-2	3540	1.8	6372	1.00	6372	0.93596
UA-2A	630	D-1	330	0.7	231	0.90	207.9	0.33000
UA-2B	1015	D-1	610	0.7	427	0.90	384.3	0.37862
UA-2C	1400	D-1	845	0.7	591.50	0.90	532.35	0.38025
UA-3A	2436	A-2	1365	1.8	2457	1.00	2457	1.00862
UA-3B	455	A-2	235	1.8	423	1.00	423	0.92967
UA-4	19900	A-2	11820	1.8	21276	1.00	21276	1.06915
UA-5	3940	A-2	1610	1.8	2898	1.00	2898	0.73553
UA-6	1938	A-1	1690	2.7	4563	1.00	4563	2.35449
UA-7	7625	D	3655	0.7	2558.50	0.90	2302.65	0.30199
UA-8	4211	B	3000	3	9000	1.10	9900	2.35099
UA-9	7771	C	4035	3	12105	1.15	13920.75	1.79137
UA-10	4350	A-2	1395	1.8	2511	0.85	2134.35	0.49066
UA-11	1665	A-2	630	1.8	1134	0.85	963.9	0.57892
UA-12	9965	D	6463	0.7	4524	0.90	4071.6	0.40859
UA-13	4485	D-1	2270	0.7	1589	0.765	1215.585	0.27103
UA-14	74325	D	45680	0.7	31976	0.90	28778.4	0.38720
Totales	**152919**		**89173**		**104636**		**102400.785**	**0.66964**

ANEXO II. DETERMINACIONES RED VIARIA

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

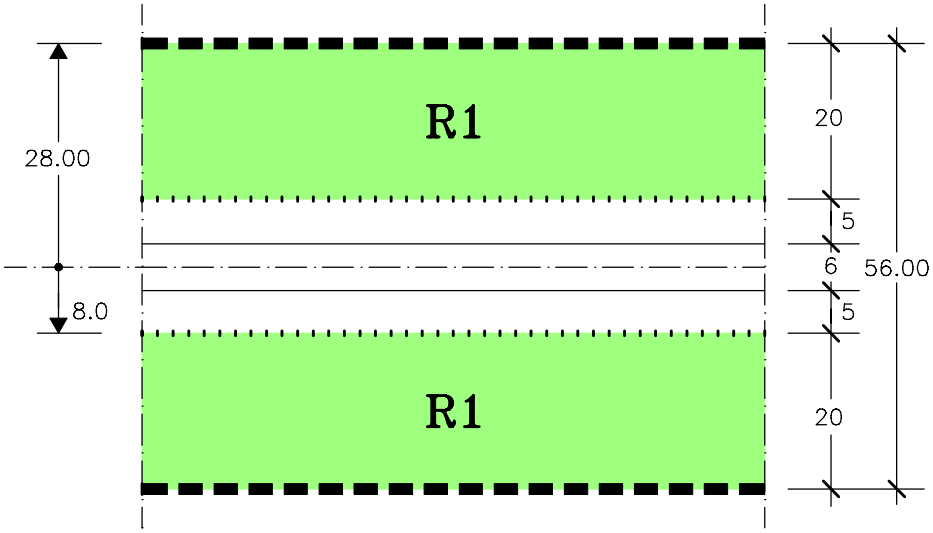
Denom.	Código antiguo	Recorrido	Tipo de Carretera	Titularidad
GC-15	C-811	Santa Brígida-San Mateo-Tejeda	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-41	C-814	San Mateo-Valsequillo-Telde	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-42	C-814	Teror -San Mateo	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-130	C.I. 15.3 C.I. 17.6	Telde-Int. GC-600/GC-150 (Llanos de la Pez)	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-600	C.I. 15.3 C.I. 17.6	Acceso a Ayacata-Ayacata	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-150	C.I. 17.7	Int. GC130/GC-600 (Llanos de la Pez)-Int GC-21(Picos de Gáldar)	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-230	C.I. 15.6	Int. GC-15-Int GC-21 (Cueva Corcho)	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-400	C.I. 15.9	Int. GC-230-Int. GC-42 (Lomo Carbonero) por Ariñes	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-134	C.I. 15.10	Intersección GC-130-Pozo de Las Nieves	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-135	C.I. 15.11	Intersección GC-134-Repetidor	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-151	C.I. 13.1	Intersección GC-15-Intersección GC-42 por Lomo Espino	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-153	C.I. 15.1	Calle Mercado de San Mateo-La Bodeguilla	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-154	C.I. 15.4	Acceso a Montaña Cabreja-Mirador Montaña Cabreja	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-155	C.I. 15.7	Acceso a Las Lagunetas-Las Lagunetas	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-414	C.I. 15.12	Acceso a La Lechucilla-La Lechucilla	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-421	C.I. 15.2	Acceso a Yedra-Yedra	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-422	C.I. 15.5	Utiaca-La Solana	Convencional	Cabildo de G. Canaria
GC-423	C.I. 15.8	Acceso a Cruz del Herrero-Cruz del Herrero	Convencional	Cabildo de G. Canaria

