

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

AVANCE 2002

ARRECIFE

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

TOMO 1.3

**MEMORIAS DE ORDENACIÓN
PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
BÁSICA PORMENORIZADA**

EQUIPO REDACTOR**Directores**

| | |
|----------------------------------|------------|
| Fernando Senante Mascareño | Abogado |
| Juan Manuel Palerm Salazar | Arquitecto |
| Leopoldo Tabares de Nava y Marín | Arquitecto |

Adjuntos a la dirección

| | |
|-------------------------|------------|
| Luis Gutiérrez Herreros | Abogado |
| Ángela Ruiz Martínez | Arquitecto |
| Pedro Romera García | Arquitecto |
| Ana I. Ruiz Hernández | Arquitecto |

Asesores

| | |
|------------------------------|---|
| Fernando Menéndez Rexach | Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos |
| José María Senante Mascareño | Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos |
| Rufino García Fernández | Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos |
| José Julián Naranjo Pérez | Biólogo |

Departamento Técnico

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Sergio Oses Juanco | Arquitecto |
| Bruno Salas Beese | Ingeniero Técnico de Imagen |
| Florentín Rodríguez González | Delineante |
| Tomás Domínguez Hernández | Delineante |
| Francisco Sergio García Barbuzano | Delineante |
| Gonzalo Afonso Pérez | Delineante |
| María del Carmen Déniz Cárdenes | Delineante |
| Andrés Castellano Rivero | Geógrafo |
| Francisco José García Méndez | Geógrafo |
| Oliver Hernández Pérez | Economista |
| Roberto Martín Gorrín | Analista de SIG |

Departamento Jurídico

| | |
|-----------------------------|---------|
| Jesús Villodre Cordero | Abogado |
| Joaquín J. Fernández Martín | Abogado |
| Margarita Fernández Vega | Abogada |

Departamento de Edición y Producción

| | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Antonio J. Arozena Concepción | Periodista |
| Carolina Hernández Valencia | Técnico especialista en preimpresión |
| Jorge Santaella Rodríguez | Periodista |
| Elisa Tapia Ortega | Informática |

Departamento de Secretaría

| | |
|---------------------------------|----------------|
| María José Déniz González | Administrativa |
| María del Cristo Benítez Fariña | Administrativa |
| Luz Marina Díaz Méndez | Administrativa |
| Elena Hernández González | Administrativa |
| Gloria Gutiérrez Fleitas | Administrativa |

PROFESIONALES Y EMPRESAS COLABORADORAS DEL EQUIPO REDACTOR**- Participación social y encuesta**

SAO (SERVICIOS AVANZADOS DE OPINIÓN)

Francisco Armas Martín

Psicólogo Social

- Sistema viario, Movilidad y Transporte

Fernando Menéndez Rexach

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

- Infraestructuras

INGENIEROS CANARIOS ANAGA, S.L (ICA Ingenieros)

Ambrosio Rodríguez García

Ingeniero Superior Industrial

CÍVICA INGENIEROS S.L.

Humberto Hernández Martín

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

- Estudios Ambientales del Medio Físico

SOLITEC, SOCIEDAD CANARIA DE DE ECOGESTIÓN, S.L.

José Julián Naranjo Pérez

Biólogo. Dirección y Coordinación.
Diagnóstico Ambiental
y Evaluación Alternativas

Juan R. Alayón Torres

Geógrafo. Geología y Geomorfología,
Hidrología e hidrogeología, impactos y usos

Juan Miguel Torres Cabrera

Biólogo. Edafología

Guillermo Delgado Castro

Biólogo - zoólogo. Fauna Vertebrada

Gloria Ortega Muñoz

Bióloga – zoóloga. Fauna Invertebrada

Mª del Carmen Marrero Gómez

Bióloga- botánica. Vegetación y Flora

Fernando Álamo Torres
y Carmen Elvira Serrano

Historiadores. Patrimonio Cultural

Carlos Acosta Pérez

Delineante

- Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbano

Francisca Perera Betancort

Historiadora

Sebastián Hernández Gutiérrez

Historiador

Nieves Santana Brito

Geógrafa

- Diseño y producción

Gabriel Roca Gironés

Licenciado en Bellas Artes

José Luis Santos Guerrero

Diseñador

- Fotografía aérea

Salvador Aznar Angulo

Fotógrafo

HELICÓPTEROS INSULARES, S.L.

Agradecimientos

A los miembros de la Corporación de Arrecife.

A Felipe Fernández Camero, secretario del Ayuntamiento.

A la Oficina Técnica Municipal y especialmente a:

Juan Rafael Arrocha, Francisco Carmona, Sheila Betancort, Jesús Morales y Miguel Betancort

Al departamento de Protocolo, Prensa y Secretaría Particular:

Inma Curbelo Hernández, Flor Espino García, Magdalena Morales de León

A José Antonio Fernández Ramos, jefe de Informática

Y a todos aquellos que han colaborado en el Programa de Participación Social, a los miembros de las Administraciones y de las Empresas Públicas responsables en facilitar la documentación y la información que se requería para la elaboración de este Avance.


ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1.- Introducción | 5 |
| 2.- Síntesis de la Ordenación básica pormenorizada de las áreas urbanas | 7 |
| 3.- Propuestas sobre criterios de ordenación del suelo rústico | 44 |
| 4.- Descripción general del esquema normativo | 49 |
| 4.1.- La división del Plan General en ordenación estructural y pormenorizada | 49 |
| 4.2.- El desarrollo normativo de la Ordenación del Plan General | 52 |
| 5.- Criterios generales sobre el desarrollo y gestión del planeamiento | 61 |
| 5.1.- Aspectos generales sobre la gestión y ejecución del planeamiento | 61 |
| 5.2.- Aspectos específicos de la gestión urbanística en el municipio de Arrecife | 63 |
| 5.3.- La potenciación del patrimonio municipal de suelo | 68 |
| 6.- Propuestas de actuaciones y medidas ambientales y de sostenibilidad | 72 |
| 7.- Criterios y medidas para la protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico | 85 |
| 7.1.- Criterios y medidas para la protección del Patrimonio Histórico y Arquitectónico | 85 |
| 7.2.- Criterios y medidas para la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico | 87 |

1.- Introducción

El presente Tomo 1.3, último del Volumen 1 de Memorias de Ordenación del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación de Arrecife, está dedicado a plasmar sucintamente la ordenación básica las áreas urbanas, incluyendo también otros contenidos, como son las propuestas sobre los criterios para la ordenación del suelo rústico, el esquema normativo a partir del cual se desarrollará la regulación propia del instrumento, una serie de consideraciones sobre la gestión y ejecución del planeamiento, y la propuesta de medidas de carácter ambiental y las de protección y conservación del patrimonio histórico cultural.

Lo que en este Avance se ha denominado ordenación básica pretende ser un primer acercamiento a lo que la legislación define como ordenación pormenorizada, dado el alcance propio de un documento inicial y preparatorio como es el presente Avance. Por tanto, la ordenación básica pormenorizada está referida a los ámbitos de suelo urbano y, con menor incidencia, a las áreas de suelo rústico; y la lectura de algunas de las propuestas que contiene conviene que sea contrastada con la observación de los correspondientes planos de ordenación básica del Avance, incluidos en el volumen y tomo correspondiente.

La descripción general que se realiza del esquema normativo que servirá de base para desarrollar las determinaciones propias del Plan General, parte de la estructura y contenidos que se definen legalmente para dicho instrumento. Por su parte, las consideraciones y criterios sobre gestión del planeamiento consisten en una breve referencia a las nuevas modalidades de gestión urbanística, especialmente de aquellos aspectos que pueden resultar más significativos para el correcto desarrollo y aplicación del planeamiento general de Arrecife.

El contenido de este tomo culmina con las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental y las precisas para la protección y conser-

vacación del patrimonio histórico del municipio, que se han elaborado a partir de los estudios específicos de cada una de las respectivas áreas temáticas y de los análisis y diagnósticos realizados posteriormente en cada caso.

2.- Síntesis de la Ordenación básica pormenorizada de las áreas urbanas

El presente Tomo del Volumen de Memorias del Documento de Diagnóstico y Propuestas de Ordenación del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación de Arrecife está dedicado a plasmar sucintamente la ordenación básica de las áreas urbanas y el esquema normativo a partir del cual se desarrollara la regulación propia del instrumento de planeamiento general, incluyéndose además la propuesta de medidas de carácter ambiental y las de protección y conservación del patrimonio histórico cultural.

Lo que en este Avance se ha denominado Ordenación Básica pretende ser un primer acercamiento a lo que la legislación define como ordenación pormenorizada, dado el alcance propio de un documento inicial como el presente. Por tanto, la ordenación básica esta referida a las áreas de suelo urbano y, con una menor incidencia, a los sectores de suelo urbanizable. El contenido que desarrolla y los conceptos de cierta singularidad utilizados en sus propuestas se describen en el apartado siguiente a esta introducción, para dar paso a una síntesis de los objetivos específicos y de los resultados que se derivan de las determinaciones de carácter básico propuestas para cada una de las tres grandes áreas territoriales:

| Nº | ÁREAS TERRITORIALES |
|-----------|-----------------------------|
| 1. | LITORAL |
| 2. | CENTRO - CIRCUNVALACIÓN |
| 3. | ARGANA - MANEJE |
| 4. | ZONZAMAS - BAJOS DEL VOLCÁN |
| 5. | JABLE |

Dentro de las áreas territoriales tres de ellas están en suelos urbanos o urbanizables (Litoral, Centro-Circunvalación y Argana-Maneje) y dos en suelo rústico (Zonzamas-Bajos del Volcán y Jable).

La lectura de algunas de las propuestas desarrolladas en estos apartados precisa en ocasiones ser contrastada con la observación de los correspondientes planos de ordenación básica de las áreas urbanas, incluidos en el volumen de planos que acompaña a estas Memorias.

A.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

En el presente apartado se pretende aclarar los conceptos y los contenidos que definen la ordenación básica de las áreas urbanas que se describen gráficamente en planos.

Se ha adoptado un criterio de lectura por área de ordenación urbanística, en donde, primero, se establecen los objetivos específicos de la ordenación básica de las distintas áreas urbanas junto con una relación de los sistemas de conexión viaria primaria y secundaria, luego se muestran las resultantes de la presente ordenación en cuanto a los usos previstos en cada área, y seguidamente un resumen de elementos de los sistemas general y local de las dotaciones.

