



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

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
NORMATIVA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Julio 2016



ANEXO III: Ámbitos de ordenación remitida a Plan Especial de ordenación: PE La Sillailla, PE Hoya de Pineda, PE Gallego de Atrás, PE Las Cañadas-Las-Boticarias y PE de Fachada del Litoral de San Felipe.

ANEXO III:

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA A PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN.**

1. PLAN ESPECIAL DE LA SILLAILLA.....	1
2. PLAN ESPECIAL DE HOYA DE PINEDA.....	3
3. PLAN ESPECIAL DEL GALLEGO DE ATRÁS	4
4. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LA CAÑADA - LAS BOTICARIAS	5
5. PLAN ESPECIAL DE FACHADA DEL LITORAL DE SAN FELIPE	6

1. PLAN ESPECIAL DE LA SILLAILLA

Con objeto de posibilitar la intervención en la edificación de este asentamiento rural y de establecer medidas integradoras en el medio, así como, por su complejidad para el análisis y la ordenación, al tratarse de un asentamiento de casas-cuevas en el que lo que se quiere conseguir es una rehabilitación paisajística de la zona vinculada al equipamiento insular de la “Casa del Queso”, el PGO remite su ordenación a un Plan Especial.

Las condiciones urbanísticas que se plantean desde el PGO son:

- El espacio central intersticial entre la dotación existente y las edificaciones residenciales se utilizará para incluir las reservas de espacio libre establecidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, la cual establece en su Directriz 63.2.d “d) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.” a la que este Plan General se adapta.
- Igualmente en dicha área se resolverá una zona de aparcamiento para guaguas y posible ampliación del equipamiento, dada la potencialidad agroturística adquirida.
- Se podrá colmatar con uso residencial los espacios intersticiales donde resulten medianeras existentes en la actualidad que rematen cabezas de manzanas.
- Se deberán contemplar las tipologías preexistentes (vivienda aislada, vivienda adosada con huerta trasera y casas cuevas), estableciéndose un régimen especial para cada una de ellas que contemple y justifique en el Plan Especial intersticios que pudieran ser resueltos con cualquiera de las tipologías elegidas.
- El núcleo de carácter troglodita de cuevas habitación de la zona Sur del AR, podrá participar del desarrollo agroturístico de la zona con la utilización de la cueva como elemento complementario a la casa del queso que conformen ejemplos de fabricación y maduración del queso de forma tradicional, de tal forma que contribuya al desarrollo de dicho núcleo rural, en la filosofía del Plan de Desarrollo Rural de Canarias.
- El acondicionamiento del viario preexistente.
- Se deberá resolver la red de caminos, peatonales, rodoviales y escaleras que unen las distintas casas cueva.

Las condiciones ambientales que se plantean desde el PGO son:

- Se deberá contemplar la solución paisajista del aumento de los desmontes en la trasera del asentamiento rural con el terreno natural de la montaña.
- Se deberá estudiar a nivel ambiental, los lugares a tratar con vegetación del lugar en el dominio público o privado.

- Realizar un catálogo de las edificaciones existentes que contemplen las medidas correctoras ambientales sobre cada una de ellas, así como las posibilidades de ampliación de las mismas para cumplir las mínimas condiciones de habitabilidad o necesidades que justificadamente se describan.

El ámbito de ordenación del Plan Especial incluye el asentamiento rural de La Sillailla y también el Sistema Local de albergue, categorizado como suelo rústico de protección de infraestructura y equipamiento 2 (SRPIE-2). Todo ello conforma una zona de restauración paisajística en la zona de Montaña Alta.

Se trata de un área de oportunidad que se desarrolla en la entrada del núcleo de Montaña Alta, conformada por un área cuya imagen presenta un alto grado de degradación paisajística, al haberse convertido en una zona de cantera de extracción de tierra vegetal que se transportó a la zona baja del municipio. Dicha zona está ligada al sector de suelo urbanizable SUSO/R-1 Roque Prieto, en el documento del Plan General, como medida compensatoria. Debido a esta vinculación con el SUSO/R-1 y dada la especial necesidad de restaurar que presenta la zona, se podrá acometer la restauración paisajística sin que para ello se haya tenido que desarrollar el Plan Especial que desarrolle todo el ámbito.

Todo ello será diseñado en consonancia con la resolución de la restauración ambiental que ya está consignada. Se engloba en un suelo de protección de Infraestructuras y equipamientos y ordena dentro de las condiciones de la ficha del Plan General, desarrollable con Proyecto edificatorio, y fundamentado por los ejes y líneas de actuación de la necesidad de servicios y bienestar social del Plan de desarrollo Rural de Canarias.