Al ser carretera convencional las franjas son:

Dominio	3 m.
Servidumbre	5 m.
Afección	3 m.
Línea Límite de Edificación	12 m.

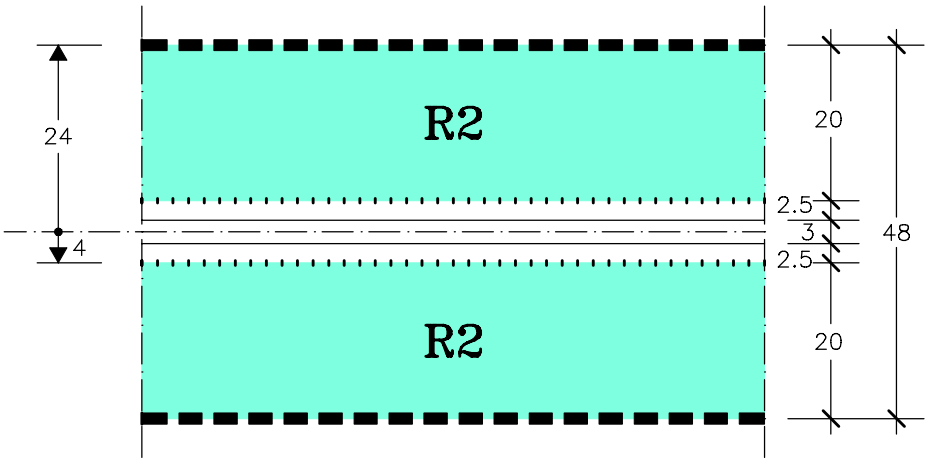
ASENTAMIENTOS RURALES

CARRETERA LOCAL



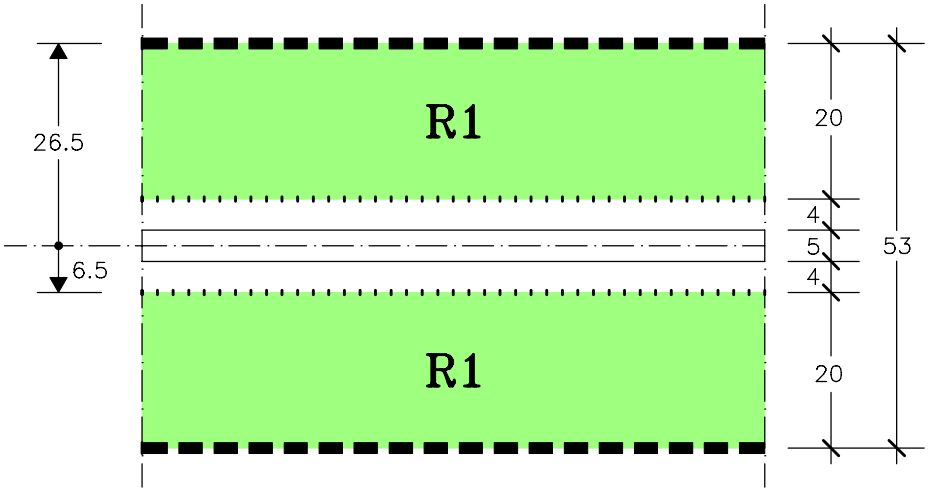
GC-400, GC-600, GC-151

VÍA SECUNDARIA

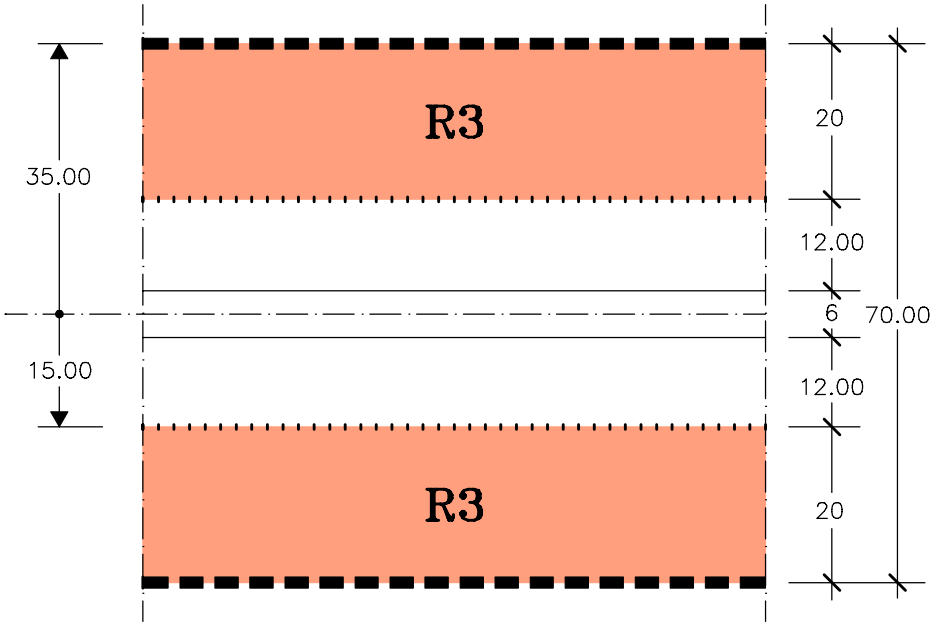


ASENTAMIENTOS RURALES

VÍA PENETRACIÓN

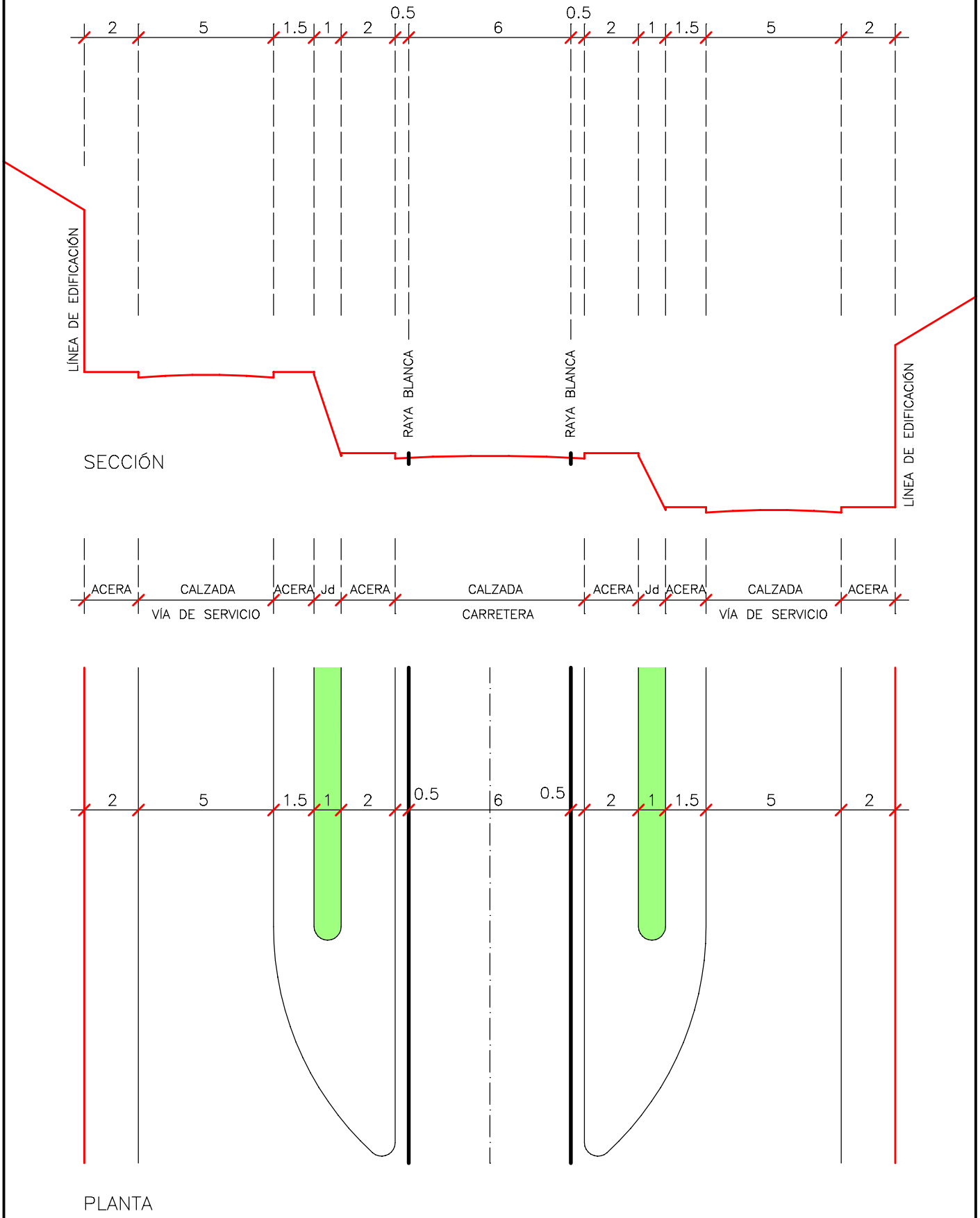


CARRETERA COMARCAL



GC-15, GC-41, GC-42

SECCIÓN CARRETERA SECTOR HOYA VICIOSA



ANEXO III. OFERTA ALOJATIVA TURÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

OFERTA ALOJATIVA TURÍSTICA EN SAN MATEO