Uno de los criterios adoptados para definir el sistema viario en las áreas urbanas será el de proyectar nuevas vías radiales y transversales a los grandes ejes longitudinales y vías concéntricas (circunvalación y vía medular). Las vías transversales y radiales conectarán los diferentes ejes viarios y procurarán crear circunvalaciones que conecten los diferentes sectores o ámbitos.

En la actualidad las comunicaciones entre las diferentes áreas urbanas y sectores se realizan mediante el viario principal (vía de circunvalación y medular), aunque se tiene previsto desdoblar la vía de circunvalación, que conectará con la de acceso al aeropuerto y las zonas norte-sur de la isla, convirtiéndose en la vía principal de carácter territorial. Parece conveniente crear nuevas conexiones entre estos sectores creando itinerarios alternativos que descarguen el tráfico de las actuales vías medular

y de circunvalación. Estos nuevos itinerarios se denominan sistemas de conexión urbana, diferenciándolos entre conexiones primarias y secundarias. Ambos sistemas se reflejan gráficamente en los planos del Sistema general viario, movilidad, transporte y aparcamientos, que se encuentran incluidos en el presente Documento.

La malla básica radial y concéntrica, se debería completar con otro subsistema de vías paralelas y perpendiculares a las principales. Este viario de segundo nivel tiene la misión de dar acceso a las manzanas y parcelas. Dicha malla configura los llamados sistemas de distribución interna. Estos sistemas se pueden consultar en los planos de Ordenación Básica. En el diseño del nuevo viario se tendrá que buscar la mejor adaptación de los trazados a la topografía, premisa básica en las áreas donde se producen saltos de cota importantes. También se adoptará el criterio del mejor aprovechamiento del suelo que se ocupe por el viario, debiéndose adoptar aquellos trazados que menos suelo ocupen en relación con los terrenos a los que sirven.

Se considera necesario hacer factibles las propuestas de mejorar el transporte público colectivo, así como racionalizar los distintos sistemas y medios. Por último, se ha previsto desde el documento de Avance localizar zonas de aparcamientos, analizando convenientemente en cada caso su ubicación con relación a la red viaria principal.

B.- ÁREAS DE REORDENACIÓN Y RESTAURACIÓN.

En cuanto a los ámbitos de estudio, hay que diferenciar entre áreas que se van a reordenar y áreas que se van a reestructurar. Para ello se definen ambas operaciones de la siguiente manera:

Áreas de reordenación: son, para las que esta Revisión del Plan General propondrá una nueva ordenación, por no encajar la ordenación plan-

teada con los objetivos del modelo territorial que se plantea, con el desarrollo de actuaciones derivadas del modelo propuesto.

Áreas de reestructuración: son aquellas áreas donde está consolidada la edificación y/o la urbanización, y para las que esta Revisión del Plan General propone su restitución o, en su caso, rehabilitación o reposición de viviendas. Todas estas áreas se recogen gráficamente en los planos de Ordenación Básica.

Las áreas de reordenación o reestructuración más relevantes, dentro de las propuestas, son las siguientes:

- Terrenos de AGRAMAR.
- Manzana de Antigua Fábrica de GARAVILLA.
- Instalaciones industriales en el entorno del Hospital.
- Terrenos de Lloret – Llinares.

Área de Ordenación Territorial:
Centro - Circunvalación

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

EL CENTRO

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Situado en la zona central del término municipal, corresponde a un ámbito, con características tipológicas propias, de orientación y por estar fuertemente condicionados por el uso residencial.

El crecimiento de este núcleo ha tenido como condicionante fundamental la propia característica físicas del Charco de San Ginés, ya que en la mayoría de los casos los frentes marítimos dan al propio Charco o al litoral.

Es un ámbito considerado como núcleo fundacional con carácter histórico (El Centro), siendo el resultado de una ocupación intensiva del suelo en el borde del Charco de San Ginés y el frente de mar, habiéndose configurado un elemento estructurante de crecimiento apoyado en el mismo Charco y convirtiéndose en uno de los grandes vacíos del centro.

La propuesta de un sistema peatonal en el centro, plantea un nuevo modelo de ordenación básica para este ámbito, siendo relevante la disposición, trazado y enlaces con la estructura urbana existente. Por ello, se plantean las propuestas enlaces de la infraestructura con el tejido residencial como áreas de estudio.

En este ámbito fundacional de Arrecife (inmerso dentro del área territorial del litoral), existen elementos y modos de desarrollo que aconsejan singularizar cada uno de ellos en función de las características específicas de cada suelo, su grado de colmatación, las características tipológi-

cas de su crecimiento, la preservación de las edificaciones catalogadas, su uso característico, su ubicación relativa con respecto a la visión global de esta zona del litoral y su importancia formal en el frente marítimo. En este caso, al darse la condición de objetivo prioritario se plantea que las soluciones dadas propicien la consideración del Centro como Frente del Litoral. Para lo cual los Islotes del Francés, San Gabriel y del Quemado juegan un papel fundamental.

Los objetivos de relación entre áreas del centro han de ser los mismos que aquellos que se reflejan a nivel de ordenación estructural, encaminando todo ello a una visión unitaria del ámbito del Centro.

A.- Nivel interno:

La relación de objetivos que se plantean a nivel interno, pueden sintetizarse en los siguientes:

- Mejorar las condiciones de servicio para la accesibilidad rodada y peatonal (Paseo del litoral y zona centro).

- Aumentar la capacidad y disposición de aparcamientos vinculados a los accesos a los islotes, Charco de San Ginés y paseo por el litoral.

- Habilitar espacios para dotaciones en posición accesible y funcional.

- Aumentar la superficie, la accesibilidad y la calidad de los espacios libres públicos, destacando los de los islotes del Francés, San Gabriel y del Quemado.

- Proponer alternativas tipológicas adecuadas a las condiciones del lugar e integradas en el paisaje (Charco de San Ginés y frente litoral), teniendo especial cuidado con la calidad de la edificación.

Además, se estima necesario precisar las siguientes consideraciones para este nivel:

1. Debe profundizarse en la valoración paisajística y tratamiento singular del Charco de San Ginés y del frente litoral, especialmente en sus límites, entendiéndose que se han de articular como elementos fundamentales con accesos y conexión con el paseo del litoral, cualificando la ribera del mar.

2. Ofrecer alternativas tipológicas residenciales más acordes con las condiciones sociales y económicas, y con las condiciones topográficas, paisajísticas, incluso de gestión de cada ámbito, que resulten atractivas para la promoción privada, de modo que se cualifique el desarrollo de estas zonas, aunque sólo en los espacios con condiciones adecuadas, y proponiendo zonas concretas de renovación y / o sustitución.

3. Plantear soluciones de borde en contacto con el litoral (Charco de San Ginés y frente litoral).

B.- Nivel de relación entre los ámbitos:

1. Potenciar los elementos de continuidad urbana, no solo a nivel de sistema viario, sino estructurando la trama edificatoria (residencial y terciario), de manera que se ofrezca una lectura propia del conjunto de las zonas. Estudiar especialmente los vacíos y el contacto con el litoral.

2. Estudiar soluciones homogéneas a los problemas de borde en contacto con el sistema viario que une estos suelos con el resto del suelo del término municipal de Arrecife.

SISTEMAS DE CONEXIÓN URBANA PRIMARIA

- C/ León y Castillo.
- C/ General García Escámez.
- C/ Pérez Galdós.
- Vía del litoral.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

VALTERRA

Uso característico del área: Residencial y Terciario.

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Los objetivos para este ámbito se entienden vinculados a su grado de con-formación urbana, aún en desarrollo teniendo como condicionante el desarrollo del terciario, borde con la vía medular y el frente a puerto Naos.

La vía medular, que recorre Arrecife, plantea un límite a la ordenación básica de este ámbito, siendo relevante el enlace de unión con el puerto, es por ello que se plantea como área de estudio. Es de destacar el objetivo prioritario y especial cuidado del frente marítimo como configurador del ámbito jugando un papel fundamental la disposición de los espacios libres públicos, como enlaces de unión entre lo edificado y el continuo del litoral, los objetivos de relación entre partes del ámbito han de ser los mismos que aquellos que se reflejan a nivel de ordenación estructural.

Las dotaciones (sanitaria, deportiva y docente), el puerto deportivo (Naos), el sistema general de espacios libres, la peatonalización (paseo del litoral y accesos al puerto deportivo), y el entendimiento del lugar, así como la necesidad de replantear la oferta de residencial de esta zona, crearon la necesidad de realizar estudios específicos, de cuyos resultados se derivan los siguientes objetivos:

A.- Nivel Interno:

- Compatibilizar y vincular los usos terciarios y dotacionales con la reordenación viaria y los suelos residenciales.

- Disposición del puerto deportivo (Puerto Naos) con accesos rodados idóneos.

- Recualificación de los espacios libres públicos vinculándolos a dotaciones y uso terciario, potenciando su funcionalidad y ofreciendo alternativas flexibles de uso y gestión que las mejoren.

- Plantear un sistema viario interno capaz de conectar las distintas zonas del ámbito.

- Plantear, en la zona de Garavilla, la reconversión en residencial vinculado a terciario, además de disponer de aparcamientos que cubran la necesidad de la zona.

B.- A nivel de relación entre ámbitos:

- La importancia de la conexión del ámbito del Centro con Valterra mediante conexiones en el tejido residencial, que exigen la necesidad de articular las distintas zonas a través viarios urbanos.

- Fomentar los enlaces de los accesos al muelle deportivo, al Centro y al paseo por el litoral, a través de los espacios libres.

- Vincular el desarrollo del litoral, sus funciones de ocio y esparcimiento, con las distintas zonas de uso terciario.

SISTEMAS DE CONEXION URBANA PRIMARIA

- C/ Pérez Galdós.

- C/ Gobernador García Hernández.

- C/ Velázquez.

- C/ Juan de Quesada.

- C/ Ingeniero Paz Peraza.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

LOS ALONSO

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Ámbito que da frente a la vía Medular y se prolonga por la calle León y Castillo en dirección a Teguiise, su límite al Este lo marca la calle Pérez Galdós. Por lo que su conexión con la trama urbana a nivel externo está garantizado. Se establecen como objetivos principales: Plantear la continuidad del crecimiento residencial, realizar una mejora cuantitativa de las dotaciones y espacios libres y tratar como avenida urbana de carácter radial de la calle León y Castillo en su tramo entre la Circunvalación y la Medular, para lo que se hace necesario potenciar y construir el frente urbano apoyado en esta vía.