En este sentido, el artículo 32 del Plan de Desarrollo rural vigente, particularmente “3.32.- CA.- Mejora de las estructuras para la protección social en el medio rural”, establece la construcción, ampliación, mejora o equipamientos de centros de protección social: centros de día/noche, residencias permanentes de la tercera edad, centros polivalentes, albergues y centros de acogida”. En este sentido, el artículo 32 del Plan de Desarrollo rural vigente, particularmente “3.32.- CA.- Mejora de las estructuras para la protección social en el medio rural”, establece la construcción, ampliación, mejora o equipamientos de centros de protección social: centros de día/noche, residencias permanentes de la tercera edad, centros polivalentes, albergues y centros de acogida.

2. PLAN ESPECIAL DE HOYA DE PINEDA

Este asentamiento se delimita para realizar un Plan Especial de rehabilitación paisajística que debe determinar las condiciones urbanísticas del mismo.

La tipología edificatoria dominante en este asentamiento es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, aunque existen algunas edificaciones aisladas.

Las condiciones para su desarrollo por el Plan Especial son:

- Establecer áreas edificables con tipologías acordes con el entorno rural.
- Establecer un catálogo de las viviendas existentes para intervenir paisajísticamente en cada una de ellas.

3. PLAN ESPECIAL DEL GALLEGO DE ATRÁS

La tipología dominante en esta zona es la de vivienda unifamiliar entre medianeras. No obstante existen algunas edificaciones aisladas. Este asentamiento se delimita para realizar un Plan Especial de rehabilitación paisajística que determinará las condiciones urbanísticas del mismo.

Las condiciones urbanísticas que se plantean desde el PGO son:

- El Plan Especial tendrá por objeto, establecer las condiciones urbanísticas dentro del ámbito del Asentamiento Rural, para posibilitar la intervención en la edificación, estableciendo las medidas integradoras con el medio.
- Establecer la integración con el paisaje colindante por mimetización con él, contemplándolo en relación con el Sistema General del Cenobio de Valerón.
- El área edificada se circunscribirá únicamente a la edificación preexistente con las excepciones que se prevean según las condiciones particulares.
- Acondicionamiento de la red de caminos preexistentes.
- Realizar un análisis de la tipología edificatoria preexistente.
- Contemplar los casos de edificaciones que pudiera ser posible su ampliación por necesidades justificadas que no suponga un impacto a nivel de paisaje.

Para reforzar la estructura interna del AR, se establecen las siguientes determinaciones:

- La vía superior existente en la zona Norte del AR establecerá las pautas de accesibilidad rodada al Asentamiento, la cual se señala como estructurante, anexa a la cual existirán zonas peatonales, aparcamientos y áreas de encuentro y comienzo de visitas al Tagoror del Gallego.
- Se establecerá igualmente un eje peatonal que se apoya en una vereda existente que establece el vínculo entre las dos zonas edificadas del asentamiento al tiempo que resuelve su límite y visualización interna del área agraria aterrada, característica de este lugar.

Las condiciones ambientales que se plantean desde el PGO son:

- Estudiar a nivel ambiental los lugares a tratar con vegetación.
- Realizar un catálogo de las edificaciones existentes que contemplan las medidas correctoras ambientales sobre cada una de ellas, así como las posibilidades de ampliación de las mismas.

4. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LA CAÑADA - LAS BOTICARIAS

El ámbito de suelo urbano consolidado SUCU 1.10 La Cañada – Las Boticarias clasificado en el PGO vigente remite su ordenación pormenorizada a la figura de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. El PGO que ahora se revisa mantiene la remisión de este ámbito, que se denomina ahora como SUCU 4, a la figura de Plan Especial, manteniendo, por tanto, las determinaciones de ordenación que ya planteaba el PGO vigente:

- Necesidad de definir la forma de transición del área urbana en su encuentro con el suelo rústico.
- El viario actual no tiene las características precisas para acoger al núcleo de población actual. Esto tanto en cuanto a su trazado, dimensionado materiales y mobiliario urbano, fomentando zonas de aparcamiento y la movilidad peatonal en las zonas de cuevas-viviendas, resolviendo en lo posible la accesibilidad para personas de movilidad reducida.
- El espacio público necesita de un tratamiento global, que lo haga accesible y utilizable por la población, con lo que además se conseguiría mejorar cualitativamente las condiciones espaciales y morfológicas del Barrio.
- Se precisa la definición de las Zonas edificables, teniendo en cuenta la edificación actual, y ante todo a partir de las características específicas del lugar, introduciendo tipologías residenciales semejantes a las que ya se dan en la zona, cuidando especialmente las Casas – cuevas, en ladera por su tradicional uso en el territorio.
- La edificación a ejecutar, así como la existente, precisan de unas medidas que propugnen la redefinición de la forma urbana del área, mejorando la relación con las condiciones del territorio del que forma parte.
- La reorganización, para su mejora y si es preciso, de las infraestructuras básicas existentes, intentando principalmente que no afecten ambientalmente al territorio frágil donde se encuentran.
- Los aspectos cromáticos y los materiales a utilizar son esenciales en este tipo de espacios en el que se procurará utilizar para la definición de los elementos de la urbanización, los materiales tradicionales como muros de piedra vista, vallas de madera, empedrados en peatonales, adoquinados, etc.

5. PLAN ESPECIAL DE FACHADA DEL LITORAL DE SAN FELIPE

a) Condiciones para su formulación, ordenación y desarrollo

La experiencia habida con la propuesta actualmente vigente que realiza el PGO de Santa María de Guía, que ordenó de forma directa y pormenorizada el área que ahora definimos, la cual no se materializó por falta de recursos económicos necesarios, ha demostrado que sin la colaboración responsable de todas las administraciones con competencia en materia urbanística o de gestión en materia de Costas, no es posible la recuperación ambiental de la Costa de San Felipe ni del resto de la Costa del Noroeste de Gran Canaria, que desgraciadamente no posee la misma expectativa y no por ello el mismo o mayor interés, que la Costa Sur de GC, con una clara especialidad en el turismo exterior.

Para ello sería necesaria la inversión con recursos públicos en las actuaciones que el Plan proponía y que ahora se definen como condiciones a la elaboración de un Plan Especial, una vez se concreten por el Planeamiento territorial los instrumentos de gestión económico- administrativos que permitan materializar las actuaciones necesarias, por falta de los cuales fracasó la propuesta del Plan Vigente.

Derivado del mandato del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC) de que el ámbito de San Felipe cuente con un paseo marítimo continuo que lo conecte con los núcleos urbanos de Roque de San Felipe, La Barranquera, Casas Quemadas, San Andrés, Quintanilla y el Puertillo, y que recupere las servidumbres del dominio público invadido por las edificaciones, este PGO remite la ordenación del ámbito a un Plan Especial, que deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- Ordenar el trazado y el diseño pormenorizado del paseo marítimo situado en la servidumbre de tránsito, que incluirá un carril ciclista, en adecuación al artículo 99 del PIO-GC, que discurra paralelo a la costa y finalice en el paseo marítimo ya previsto por el PGO.
- Ordenar los espacios libres públicos que acompañan al paseo marítimo situados en parcelas que están afectadas por el paseo marítimo o servidumbres de protección, y que el fondo de las parcelas resultantes sean inedificables.
- Conseguir una mejora y recualificación ambiental de las edificaciones no afectadas por el trazado del paseo marítimo, mediante el acondicionamiento de la fachada hacia el mar, estableciendo en las parcelas resultantes privadas el régimen jurídico urbanístico de aplicación que será el establecido por la Disposición Transitoria 4ª 2. c) de la Ley de Costas.
- Prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, en adecuación al artículo 30.1 a) de la Ley de Costas.
- Establecer las servidumbres de acceso al mar conforme a lo dispuesto en los artículos 28 y 53 de la Ley de Costas.

Una vez se haga el análisis técnico y económico de la real afección de las edificaciones preexistentes que han sido afectadas sin posibilidad de mantenerse, se realizará una contabilización de las mismas y un estudio social pormenorizado, a los efectos de determinar la reubicación de las familias afectadas, de tal manera que no se produzca un desarraigo indeseado.

b) Adaptación al PIO-GC y al PTP de desarrollo de la Costa Norte

El desarrollo temporal de este Plan Especial estará supeditado a la aprobación y concreción por el planeamiento territorial, desarrollo del PIOGC de las condiciones de ordenación específicas, sin perjuicio de las establecidas en el apartado a) y de los instrumentos de gestión económico-administrativos que ofrezcan estos planes territoriales para permitir materializar las actuaciones necesarias. Primarán obviamente las que dicte el PTP en caso de contradicción entre unas y otras.