TIPO ESTABLECIMIENTO	SITUACIÓN	UNIDADES	PLAZAS
HOTEL RURAL			
	LA LECHUZA	6	12
	CASCO SAN MATEO	15	29
CASAS RURALES/ HOTELES Pendiente de apertura			
	EL MADROÑAL	2	6
	LA LECHUZA	3	8
	LA BODEGUILLA	2	4
	CRUZ DEL HERRERO	2	4
	LA SOLANA DE UTIACA	1	3
	CASCO SAN MATEO	2	6
CASAS RURALES			
	LA LECHUZA	1	6
	LA LECHUZA	1	4
	LAS LAGUNETAS	1	4
	LAS LAGUNETAS	1	2
	LA ASOMADILLA	1	3
	LA SOLANA UTIACA	1	4
	LOMO CABALLO	1	5
	LA BODEGUILLA	1	3
VIVIENDAS TURÍSTICAS			
	EL MADROÑAL	3	6
	ALTOS DE SIETE FUENTES	4	8
Establecimientos hoteleros pendientes de apertura			
	CRUZ DE TEJEDA (El Refugio)		
		48	117

Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria

CENSO DE VIVIENDAS 2001

Viviendas Principales	2.424
Viviendas Secundarias	1.001
Viviendas Vacías	225
Otros tipos	22
Total viviendas	**3.672**
Edificios	2.843
Locales	192

Fuente: ISTAC

OFERTA ALOJATIVA ACTUAL

	Edificaciones	Unidades	Plazas
Hoteles rurales	2	21	41
Casas rurales	14	20	62
Viviendas turísticas	2	7	14
totales	18	48	117

PROPUESTA CAPACIDAD ALOJATIVA MUNICIPAL

Número de viviendas del municipio según padrón de viviendas de 2001 (ISTAC): 3.672 viviendas.

Se estima la capacidad alojativa mediante rehabilitación de 5% del total:

3.672 x 0.05 = 184 viviendas

El número de plazas se estima en una media de 6 plazas por vivienda.