Se ubica el sistema general Parque de Los Alonso, concatenado con el de Las Salinas de Puerto Naos y el de Altavista, permitiendo así la continuidad del itinerario peatonal.

Su uso característico es residencial, permitiendo como usos compatibles el terciario. Para garantizar el desarrollo del ámbito hacia el norte se propone un crecimiento residencial englobado en tres unidades de actuación con el fin de conseguir esa fachada urbana.

El objetivo específico para este ámbito es la mejora de la calidad del tejido residencial, se propone para ello un área de reordenación para reposición de viviendas, en La Rapadura, creando así un frente urbano con más entidad a la calle León y Castillo, y eliminando infraviviendas.

El encuentro entre el actual Polígono de Los Alonso con esta área se resuelve mediante la ubicación de un dotacional docente en la confluencia de dicha calle con la Vía Medular. Las dotaciones en el ámbito se completan con el espacio libre y usos culturales.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

ALTAVISTA RESIDENCIAL

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Situado entre la Vía Medular, la Calle León y Castillo, la Circunvalación y Maneje. Su desarrollo y morfología se ha venido condicionado por la vía de salida a Teguisse. Es decir su crecimiento se ha producido en sentido radial, en una franja al Oeste de León y Castillo que comienza en la Medular y termina en la Circunvalación.

Un objetivo básico para este ámbito es desarrollar los sistemas generales que se ubican en él, ampliar las dotaciones, espacios libres y equipamientos locales. El otro aspecto propuesto es definir, la parte Sureste el límite con Titerroy, permitiendo así una nueva radial hacia la Vía Medular, en busca de continuidad en sentido transversal al litoral. Se considera potenciar la mejora ambiental y cualificar los aspectos de urbanización de todo el barrio, además de permitir su permeabilidad y continuidad hacia Maneje.

Los sistemas generales que se ubican reducen considerablemente el déficit actual, quedando como sistemas de referencia el entramado del barrio: el parque lineal de Altavista, que tiene continuidad con el de Maneje y Los Alonso; el deportivo frente a la Medular; y el instituto, que queda dentro de una manzana que se completa con otras dotaciones locales.

Dentro de este ámbito se definen unas áreas de reordenación para buscar mayor integración entre el uso residencial y las dotaciones, espacios libres y equipamientos.

En la unidad de actuación delimitada se establece como prioridad la ejecución del Parque Central de Altavista.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

TITERROY

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Situado entre las transversales General García Escámez y la nueva avenida de Maneje y los arcos de las vías de circunvalación y Medular, lo que le confiere una posición centrada respecto al resto de ámbitos y sectores.

Es por esta posición y su proximidad con el centro histórico, que se proponga mantener la serie de sistemas generales que dan frente a la Vía Medular, estableciendo mayor dotación de aparcamientos, una ampliación de la actual estación de guaguas, y un aumento considerable del sistema general social y asistencial, y la ubicación de un tanatorio, entre el deportivo y la estación de guaguas, aprovechando las buenas comunicaciones del lugar.

Destacan también las dotaciones docentes, para dar respuesta y proximidad a la concentración de población en esta área.

Es objetivo específico, cualificar y aumentar los espacios libres locales, con nuevas superficies en los límites con los sectores urbanizables de Maneje I y II, de cuyo parque podrían servirse también los vecinos de este barrio, dada la proximidad, al igual que del instituto de próxima ejecución.

La dotación deportiva (hasta ahora de carácter insular) pasará a tener carácter local una vez se vayan desarrollando las instalaciones previstas en el Parque Deportivo y éstas sustituyan las funciones de la actual Ciudad Deportiva, por lo que Titerroy pasará a contar con unas importantes dotaciones de uso deportivo.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

SAN FRANCISCO JAVIER

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

El ámbito de San Francisco Javier está inmerso en el área territorial del Centro-Circunvalación. Sus objetivos principales se relacionan a continuación:

A.- Nivel Interno:

- Rehabilitación del ámbito y mejoras en el encuentro con la vía medular y la circunvalación.

- Solucionar las carencias dotacionales a través de la implantación del Parque Universitario como dotación y nuevo frente urbano hacia la vía de acceso de Arrecife (posterior calle José Antonio).

- Posibilitar y facilitar la accesibilidad a las distintas partes.

- Recualificación de los vacíos como espacios libres. Se disponen preferiblemente entre la vía de circunvalación y el ámbito.

B.- A nivel de relación entre ámbitos y sectores:

- Determinar los vacíos entendidos como elementos articuladores con el resto de las áreas.

- Propiciar la dotación del Parque Universitario.

SISTEMAS DE CONEXIÓN URBANA PRIMARIA

- C/ Viriato.

- C/ Carlos V.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

LAS SALINAS

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Los objetivos para este ámbito, se entienden vinculados a su grado de con-formación urbana, teniendo como condicionante fundamental las características morfológicas del ámbito, que por una parte da a la playa del Reducto, mientras que por el resto está rodeado por el viario (con mayor o menor distancia al mismo dependiendo de la disposición de los espacios libres).

La vía medular plantea un límite a la ordenación básica del ámbito, siendo relevante para el mismo la presencia del sistema de parques continuos y el enlace de unión con el viario de acceso a Arrecife, es por ello que se plantea como zona donde situar dotaciones (Auditorio y Cabildo) y espacios libres.

Es de destacar el carácter estructurante de la vía medular que se inserta en el área configurándose para enlazarse con el sistema general de espacios libres públicos, que desemboca con especial cuidado en la playa de Reducto, cualificando el frente marítimo.

Se propone el centro municipal de bolas y petancas además la seguridad local y protección civil asociados a espacios libres públicos.

Los objetivos de relación entre áreas han de ser los mismos que aquellos que se reflejan a nivel de ordenación estructural.

De lo anterior se derivan los siguientes objetivos:

A.- Nivel Interno:

- Compatibilizar y vincular los usos residenciales con el terciario.

- Recualificación de los espacios libres públicos vinculándolos a dotaciones, equipamientos y al uso terciario, potenciando su funcionalidad y ofreciendo alternativas flexibles de uso y gestión que las mejoren.

B.- A nivel de relación entre ámbitos:

- La importancia de la conexión de la vía medular con la vía de acceso de Arrecife, lo cual obliga a articular las distintas zonas a través de un viario urbano vinculado a los espacios libres.

- Vincular el desarrollo del litoral, sus funciones de ocio y esparcimiento, con las distintas zonas, proponiendo grandes zonas vinculadas con la playa del Reducto (Auditorio, Cabildo, Parque, etc.).

- Fomentar los recorridos peatonales (paseo por el litoral y peatonales) a la playa del Reducto, vinculados con aparcamientos en los accesos a la misma.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

LA VEGA

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Se plantean conexiones a través de la vía medular para conectarse con el resto de ámbitos, y entre las áreas urbanas colindantes (La Destila y El Centro), ambas en el área territorial del Centro-Circunvalación. El sistema de parques lineales, como recorrido peatonal a través de espacios públicos se conforma como elemento articulador del área territorial antes citada, estableciendo relaciones entre ambas, y a través de sus principales actuaciones interiores con sus respectivos ámbitos y sectores.

Los objetivos que se proponen para la el ámbito, son los siguientes:

A.- A nivel Interno:

- Recualificación del tejido residencial.

- Preparar el ámbito como soporte a nivel de accesibilidad con la vía medular, para que el área pueda funcionar como elemento articulador entre áreas.

- Plantear un sistema viario interno capaz de conectar las distintas zonas del ámbito, vinculados por medio de los espacios libres al paseo peatonal de la vía medular y al sistema de parques lineales de Arrecife.

B.- En el ámbito de relación entre áreas:

- Propiciar la continuidad urbana a través del sistema de parques propuestos, de manera que se entienda como elemento articulador entre las áreas en un todo unitario.

SISTEMAS DE CONEXIÓN URBANA PRIMARIA

- C/ Blas Cabrera.

- C/ Triana.
- C/ Portugal.
- C/ Góngora.
- C/ Argentina.

Área de Ordenación Territorial:

Argana - Maneje

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

ARGANA BAJA

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Situado en el área territorial de Argana-Maneje, es un ámbito con uso residencial a pesar que posee gran número de dotaciones e industrial según zonas.

El crecimiento del ámbito ha tenido como condicionante fundamental la posición característica de Las Maretas, la conexión con la vía lineal General García Escámez, y la presencia de dotaciones.

En el ámbito se considera como parte fundamental la dotación deportiva, la presencia del Sistema lineal de parques como configurador de los espacios libres, la presencia del complejo experimental de viviendas bioclimáticas, y la reserva dotacional sanitaria. El parque lineal junto con Las Maretas se convertirá en el eje estructurante del sistema de espacios libres más relevantes del área.

Este ámbito se conforma (inmerso en el área territorial de Argana - Maneje) según elementos y modos de desarrollo que aconsejan singularizar cada uno de ellos en función de las características específicas de cada suelo, su grado de colmatación, las características tipológicas de su crecimiento, su uso característico, etc. Los objetivos de relación entre áreas han de ser los mismos que aquellos que se reflejan a nivel de ordenación estructural:

A.- Nivel interno:

La relación de objetivos que se plantean a nivel interno, pueden sintetizarse en los siguientes:

- Adecuar la delimitación del suelo urbano con los espacios libres.

- Mejorar las condiciones de servicio de la accesibilidad rodada (a través de la vía medular y de la nueva vía propuesta) y peatonal (Sistema de Parque lineal de Arrecife y Las Maretas).

- Aumentar la superficie, la accesibilidad y la calidad de los espacios libres públicos.

- Proponer alternativas tipológicas adecuadas a las condiciones topográficas e integradas en el paisaje, teniendo especial cuidado con la calidad de la edificación.

Además, se considera necesario precisar las siguientes consideraciones para este nivel:

- Debe profundizarse en la valoración paisajística de Las Maretas, especialmente en sus límites. Además, se deberá ordenar los accesos y entradas principales a este ámbito desde la vía medular, vía General García Escámez y la nueva vía propuesta.

- Ofrecer alternativas tipológicas residenciales de modo que se cualifique el desarrollo de esta zona, en consonancia con su papel de lugar próximo al Proyecto Maretas y al Complejo Experimental de Viviendas Bioclimáticas.

- Plantear soluciones de borde en contacto con el suelo rústico, viario y espacios libres.