6 x 184 = 1.104 plazas

En la oferta actual el casco aporta 43 de 117 plazas, lo que supone un 36,75 % del total.

Se estima una proporción con respecto al total municipal del 30% para el casco.
1.104 x 0.3 = 331 plazas

ANEXO IV. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

T. R. ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

En cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2004 de Aprobación definitiva parcial de la "Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de San Mateo al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Territorial y Espacios Naturales de Canarias", en el cual se acuerda suspender las determinaciones relativas al Suelo Urbanizable de Hoya Viciosa para que se someta a nueva información "el ajuste y la ordenación pormenorizada del sector", se somete al trámite de Información Pública a partir del día siguiente a su publicación en el BOC nº 228 de fecha 23.11.04 y por periodo de un mes.

A este periodo se presenta una única alegación que reitera otra presentada por la misma propietaria en el trámite de información pública del Plan Parcial de Hoya Viciosa, con fecha 24.07.02. la cual había sido desestimada.

Dicha alegación se formula en forma de tres alegaciones que se formulan en los siguientes términos:

PRIMERA. Considera la propiedad (Dña. María Dolores García Cabrera, con domicilio a efectos de notificación en c/ El Solapón, nº 13, Vega de San Mateo) que la finca de su propiedad situada en el ámbito del Plan Parcial de Hoya Viciosa "*no ha de ser objeto de inclusión en el polígono reparcelable",* su argumentación se fundamenta en la interpretación de los artículos 50 y 51 del Texto Refundido LOTENC'00 en los que se define el Suelo Urbano y sus categorías. Aduce la propiedad, además de la antigüedad de su vivienda, el hecho de "*contar con servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua residuales y suministro de energía eléctrica en condiciones de pleno servicio*", condiciones que recoge el artículo 50 TRLOTENC'00 para la consideración de suelo urbano.

Solicita que la finca de su propiedad sea clasificada como suelo urbano, quedando fuera del sector del Plan Parcial de Hoya Viciosa y, por tanto, fuera de la reparcelación para la distribución de los beneficios y cargas derivados de la nueva ordenación de dicho sector, que se desarrolla mediante el sistema de ejecución por cooperación.

CONTESTACIÓN

En relación con la alegación presentada por Dña. María Dolores García Cabrera, este equipo redactor del Plan General de Ordenación realiza las siguientes consideraciones:

En primer lugar, el Acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2004 deja suspenso para que se someta a nueva información pública **el ajuste y ordenación pormenorizada del sector de Hoya Viciosa.**

Parece que el mencionado órgano decisivo en materia de ordenación no cuestiona la clasificación del suelo del sector como Suelo Urbanizable que establece el planeamiento general anterior que se adapta a la nueva Ley, sino que exige que el ajuste y la ordenación pormenorizada de dicho sector cumpla con el preceptivo trámite de información pública.

En la tramitación de la Adaptación Básica del Plan General se realizaron ajustes y pequeñas modificaciones en la ordenación pormenorizada del sector, derivadas de los informes técnicos sectoriales y preceptivos emitidos por los distintos organismos públicos, que atendían a necesidades de resolución de accesos, adecuación de los límites a la realidad física y correcciones en los parámetros dimensionales del sector.

Como consecuencia de ello y con objeto de incorporar la ordenación pormenorizada, incluyendo los ajustes y modificaciones citados a la documentación del Plan, el sector categorizado en el documento aprobado inicialmente como SUSNO (Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado) se categoriza ahora como SUSO (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado). Lo que motiva la necesidad de cumplir con el trámite de información pública es precisamente este cambio de categoría.

En segundo lugar, la referencia al artículo 50. TRLOTENC'00 se hace por parte de la alegante subrayando los servicios de que dispone la edificación y dejando sin subrayar precisamente aquellos preceptos contenidos en el mismo que le son contrarios y que justifican la inclusión de su finca en el sector que se somete a nueva información. El citado artículo define el suelo urbano en los siguientes términos:

"*Integrarán el suelo urbano:*

a) Los terrenos que por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
2) *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones".