B.- Nivel de relación entre los sectores y ámbitos:

- Potenciar los elementos de continuidad urbana a nivel de sistema viario y de urdimbre de sistemas (edificatorio, equipamientos, espacios libres, etc.).

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

HOSPITAL

Uso característico del área: Industrial-Terciario / Dotacional

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

En el ámbito es de destacar la presencia del Hospital (Sistema general de dotaciones sanitario) y la presencia mayoritaria de uso industrial-terciarios jugando un papel fundamental la continuidad planteada del sistema de parques lineales que se sitúa en el límite superior, entre el tejido residencial y el industrial-terciario.

Los objetivos que se proponen para el Área de ordenación son los siguientes:

A.- A nivel Interno:

- Preparar el soporte a nivel de accesibilidad para que el área sanitaria pueda funcionar como elemento autónomo.

- Plantear un nuevo viario perimetral capaz de conectar las distintas partes, vinculados por medio de los espacios libres y del paseo peatonal.

B.- A nivel de relación entre áreas:

- Prever las reservas de suelo para el desarrollo del sector a través de intervenciones estratégicas.

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

ARGANA ALTA

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

La ubicación de este ámbito, distante del centro y su cercanía con el límite urbano de Arrecife. La baja consolidación y los nuevos crecimientos están vinculados claramente al uso residencial, aunque en los frentes hacia la carretera a san Bartolomé se asientan instalaciones de almacenaje, de exposición y mayoristas, e incluso de cierta actividad industrial. Existen problemas de indisciplina en las alineaciones y en la estética edificatoria.

Este ámbito pertenece al área territorial de Argana-Maneje, posee posibilidades de desarrollo de la ordenación que actualmente mantienen una estrecha relación con el resto de la ciudad. Vinculado a este ámbito se plantea la colocación de un nuevo viario que aporta una conexión territorial con el resto del municipio.

A nivel de infraestructura, el paso de la nueva red viaria de orden regional, desde ofrece la impronta de movilidad suficiente para garantizar el desarrollo.

La relación de objetivos que se plantean a nivel interno, pueden sintetizarse en los siguientes:

- Facilitar las condiciones de accesibilidad al núcleo con la aparición del nuevo viario. Además de esto se crea un eje transversal a los anteriores que propicia una movilidad urbana alternativa.

- El importante crecimiento residencial que se asienta en Argana Alta ofrece la posibilidad de generar un tejido consolidado para un núcleo en el límite urbano. Tendrá especial relevancia el cuidado en la implantación de tipologías que lleven a una configuración urbana adecuada.

- Apuesta importante encaminada al aumento de calidad de los espacios libres públicos.

ÁREA INDUSTRIAL DE ARGANA

- El grado de consolidación existente en determinadas zonas hace excesivamente compleja una actuación de reubicación total de las actuales actividades industriales implantadas. El Plan Especial de Reforma Interior previsto en el planeamiento vigente no ha sido desarrollado, probablemente por la dificultad de poner en práctica sus propuestas sin una dotación presupuestaria específica y suficiente.
- El impacto visual de las instalaciones existentes, en uno de los principales accesos a la ciudad, y la cercanía al Hospital General de la actividad más intensa en cuanto a su carácter molesto, son los problemas que deben solucionarse ineludiblemente.

PROPUESTAS PREVIAS:

- Tratamiento ambiental de las naves con frente a la LZ - 2 y los espacios de retranqueo a dicha vía. Limitar el área industrial con frente a la carretera LZ - 2 de forma que no existan instalaciones frente al Hospital General, reubicando las actualmente existentes
- Ampliación del ámbito hacia el Oeste, con el fin de crear una trama propia del área industrial y habilitar suelo para el traslado de determinadas actividades (delimitación según el eje viario que se propone).

ORDENACIÓN BÁSICA DE LAS ÁREAS URBANAS

MANEJE

Uso característico del área: Residencial

Plano de Ordenación: Tomo 2.2 – Plano nº 1

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN BÁSICA

Situado al margen norte de la circunvalación y entre el sector Los Geranios y Argana, lindando al norte con el nuevo Parque Deportivo.

Se establecen como objetivos específicos: El aumento de dotaciones y espacios libres y limitar dada la precariedad de tales instalaciones

Es importante destacar la preferente ubicación del nuevo polideportivo de Maneje; recualificar el uso industrial actividades compatibles con la residencia; y facilitar el desdoblamiento de la circunvalación en ese tramo.

3.- Propuestas sobre criterios de ordenación del suelo rústico

A) CATEGORÍAS ADOPTADAS

De conformidad con la metodología utilizada, se han identificado en primer lugar los suelos con valores naturales o culturales que precisan de protección ambiental, clasificándolos como Suelo Rústico de tal consideración dentro de alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección ambiental:

Se consideran las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección natural (SRPN).
- Suelo rústico de protección paisajística (SRPP).
- Suelo rústico de protección cultural (SRPCu).
- Suelo rústico de protección costera (SRPC).

No se ha considerado necesario utilizar la categoría de Suelo Rustico de Protección de Entornos, dada la casuística que presenta el municipio.

b) Suelo rústico de protección económica:

Con respecto al suelo rústico de terrenos que precisan de protección por sus valores económicos, entre los referidos en el TR, se han considerado las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección agraria intensiva (SRPAI).
- Suelo rústico de protección agraria tradicional (SRPAT)

- Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)

- c) Suelo rústico de asentamientos:
 - Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR).

- d) Suelo rústico de protección territorial (SRPT).

B) CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. El criterio general adoptado para clasificar áreas de suelo rústico es la constatación de alguna de las condiciones aplicables que se relacionan en el artículo 54 del TR.

La propuesta de clasificación produce una ligera disminución de la superficie total de suelo rústico en relación con la existente en el planeamiento general vigente. En la zona colindante con los suelos de Salinas de Punta Chica y Salinas de Punta Grande, a ambos lados de los diques de Los Mármoles, se clasifica una bolsa de suelo urbanizable no sectorizado industrial. Así mismo, al noroeste del Plan Parcial Los Geranios y contigua a suelos urbanos, se ha clasificado una bolsa de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial-dotacional, junto con una ligera ampliación del suelo urbano consolidado, de forma que incluyera la expansión edificatoria del suelo urbano colindante. El resto del suelo rústico, se mantiene con la asignación de las categorías que le corresponden en aplicación de los criterios que establece la nueva normativa territorial y urbanística.

- Se han clasificado como suelo rústico de protección natural (SRPN) las áreas a preservar por sus valores naturales o ecológicos, tanto de carácter biótico como abiótico. Así, por razón de su significativo valor geomorfológico, son las áreas territoriales de Montaña Zonzamas y de Montaña de Maneje donde se concentran la superficies de este tipo de suelo.
- El suelo rústico de protección paisajística (SRPP) incluye los terrenos que son objeto de conservación por su valor paisajístico y por las características fisiográficas de los terrenos.

En el lugar conocido por Vega Yágamo, en la zona del vertedero, es un área de Rehabilitación Paisajística que contendrá un Plan de Restauración, y donde se localizan los yacimientos más importantes, aparte de Zonzamas, estableciéndose como Áreas de Protección Cautelar del Patrimonio Arqueológico.

Se ha establecido una franja vinculante como espacio libre destinado a parque urbano en el sector de suelo urbanizable El Cable-La Concha para el paso de jable, y que viene a conectar con dicho suelo de protección paisajística.

Esta categoría abarca una amplia bolsa de suelo que bordea el suelo rústico de protección natural y se extiende por la franja oeste de Arrecife, en el límite con San Bartolomé, cuya característica más destacable desde el punto de vista fisiográfico es la presencia de jable.

- Como suelo rústico de protección cultural (SRPCu) se ha categorizado un ámbito de suelo donde se concentran distintos yacimientos de variada naturaleza y funcionalidad, cuyo valor arqueológico justifica la necesidad de su preservación.

Este suelo, situado entre la Caldera de Zonzamas y la Montaña de Maneje se ha delimitado como Zona Arqueológica, siendo objeto de procedimiento de declaración como Bien de Interés Cultural Montaña mediante resolución del Cabildo Insular de Lanzarote de 7 de septiembre de 2000, cuyo anuncio ha sido publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 18 de enero de 2002.

- El suelo rústico de protección costera (SRPC), incluye la franja del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable.
- El suelo rústico de protección agraria intensiva (SRPAI), se incluye para la ordenación del aprovechamiento agropecuario de tal carácter, en la medida en que se realiza mediante un sistema de explotación que busca optimizar su rendimiento con un menor consumo de suelo.

Este suelo se concentra en una zona situada al sur de Montaña de Maneje y colindante a ambos lados de la carretera LZ-36, donde se desarrolla la actividad agraria con construcciones e instalaciones vinculadas a la misma. Para esta zona se tendrá en cuenta su cercanía a los yacimientos de Zonzamas para cualquier actuación que motive ampliación, obras, etc.

- Como suelo rústico de protección agraria tradicional (SRPAT) se han clasificado los ámbitos donde se desarrolla el aprovechamiento agrícola y ganadero de forma extensiva. Dicho suelo comprende un ámbito situado entre la citada carretera LZ-36 y la futura vía de ronda propuesta por el presente Avance.
- El suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI) se delimita para establecer las zonas de protección y reserva necesarias para el funcionamiento de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones,

energéticas y de saneamiento. Para ello, está previsto una bolsa de suelo colindante al límite con San Bartolomé, por encima de la carretera LZ-20 en el entorno de Vega Yágamo, destinada a la nueva depuradora. La ampliación del cementerio se prevé en esta categoría para servicios complementarios.

- En el suelo rústico de asentamiento rural (SRAR) se incluyen las entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Las delimitaciones incluyen dos núcleos de escasa entidad situados al oeste de Argana Baja y la carretera a Güime.
- El suelo rústico de protección territorial (SRPT) tiene por objeto la preservación del modelo territorial y el valor del medio rural no ocupado, así como su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico. Con esta finalidad se han clasificado bolsas de suelo colindantes con suelos urbanos o urbanizables: una en la proximidad de la zona de la colada del volcán de Tahiche, por encima de la Carretera LZ-01 en dirección a Costa Teguisse donde se ubicará el Parque de Europa. Su proyecto deberá contener las medidas correctoras ambientales encaminadas a integrarse al paisaje por su proximidad a las coladas; la situada entre el suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial-dotacional y la futura vía de ronda prevista en el Avance y otra que transcurre desde La Bufona Alta y hasta Argana Alta entre el nuevo viario propuesto, para Reserva Sanitaria, Recinto Ferial y Complejo Experimental de Viviendas Bioclimáticas.

4.- Descripción general del esquema normativo

4.1.- La división del Plan General en ordenación estructural y pormenorizada

El artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, Texto Refundido), determina cuáles son el objeto y el contenido de los Planes Generales de Ordenación. En el apartado 2 del mismo artículo 32 se señala que el Plan General establecerá la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio, estableciendo lo que constituye una y otra.

Ordenación estructural

La citada norma define la ordenación estructural como aquella “constituida por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización de la totalidad del territorio municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro”. Además establece específicamente, las determinaciones que necesariamente deben estar presentes en dicha ordenación estructural, que se relacionarán más adelante.

Ordenación pormenorizada (Plan Operativo)

Por otra parte, define la ordenación pormenorizada como el conjunto de determinaciones que desarrollan las de carácter estructural en términos lo suficientemente precisos para permitir las actividades de ejecución, lo que supone un nivel de concreción similar al exigido al planeamiento parcial.

Además, artículo 33 del citado Texto Refundido obliga a que en los municipios con más de 10.000 habitantes o de igual número de plazas

alojativas turísticas se formule el Plan General desglosando la ordenación pormenorizada en un Plan Operativo.

En consecuencia y dado que el municipio de Arrecife tiene una población de derecho de 48.961 habitantes, se deberá formular el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada.

A) DETERMINACIONES QUE CONFORMAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

1. El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
2. La clasificación del suelo.
3. En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
4. En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
5. En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
6. La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

7. La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
 - a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 5 m² por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
 - b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
 - c) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales, que por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
 - d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.
8. La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá, en ningún caso exceder del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

B) DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación urbanística pormenorizada, en desarrollo de la ordenación estructural, comprende específicamente, al menos, las siguientes determinaciones, requeridas legalmente:

1. La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
2. La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 %.
3. La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
4. La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
5. La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

4.2.- **El desarrollo normativo de la Ordenación del Plan General**

Según la legislación vigente, además de las Normas que se incluyen en el propio instrumento de planeamiento general, se establece la obligatoriedad de formular Ordenanzas Municipales para regular la edificación y

urbanización. De tal manera que los contenidos anteriormente exigidos al documento de Normas Urbanísticas del Plan General, ahora deben ser desarrollados en dichas Ordenanzas, según lo que se expresa en este apartado.

Por tanto, el desarrollo normativo del Plan General deberá seguir el siguiente esquema:

- Normas Urbanísticas del Plan General
- Ordenanzas Municipales: de Edificación, de Urbanización, Ambientales y de Actividades Clasificadas

A) NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

La normativa urbanística propia del Plan General se desarrollará, según se trate de ordenación estructural o pormenorizada, en base al siguiente contenido:

- Disposiciones generales.
- Régimen urbanístico general, referente a la clasificación del suelo y ámbitos urbanísticos y las determinaciones generales de régimen urbanístico.
- Desarrollo y gestión del Plan General (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Instrumentos normativos complementarios, Proyectos de Actuación en Suelo Rústico, Unidades de Actuación y la ejecución del planeamiento).
- Régimen del Suelo Rústico, sus determinaciones generales y el régimen específico de sus categorías.

- Régimen del Suelo Urbanizable, en relación a las determinaciones generales y las determinaciones para el planeamiento diferido de los sectores, así como las condiciones específicas del planeamiento diferido turístico.
- Régimen del suelo urbano, determinaciones generales y planeamiento diferido.
- Protección del patrimonio arquitectónico y los espacios y elementos urbanos protegidos.
- Condiciones de los usos residenciales, turístico, terciario, industrial, primarios, dotacionales, de infraestructuras, recreativos y medioambientales.
- Régimen Transitorio.

B) ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

El artículo 40 del citado Texto Refundido señala, respecto a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, lo siguiente:

Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Las Ordenanzas Municipales de Urbanización, por su parte, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Asimismo, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

Por tanto, según lo expresado, el contenido normativo de la ordenación urbanística deberá incluirse, en las Normas Urbanísticas del propio Plan General o en alguna de las Ordenanzas Municipales. Así, los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Estas Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

En cuanto a su contenido específico, las Ordenanzas Municipales de Edificación, regularán los siguientes aspectos:

- Condiciones particulares de las edificaciones en suelo rústico.
- Intervención municipal en el uso y la edificación del suelo (condiciones generales y particulares de las licencias, instrumentos de ejecución, ejecución de las obras e instalaciones y conservación y ruina de las edificaciones).

- Parámetros y condiciones de la edificación (condiciones de las parcelas, de edificabilidad, aprovechamiento, volumen, forma: condiciones de calidad, seguridad e higiene de los edificios; condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios; condiciones estéticas y particulares de las edificaciones).

Debe advertirse que según la expresión del propio texto legal, estas Ordenanzas pueden regular todas las determinaciones “de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo”.

Aunque el desarrollo reglamentario deberá clasificar tal precepto, dada su trascendencia, se considera que las Normas Urbanísticas del Plan General han de mantener necesariamente la capacidad reguladora suficiente para plasmar en ellas las determinaciones que afecten a los posibles parámetros de los que se derive la intensidad edificatoria. Además debe matizarse que cuando se dice “destino del suelo” debe entenderse de edificación, al tratarse de una Ordenanza Municipal de Edificación.

Asimismo las Ordenanzas Municipales de Urbanización regularán los siguientes aspectos:

- Proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de la urbanización.
- Criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

C) ORDENANZAS MUNICIPALES AMBIENTALES Y DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Respecto a las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas, la competencia para su formulación por los municipios deviene de lo

dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas que establece, además del otorgamiento de licencias y autorizaciones previstas en dicha Ley, que corresponde a los órganos de gobierno municipales, entre otras competencias, la de aprobar ordenanzas y reglamentos. Además, en su Disposición Adicional Cuarta también se determina que aquellos ayuntamientos que carezcan de ordenanzas o reglamentos referidos a las actividades clasificadas, o éstos sean incompletos o inadecuados, deberán proceder a su modificación o elaboración, debiendo ser aprobados y aplicados en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la Ley.

Para completar el panorama competencial en la materia, es necesario recordar que, en virtud de las competencias atribuidas a los cabildos insulares por el artículo 8 de la citada Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, corresponde a los cabildos insulares informar, con carácter vinculante, la adecuación de las ordenanzas y reglamentos municipales a las ordenanzas insulares que apruebe el cabildo en desarrollo de los reglamentos de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre condiciones técnicas de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos.

Por otra parte, las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, las cuales se encuentran aprobadas provisionalmente y en trámite parlamentario, establecen que, mediante ordenanzas municipales, se regularán ciertas materias que los municipios deben ejecutar, entre las cuales se encuentra la materia ambiental. Por lo que, aparte de la clasificación a la cual se ha hecho referencia anteriormente establecida por el artículo 40 del Texto Refundido, se añadirán los supuestos a regular por ordenanzas municipales en las materias recogidas en las Directrices de Ordenación General de Canarias.

De esta forma se pueden distinguir las siguientes Ordenanzas Municipales Ambientales en virtud de lo dispuesto en la Directriz 9.4º:

- 1.- Control lumínico. Las ordenanzas municipales de iluminación urbana, desarrollarán los contenidos de las directrices en estas materias. Se encuentran recogidas en la Directriz 22.4º.
- 2.- Control de ruidos. La Directriz 23.2º, c) establece que ordenarán particularmente en materia de zonificación del municipio, métodos de control, sistemas de seguimiento y régimen sancionador.
- 3.- Energías renovables y edificaciones bioclimáticas. Están reguladas en la Directriz 37.3º, la cual establece que se redactarán en Ayuntamientos capitalinos y aquellos de más de 50.000 habitantes.
- 4.- Residuos urbanos. La Directriz 41.4º establece que se regulará en los municipios de más de 5.000 habitantes, mediante ordenanzas municipales, la obligación de que se prevean en las nuevas edificaciones y urbanizaciones, espacios comunes para albergar los contenedores requeridos para la recogida domiciliaria de residuos urbanos y los contenedores de uso y vidrio.
- 5.- Periferia y paisaje urbano. La Directriz 116.3º establece que las ordenanzas municipales, junto con el planeamiento general, deberán mantener cultivados o con vegetación aquellos suelos de las periferias urbanas y espacios residuales vacíos con unas condiciones ambientales y de limpieza adecuadas.

D) EL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Además de las Normas Urbanísticas del Plan General, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización,

desarrolladas en el apartado anterior, debemos tener en cuenta las normas relativas al Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano como desarrollo normativo del Plan General.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 39 del Texto Refundido, los Ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un Catálogo Municipal, en el cual han de recoger aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico y técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Los citados Catálogos podrán formularse por los Ayuntamientos de alguna de las dos formas siguientes:

- a) Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de planes Generales o Parciales y Especiales de Ordenación que tengan entre sus fines o, en su caso, como único objeto, la conservación de los elementos o bienes de interés señalados en el párrafo anterior.
- b) Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresa-mente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y para su tramitación y aprobación las de los Planes Parciales de Ordenación.

Por su parte, el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, al enunciar los instrumentos en los cuales se incluirán los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Canario, se refiere, entre otros, a los Catálogos Arquitectónicos Municipales.

Los Ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo arquitectónico del municipio donde se recojan aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, siempre que se encuentren dentro de lo establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

El catálogo arquitectónico del municipio tiene la consideración de catálogo de protección a que hace referencia la legislación urbanística y su formulación, tramitación y aprobación se efectuará de acuerdo a lo establecido en la misma.

El Gobierno de Canarias y los Cabildos Insulares, a través de los correspondientes convenios, cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación, tramitación y la gestión, en su caso, de los catálogos arquitectónicos municipales.

El catálogo arquitectónico del municipio deberá incorporarse al planeamiento urbanístico, ya que el órgano competente denegará la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico general, cuando la documentación de dichos instrumentos no incorpore el catálogo arquitectónico del municipio, así como la normativa de protección adecuada a los mismos.

5.- Criterios generales sobre el desarrollo y gestión del planeamiento

5.1.- Aspectos generales sobre la gestión y ejecución del planeamiento

Para el desarrollo de la actividad de la ejecución del planeamiento se ha contado, hasta fechas recientes, con tres únicos sistemas de actuación: compensación, cooperación y expropiación.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias ha estructurado los sistemas de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento entre los de ejecución pública y los de ejecución privada. En estos últimos incorpora los nuevos sistemas de concierto y ejecución empresarial.