Para que la finca pueda considerarse susceptible de integrarse en la trama urbana, debe cumplir la premisa de partida del artículo que es, que el planeamiento general la incluya en esta clase de suelo mediante su clasificación. Esta clasificación viene condicionada a *1) estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso*..., o, por otra parte, 2) *estar ya consolidados por la edificación por ocupar*...

Como puede verificarse, la finca objeto de alegación no cumple las condiciones de estar transformada por la urbanización y aún contando con accesos y demás servicios urbanos, la Ley exige que éstos se encuentren "*en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir*", lo que obviamente no se cumple.

En cambio, las características de la finca en cuestión sí que se adecúan con precisión a la definición de Suelo Urbanizable contenida en el artículo 52. TRLOTENC'00, que se formula en los siguientes términos:

1. *Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.*
2. *La clasificación deberá realizarse en forma tal que:*

a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico."

SEGUNDA. En la alegación segunda se invoca el principio de "justicia material" para cuestionar las cargas derivadas de la equidistribución que afectan a la finca de la alegante, argumentando que contradicen los artículos 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CONSTESTACIÓN

En relación con la argumentación que contiene la alegación Segunda de la contradicción de los preceptos de los artículos 89 y 90 del RD 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística por "*gravar la propiedad con los gastos proporcionales al proyecto de equidistribución"*, parece derivar de un error de interpretación de los mismos, ya que en estos artículos se recogen los preceptos relativos a Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes (Sección Segunda del Capítulo III del Título III. Reparcelación), y, por tanto, su objeto no es gravar propiedades con "gastos proporcionales al proyecto de equidistribución" sino, al contrario, fijar criterios para valorar definir, valorar y adjudicar fincas resultantes.

La distribución del gasto viene recogida en los preceptos de la Sección Tercera (artículos 98 y ss.) del mismo capítulo y título: Indemnizaciones y cuenta de liquidación provisional.

El artículo 89 RGU deja claramente definido el derecho en cuanto a adjudicación de los propietarios incluidos en la unidad reparcelable en los siguientes términos:

1. *Cuando en la unida reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.*
2. *Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que está edificada, pudiendo segregarse la superficie libre*

Como puede verificarse de forma directa, el citado artículo no sólo no pone en cuestión la inclusión en la unidad reparcelable de fincas edificadas, sino que regula su adjudicación a los mismos propietarios sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones económicas que procedan. Obviamente en el desarrollo de la reparcelación se considerará el precepto contenido en este artículo, que es de

aplicación directa al caso, ya que la edificación se ajusta al planeamiento, así como en el resto de los contenidos en el Título III.

Por otra parte, al ser ajustada al planeamiento la edificación existente, el artículo 90. RGU no es de aplicación en este caso.

TERCERA. Por lo que respecta a la Tercera alegación contenida en el escrito presentado, insiste en la clasificación de la finca como suelo urbano, apoyándose en la Sentencia 1207/98 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el recurso Contencioso Administrativo nº 431/1995.

CONTESTACIÓN

En relación con esta argumentación hay que señalar en primer lugar, que la citada Sentencia se refiere a un cambio de clasificación del conjunto de un sector de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano mientras que la alegación se refiere al cambio de clasificación sólo de una finca concreta. Por tanto nos encontramos en supuestos distintos.

En segundo lugar, puesto que el fallo de la Sentencia aludida anula la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar y ordena la de Suelo Urbano para la totalidad del sector de La Veguetilla, el planeamiento municipal, para cumplir dicho fallo, clasifica como Suelo Urbano el sector y establece la categoría de SUNCU (Suelo Urbano No consolidado por la Urbanización) para su desarrollo por medio de Unidades de Actuación y remite su ordenación a Plan Parcial. En nuestro caso nos encontramos con un sector ya ordenado que para culminar su desarrollo sólo precisa efectuar la reparcelación y la urbanización, en cambio, en el otro caso es preciso realizar la ordenación pormenorizada por medio de Plan Parcial, constituir la Junta de Compensación, reparcelar y urbanizar.

Por todo lo anteriormente expuesto y al considerar que no se vulneran los derechos que motivan la alegación presentada se propone **DESESTIMARLA** en su totalidad.

San Mateo, a 21 de enero de 2005