Por tanto, los sistemas que contempla la legislación canaria actualmente vigente son los siguientes:

- Sistemas de ejecución privada: concierto, compensación y ejecución empresarial.
- Sistemas de ejecución pública: cooperación, expropiación y ejecución forzosa (aunque éste no es en realidad un sistema en sí mismo, sino el trámite para actuar en caso de incumplimiento de los sistemas de ejecución privada).

El Plan General, según establece el Texto Refundido, deberá elegir para los ámbitos, sectores o unidades de actuación si han de desarrollarse por un sistema de ejecución privada o bien por uno de ejecución pública, y sólo en este último caso deberá determinar el sistema concreto (cooperación o expropiación).

Asimismo, establece preferencias para la elección de unos u otros, según se trate de suelo urbano y urbanizable o de asentamientos rurales. En el primer caso, determina la preferencia por los sistemas de ejecución privada. Para el segundo, es decir, en asentamientos rurales, opta por dar preferencia al sistema de ejecución pública; que será el de expropiación para la adquisición del suelo necesario y de la ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas; y para el resto de los supuestos, tendrá preferencia el sistema de ejecución pública por cooperación, con reparcepción económica. Esto no significa que en tales supuestos no se pueda optar, según las circunstancias, por cualquiera de los sistemas establecidos, siempre que se justifique en el propio documento de planeamiento.

Además del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ya comentado, resulta de aplicación con carácter supletorio el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Por su parte, las Directrices de Ordenación General y del Turismo, actualmente en tramitación, también prevén una serie de determinaciones en materia de gestión urbanística, que persiguen como finalidad una mayor agilización en la ejecución del planeamiento, a través sobre todo de la potenciación de fórmulas de financiación, tales como el Patrimonio Público de Suelo y el Fondo de Compensación Territorial y Medioambiental.

Finalmente, está en pleno proceso de redacción el desarrollo reglamentario del Texto Legal, siendo presumible que se tramite en breve el Reglamento de Gestión, cuyo borrador ya ha sido elaborado por iniciativa de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente.

5.2.- Aspectos específicos de la gestión urbanística en el municipio de Arrecife

Los nuevos sistemas de gestión urbanística ofrecen a los particulares y Administraciones actuantes una amplia variedad de formas y procedimientos para la distribución equitativa y ejecución del planeamiento, adaptándose a la pluralidad de situaciones jurídicas y territoriales presentes, incluso en los supuestos de mayor complejidad que pueden presentarse en Arrecife.

Esta nueva regulación debe servir para potenciar determinados aspectos que mejoren el desarrollo y aplicación del Plan General, de forma que se tenga en cuenta la realidad del municipio y se evite introducir determinaciones que supongan una obstaculización de la gestión.

En esta línea, cabe destacar como novedades más significativas las que se introducen respecto al sistema de gestión concertada, la gestión de los sistemas generales, la de ámbitos de suelo urbano y el empleo de instrumentos que pueden contribuir a agilizar la aplicación del Plan, tales como el derecho de tanteo y retracto y la sustitución del propietario.

A) LA GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES

En lo que hace referencia a la gestión de sistemas generales, la nueva legislación ratifica su carácter público, siendo la Administración Pública, en sus distintos niveles de actuación, la que asume su ejecución como elementos estructurantes del territorio al servicio de la colectividad, sin perjuicio de que corresponda la cesión de los terrenos necesarios, de forma obligatoria y gratuita, por los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 97 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Cana-

rias, en el caso de los sistemas generales se da preferencia al sistema de ejecución pública por expropiación, salvo en los supuestos en que estén incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable.

En coherencia con lo anterior, sólo con carácter excepcional se utilizará en esta Revisión la posibilidad de adscribir a sectores de suelo urbanizable sistemas generales exteriores a los mismos, a diferencia de lo que ocurre con el planeamiento vigente en Arrecife que se caracteriza por utilizar dicha fórmula como regla general.

B) LA GESTIÓN EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO

La Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones establece una clasificación del suelo urbano en dos categorías diferenciadas: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado; asignándoles distinto régimen jurídico, tanto en lo que se refiere al estatuto del propietario como a las formas y procedimientos de gestión.

En desarrollo de la norma básica estatal, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias admite la gestión del suelo urbano mediante unidades de actuación sólo en el caso del suelo urbano no consolidado, prohibiéndolas expresamente en el consolidado, cuya ejecución deberá hacerse a través de actuaciones urbanísticas aisladas o asistemáticas.

Esta nueva regulación implica la necesidad de articular nuevos mecanismos de gestión del suelo urbano. Con respecto al no consolidado, y dado su régimen asimilable al del suelo urbanizable, se establece con carácter general la preferencia por los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen. En el caso del suelo urbano consolidado, su ejecución mediante actuaciones urbanísticas asis-

temáticas se llevará a cabo en función a la casuística que se plantee en cada caso y de acuerdo con los instrumentos de ejecución que la normativa confiere a la Administración actuante.

C) LA RESERVA DE SUELO PARA AMPLIAR EL PATRIMONIO PÚBLICO.

El Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias establece en su artículo 79 el derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, precisando los supuestos y los bienes afectos.

En desarrollo del citado artículo 79 del Texto Refundido, el borrador de Reglamento de Gestión establece que, además de las reservas de terrenos, los instrumentos de ordenación podrán delimitar ámbitos específicos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

- a) Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.
- b) Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración y de un año en el caso de retracto.

Este derecho a favor de la Administración resulta una herramienta eficaz para garantizar la obtención de terrenos que pueden cumplir finali-

dades de interés general, si bien hasta ahora ha sido infrutilizada, ya sea por falta de amparo legal expreso (salvo en el caso de los Espacios Naturales Protegidos), ya sea por la escasa colaboración de los fedatarios públicos a la hora de comunicar a la Administración las transmisiones que pudieran resultar afectas al citado derecho.

D) SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO

Otro de las particularidades que establece la nueva normativa territorial y urbanística canaria, es la posibilidad de sustitución del propietario cuando, por inactividad del mismo, no se lleve a cabo la edificación en el plazo previsto.

Este instrumento se regula en el artículo 148 del Texto Refundido, según el cual, transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. Excepcionalmente, el Ayuntamiento, podrá delimitar en suelo urbano, áreas en las que los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo lo permita sea muy escaso.

En desarrollo del citado precepto, el borrador de Reglamento de Gestión establece el procedimiento y requisitos que debe seguir el Ayuntamiento para proceder a la delimitación de áreas sujetas al régimen de sustitución del propietario, incluyendo los necesarios mecanismos de publicidad y transparencia.

Con esta figura se pretende dotar a los municipios de un instrumento que le permita programar la edificación del suelo y conseguir el cumplimiento de dos principios básicos de la actuación de carácter urbanísti-

co: garantizar la función social de la propiedad y evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

5.3.- La potenciación del patrimonio municipal de suelo

A.- Consideraciones sobre el concepto de optimización inmobiliaria

La potenciación de los patrimonios municipales de suelo (PMS) va ligada a la optimización inmobiliaria de los mismos, que desde un punto de vista genérico podemos definir como aquel conjunto de técnicas de gestión de los bienes inmuebles integrados en el PMS orientadas a la mejor y más intensa utilización de conformidad con la titularidad, naturaleza y la situación financiera de la entidad titular. La optimización inmobiliaria tiene en cuenta aspectos jurídicos, funcionales, técnicos, económicos y financieros y está encaminada a satisfacer las necesidades de la colectividad con unos costes mínimos en la prestación de servicios.

Los criterios que presidirán la optimización inmobiliaria de los bienes demaniales habrán de ser de carácter social y funcional. Para los patrimonios públicos de suelo los criterios de optimización son más amplios, si bien no son aplicables de forma genérica los criterios de carácter empresarial, encaminados a la maximización del beneficio económico, ya que se encuentran restringidos por las limitaciones legales en cuanto a su destino y finalidades, distinguiéndose:

- a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Conservación o mejora del medio ambiente.
- c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
- d) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.

e) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

B.- Las técnicas de potenciación de los Patrimonios Municipales de Suelo

Las técnicas de potenciación están constituidas por aquel conjunto de procesos encaminados a la consecución de la optimización.

Podemos agruparlas en torno a varios conceptos: técnicas urbanísticas, técnicas financieras y técnicas contables.

Respecto a las técnicas urbanísticas, que son las que están encaminadas a la optimización de los terrenos y las futuras edificaciones, destacamos las siguientes herramientas:

a) Los estudios geotécnicos.

b) Los sistemas de información territorial (GIS), que permiten conjugar todos los parámetros intervinientes en cada parcela.

c) Los estudios sobre la distribución espacial de la población, de las rentas, de los valores territoriales, de la propiedad inmobiliaria y de la distribución espacial de las dotaciones locales y los sistemas generales.

d) Los estudios de mercado de demanda.

e) Las figuras de desarrollo de planeamiento general.

Del estudio del Patrimonio como información urbanística se han recopilado todas las cartas de la baraja, a efectos de poder establecer, a priori, criterios que en el desarrollo del documento se irán formalizando.

En cuanto a las técnicas arquitectónicas, que son las directamente relacionadas con las edificaciones, destacamos las siguientes:

- a) Los estudios de funcionalidad
- b) Los proyectos arquitectónicos
- c) Los estudios de mercado
- d) Las operaciones de inspección y mantenimiento

A efectos de viabilizar las técnicas arquitectónicas, se constata como primer paso el desglose de las edificaciones pertenecientes al Patrimonio Municipal, señalando su uso actual y uso previsto en el planeamiento.

El criterio de optimización, que de estos estudios se desprende, deberá ser acorde con los nuevos usos propuestos.

Respecto a las técnicas financieras destacamos los estudios de viabilidad.

En lo concerniente a las técnicas contables, señalamos:

- a) El presupuesto
- b) La programación de inversiones
- c) La cuenta de pérdidas y ganancias
- d) El balance de situación

La optimización y potenciación de los PMS tiene su razón de ser en conseguir que los inmuebles de titularidad municipal puedan estar destinados al mejor y más intenso uso posible. Este principio determina las formas de optimización preventiva y correctiva encaminadas a eliminar los fenómenos de minusvaloración y depreciación.

De cada una de las relaciones habría que extraer las relacionadas que se han calificado como parcela vacante, que son sobre las que pesa una calificación no ejecutada.

Habría asimismo que reconsiderar los parámetros urbanísticos asignados.

Cuando la entidad local realiza una inversión ex novo, es necesario que el inmueble en el que invierte tenga las características óptimas para contribuir de la mejor manera al fin a que está destinado. Esto significa la adaptación tanto al programa de necesidades como a la normativa que sea de aplicación.

Por otra parte, y como es sabido, los bienes inmuebles están sometidos a distintos procesos de obsolescencia (técnica, funcional o económica) que es necesario corregir para que puedan ser destinados correctamente al uso o servicio público o patrimonial obteniéndose de ellos unos rendimientos. Al igual que el caso anterior el bien inmueble deberá también adaptarse a la normativa de aplicación vigente en ese momento.

En ambas situaciones es necesario aplicar criterios de optimización ya que los recursos son escasos y los costes de transformación generalmente elevados.

6.- Propuestas de actuaciones y medidas ambientales y de sostenibilidad

Atendiendo a los valores naturales y culturales expuestos a lo largo del documento de contenido ambiental y de los objetivos y criterios a alcanzar, se deben establecer una serie de medidas protectoras y correctoras para todas aquellas determinaciones del Avance que originen una incidencia negativa en el territorio.

Muchas de estas medidas se aseguran a través de la aplicación de la legislación existente, incluidas las Directrices de Ordenación, mientras que otras deberán ser incorporadas en el desarrollo normativo del Plan General o bien por su remisión a Planes Especiales concretos.

En esta línea, se propone a continuación una serie de medidas correctoras de posibles impactos sobre el territorio de la ordenación propuesta que se pueden observar desde esta fase de Avance y sugerir otras que, aunque probablemente incompletas y con carácter transitorio, puedan ser tenidas en cuenta en la ordenación pormenorizada y en el desarrollo normativo del futuro Documento encaminadas a conseguir un desarrollo sostenible en el municipio.

| CLASE Y CATEGORÍA | VALORACIÓN AMBIENTAL | MEDIDAS CORRECTORAS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN |
|--|---|---|
| Suelo Rústico de Protección Natural | Impacto positivo sobre el medio | <ul style="list-style-type: none"> Regulación normativa que contemple la prohibición de cualquier uso e intervenciones salvo los relacionados con los ambientales y recreativos Restauración de canteras |
| Suelo Rústico de Protección Paisajística | Impacto positivo sobre el medio | <ul style="list-style-type: none"> El fundamento de protección debe ser tanto el valor natural (hábitat de especies amenazadas) como antrópico (presencia de formas tradicionales de cultivo) Normas que permitan los aprovechamientos exclusivamente donde ya existan y con las técnicas tradicionales Normas urbanísticas destinadas a la prohibición de construcción de cualquier tipo de edificación y a la integración paisajista de las edificaciones existentes |
| Suelo Rústico de Protección Costera | Impacto positivo | <ul style="list-style-type: none"> Sólo usos regulados por la Ley de Costas |
| Suelo Rústico de Protección Cultural | Impacto positivo | <ul style="list-style-type: none"> Remitir a la elaboración de un Plan Especial el BIC de Zonzamas que determine las medidas de protección, conservación y puesta en valor del conjunto arqueológico Establecer un régimen cautelar para los restantes yacimientos |
| Suelo Rústico Protección Agraria, tradicional e intensiva | Impacto negativo, no especialmente relevante | <ul style="list-style-type: none"> Criterios de ordenación ambiental de los usos autorizables (regulación de sistemas de riego, fertilizantes, plaguicidas, etc.) Protección del recurso suelo. Edificaciones e instalaciones de apoyo en áreas menos productivas. Protección cautelar de los bienes de interés cultural Normas urbanísticas destinadas a la integración paisajística de las edificaciones existentes |
| Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras | Impacto negativo en las nuevas vías | <ul style="list-style-type: none"> Establecer un régimen de usos que y actuaciones (terraplenes, ajardinados, etc) que impidan la ocupación edificatoria en sus márgenes. |
| Suelo rústico de Asentamientos Rurales | Impactos negativos y poco significativos | <ul style="list-style-type: none"> Normas Urbanísticas que evitan una densidad y grado de consolidación no acordes con la estructura de asentamiento rural Normas urbanísticas de protección de recursos culturales y naturales Normas estéticas para impedir la degradación tipológica de estos asentamientos. |

| CLASE Y CATEGORÍA | VALORACIÓN AMBIENTAL | MEDIDAS CORRECTORAS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN |
|---|---|--|
| Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial y No Sectorizado Diferido Residencial-Dotacional | Posible impacto global de signo negativo y significativo | <ul style="list-style-type: none"> - Normas particulares que aseguren una calidad urbana adecuada - El planeamiento de desarrollo ha de llevar su propio análisis y diagnóstico ambiental - Ordenanzas ambientales |
| Suelo Urbanizable no Sectorizado Estratégico industrial | Impactos negativos | <ul style="list-style-type: none"> - Se debe realizar su propio Estudio de Contenido Ambiental que es el adecuado para dar las medidas correctoras. - Determinaciones para conseguir polígonos industriales sostenibles - Establecer medidas para evitar afecciones a la población próxima. |
| Suelo Urbano | Impacto negativo y significativo | <ul style="list-style-type: none"> - Normas generales y condiciones particulares para que la densidad y el grado de consolidación sean acordes con las tipologías y las morfologías caracterizadas de cada núcleo. - Ordenanzas ambientales que regulen no sólo las actividades clasificadas sino todo lo referente a la mejora de las condiciones de habitabilidad y salubridad urbana - Medidas encaminadas a fomentar las edificaciones bioclimáticas y la ordenación bioclimática de los núcleos |
| Sistema General Viario | Impactos negativos muy significativos a escala municipal | <ul style="list-style-type: none"> - Estudios de impacto ambiental (y declaraciones de impacto, en su caso, de los proyectos de ejecución) - Máximo respeto a los suelos de protección ambiental delimitado y al suelo rústico agrícola - Calificación dentro del Sistema General Viario de una franja de terreno a cada lado de las vías para su tratamiento como zona verde, ajardinado con el fin de evitar la ocupación edificatoria en sus márgenes. - Medidas derivadas del Plan Director de Infraestructuras de Cana- |

Dentro de este esquema, se proponen las siguientes medidas correctoras y protectoras para cada clase de suelo, con la finalidad de su incorporación en las normas y determinaciones del Plan.

A) SUELO RÚSTICO, SEGÚN SUS CATEGORÍAS.

- a) En el **Suelo Rústico de Protección Natural** los usos deben limitarse a los medioambientales y a los recreativos en los que no sea necesario adaptar el territorio ni utilización de equipamiento. Debe estar particularmente prohibido el acceso con cualquier tipo de vehículos. Debe realizarse una actuación de restauración ambiental de las canteras que se identifican en las montañas y proceder a la limpieza de la gran cantidad de basura que se extiende por todo el suelo. Debe prohibirse expresamente el pastoreo extensivo por la gran cantidad de daños ambientales que origina no solo a la vegetación sino al suelo.

- b) La principal medida correctora para los **Suelos Rústicos de Protección Paisajística** consiste en establecer un régimen de usos que impida los nuevos aprovechamientos agrícolas aunque se permiten en los sectores que hayan sido previamente abancalados. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación y construcción, esté o no vinculadas a los usos agrícolas o ganaderos. El resto de los usos serán los medioambientales y recreativos espacios no adaptados y nunca con vehículos a motor. Se prohíbe la apertura de nuevas vías.

Se propone la eliminación de los numerosos impactos que se observan como de las basuras que provienen del vertedero de Zonzamas, la restauración paisajística y ambiental de las escombreras y extracciones, y la integración de todas las edificaciones e instalaciones que existieran en la actualidad.

Debería proponerse una restauración ambiental de El Jable, con recuperación de la vegetación potencial, protección de los ámbitos de interés florístico, recuperación a los niveles idóneos de las poblaciones de aves esteparias y en

particular de la Hubara canaria. Para ello además de actuaciones de carácter activo habría que proponer el cierre de aquellas pistas que no presten servicio a los cultivos que pudieran estar desarrollándose y la regulación de la ganadería extensiva.

- c) En el **Suelo Rústico de Protección Costera** debería eliminarse cualquier obstáculo no natural a la circulación de las arenas hacia la costa.
- d) **Suelo Rústico de Protección Cultural** y medidas para la protección del Patrimonio Histórico

En primer lugar hay que dejar constancia de que los yacimientos y áreas que se especificaron en el inventario no constituye una carta arqueológica ni un catálogo etnográfico definitivo. Para los ámbitos que se hayan declarados o incoados expedientes de Bien de Interés Cultural, el Plan General establece una clasificación de suelo rústico de protección cultural y para ello los remite a un Plan Especial de Protección, en el cual se debe establecer los usos y normas permitidos. En tanto este planeamiento no se desarrolle, le es de aplicación el art. 61 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. Se considera que este artículo brinda la protección cautelar adecuada si bien es cierto que impide a los propietarios de los terrenos la realización de actividades, salvo los usos y obras de carácter provisional y realizados con materiales fácilmente desmontables. Aún así éstos estarán sometidos al régimen de protección cautelar establecido en el art. 65 de la Ley de Patrimonio Histórico.

Para el resto de los valores etnográficos o yacimientos arqueológicos no es obligatoria su clasificación como suelos de protección cultural (en algunas de las categorías posibles en suelo urbano o rústico). Para ellos les resulta de aplicación el mismo régimen que los Bienes de Interés Cultural, si bien la legislación sectorial no contempla su remisión a Planes Especiales

En estas condiciones, se considera que además de las determinaciones establecidas por el Plan General es necesario establecer las siguientes medidas protectoras y correctoras que en conjunto permitirán proteger a todos los valores patrimoniales:

- Elaboración de la carta arqueológica y los catálogos etnográficos e históricos pues son los únicos documentos que permitirán hacer una protección efectiva de todos los yacimientos ya que estarán sometidos al art. 65 de la ley de patrimonio.

e) En los **Suelos Rústicos de Protección Agraria**, se proponen las siguientes medidas correctoras y protectoras:

Los usos agrarios podrán ser compatibles con actividades de recreo en espacios adaptados que deban desarrollarse en suelo rústico y que necesiten instalaciones o edificaciones (centros hípicas, jardines botánicos, etc.) así como viveros que deberán asegurar su integración paisajística.

Las edificaciones vinculadas a los diferentes usos autorizables o permitidos, deberán tener tipología adecuadas al medio rural y estar ubicadas en las partes menos productivas de las fincas. En sus aspectos morfológicos, deberán emplearse materiales tradicionales y naturales y regularse su aspecto exterior con prohibición de materiales reflectantes y de colores estridentes.

Para la ejecución de obras e infraestructuras, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Control de los movimientos de tierras
- Control de la afcción de las obras sobre la vegetación, la fauna, los acuíferos, la gea, el suelo...

- Control de los vertidos de sobrantes de tierras, escombros, aceites, residuos, etc.

Respecto a la ganadería estabulada debe estudiarse la posibilidad de ubicar un polígono ganadero que permita una gestión integrada de tal actividad (residuos, olores, necesidades energéticas, etc.) evitando su proliferación de manera dispersa en el suelo rústico de protección agraria.

- f) En el **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras** se proponen las siguientes medidas:

Se deberá estudiar el recorrido de menos impacto paisajístico de los tendidos eléctricos, los cuales deberán evitar las zonas con mayor calidad ambiental del municipio. Además se deberán aplicar medidas correctoras específicas para evitar la colisión de aves en aquellos lugares más sensibles.

Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en las vías de acceso a los núcleos.

Respecto a las infraestructuras de evacuación de aguas residuales debe estudiarse el desplazamiento de la ubicación actual del emisario submarino a un emplazamiento que impida que se produzca el regreso de las aguas vertidas hacia el arrecife.

- g) Para los **Asentamientos Rurales**, deberán establecerse las siguientes normas correctoras:

Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir con el artículo 65 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y, complementariamente, con las siguientes reglas:

- En los lugares de paisaje abierto y natural sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
- No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología y queden perfectamente definidos en el planeamiento.
- Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
- No serán posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
- Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
- Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradiciones en el medio rural insular y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

Debe evitarse la formación de nuevos asentamientos, y adoptando cuántas medidas sean precisas para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato, tras la finalización de las obras.

- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- Las edificaciones deben tener el carácter de aisladas, salvo en los asentamientos rurales cuando no se determine tal exigencia, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Toda construcción deberá separarse, al menos, diez metros del eje de toda vía pública sin perjuicio de mayores distancias señaladas por la Normativa Urbanística o legislación sectorial. Respetar un retanqueo máximo de cinco metros de las restantes lindes, salvo que se establezcan otras condiciones. En todos los casos se deberá solicitar de la oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.
- Empleo de materiales tradicionales y naturales
- Se debe estudiar y regular el aspecto exterior con prohibición expresa de materiales reflectantes y de colores estridentes.

Se deberá dictar una Ordenanza que regule la adecuada implantación de antenas en las fachadas y azoteas de manera que evite el impacto paisajístico en la medida de lo posible.

Obligación de conexión a las redes sanitarias locales o en su defecto utilizar fosas sépticas

Protección contra la contaminación lumínica de la atmósfera

Todos los parámetros visibles deberán quedar completamente finalizados, sin que se observen bloques y muros sin rematar.

Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato.

Se adaptarán a todas las condiciones estéticas y ambientales que indiquen las directrices insulares.

B) SUELO URBANIZABLE, SEGÚN CATEGORÍAS

En los Suelos Urbanizables, la corrección de los impactos que se deriven de los usos permitidos en este tipo de suelos se remiten al correspondiente contenido ambiental del plan parcial. Estos deben además asumir la necesidad de incorporar criterios bioclimáticos tanto en la ordenación de las parcelas como en las edificaciones. No obstante, se establecen una serie de medidas destinada a la conservación de los valores naturales y culturales más relevantes:

- a) Conservación de franja costera y de sus elementos etnográficos o históricos así como del hábitat de interés para la fauna que debe quedar al margen de cualquier transformación del hábitat
- b) Conservación de los yacimientos arqueológicos mediante su integración en la urbanización o en su caso rescate mediante excavación.
- c) Conservación de los suelos productivos que deberán retirarse y reutilizarse.

- d) Determinaciones urbanísticas vinculantes para que el planeamiento de desarrollo deje como espacios libres las zonas de mayor valor natural y todos aquellos elementos que supongan la preservación del funcionamiento natural del sistema o de carácter paisajístico.
- e) Mejoras en la delimitación del litoral y establecer labores de restauración del dominio público así como los terrenos colindantes donde crezca el hábitat halófilo y sea importante para aves migratorias e invernantes.
- f) Durante la ejecución de las obras de urbanización deberá contemplarse:
- Control del movimiento y transporte de tierras
 - Control del vertido de escombros de obras
 - Control y reducción de ruidos, inmisión de polvo, gases.
 - Control y optimización del consumo de elementos naturales.
 - Mantenimiento o traslación de las especies protegidas de la flora
- g) Durante la fase operativa:
- Obras adecuadas de urbanización con todos los servicios necesarios, adecuación del viario al tráfico previsto (afecta a la concentración de ruidos y gases), arbolado de calles, sendas peatonales, previsión suficiente de dotaciones y espacios libres.
- h) Si las áreas a urbanizar pudieran afectar al patrimonio arquitectónico o etnográfico o a su entorno se debe llevar a cabo un control de volúmenes, aspecto exterior de las edificaciones, densidad edificatoria, materiales y sistemas constructivos, colores, etc.
- i) Si las áreas a urbanizar se encuentran separadas de los núcleos urbanos, se debe tener en cuenta una serie de medidas que afectan al diseño como esponjamiento de la edificación en los bordes urbanos, lo-

calización de peatonales y vías de borde arboladas y ajardinadas, control del volumen edificado, evitar las “fachadas traseras” al suelo rústico. Además se debe tener especial atención al control de los vertidos contaminantes: recogida, evacuación, depuración y vertido de aguas residuales y recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

- j) Otras normas deberán desarrollar una serie de preceptos tendentes a lograr la mejora y cualificación del medio ambiente urbano en las nuevas áreas. Tales aspectos normativos, se basan en las siguientes directrices de carácter general:
- Creación de espacios libres óptimos para la estancia y el esparcimiento, sin barreras arquitectónicas y con plena accesibilidad
 - Recualificación de dotaciones públicas
 - Aumento de las dotaciones públicas socioculturales
 - Formulación de condiciones de estética para las edificaciones no protegidas que ayuden a mejorar el paisaje urbano, al mismo tiempo que consiguen un mayor realce del patrimonio arquitectónico
 - Supresión de barreras físicas en espacios libres y en red viaria
 - Reducción del impacto que producen las instalaciones publicitarias en el espacio urbano
 - Protección de los espacios y elementos urbanos.
- k) Ordenanzas que regulen la adecuada implantación de antenas en las fachadas y azoteas de manera que minimicen su impacto paisajístico.

C) SUELO URBANO

La mayor parte de las medidas correctoras mencionadas anteriormente para los suelos urbanizables, son igualmente válidas para los nuevos crecimientos urbanos. En concreto deben establecerse medidas encaminadas a mejorar el medio ambiente urbano tanto en lo referente a cuestiones estéticas y de habitabilidad de los edificios como a salubridad pública, espacios libres, ocio, control de ruidos, contaminación atmosférica y lumínica, dotaciones, equipamiento e infraestructuras para minusválidos, etc. Se tendrá en cuenta el modelo tipológico que consuma menos territorio. Todas estas recomendaciones serán específicamente estudiadas en el documento para tramitación del Plan General donde se regularán a través de su desarrollo normativo en la ordenación pormenorizada.

D) MEDIDAS CORRECTORAS PARA ÁREAS DEGRADADAS POR ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se realizará para cada zona extractiva un proyecto de restauración ambiental que habrá de incluir:

- La recuperación del perfil original utilizando el hueco como vertedero de residuos sólidos inertes con acabado de tierra adecuado para su reforestación con vegetación autóctona.
- La utilización del hueco para usos tradicionales (terrenos de cultivos, balsas...) con el debido tratamiento paisajístico y de estabilización de taludes.
- La implantación de infraestructuras deberá realizarse de forma que se tienda a su integración en el entorno.

7.- Criterios y medidas para la protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico

7.1.- Criterios y medidas para la protección del Patrimonio Histórico y Arquitectónico

A) CONSIDERACIONES SOBRE LA REDEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Los criterios y medidas deberán garantizar la protección y la conservación del patrimonio histórico y con él los elementos que lo identifican.

Este Documento de Avance de la Revisión del Plan General plantea el sentido amplio de patrimonio, como bien cultural que supera las visiones tradicionales histórica, artísticas y de temporalidad del monumento aislado, y las integra en una dimensión cultural y antropológica del conjunto urbano de cualquier época.

Por tanto, es la intervención pública la que de respuesta a la conciencia creciente de garantizar la conservación de elementos de la ciudad y de su territorio, con la correspondiente normativa que incluya los niveles de protección y las obras que se puedan acometer en cada uno de los inmuebles y espacios urbanos incluidos en el Catálogo definitivo.

En la práctica, para resolver los problemas del tratamiento del patrimonio se tendrá en primer lugar que identificar, reconocer sus causas y consecuencia de ello adoptar medidas de instrumentación y gestión.

Las medidas que se lleven a la práctica producirán, ante el deterioro estético y ambiental de la presión edificatoria, una transformación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y los lugares donde habitan.

B) LA NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DEL INVENTARIO EXISTENTE

La arquitectura y el urbanismo forman parte de aquellos elementos que caracterizan y representan a una sociedad a través del tiempo. Con el Inventario se ha analizado la etapa histórica y se ha buscado su secuencia en el espacio geográfico, mediante el estudio metodológico que argumentan los razonamientos técnicos para incluirlos en un Catálogo definitivo.

Como se recoge en el Documento de Información Tomo E3 en la Memoria sobre el Patrimonio Arquitectónico y Urbano, la producción patrimonial arquitectónica de Arrecife se encuentra intervenida o ubicada en medio de unos referentes arquitectónicos que carecen de entidad patrimonial. Necesariamente, antes de eludir estas obras, debe conllevar un mayor esfuerzo en proteger estos referentes culturales, a partir de un significativo aumento de la valoración que hasta ahora han tenido.

La revisión del Catálogo de Patrimonio de Arrecife del Plan General representa una oportunidad para superar desaciertos pasados, como el propio Catálogo objeto de revisión.

Con los bienes catalogados enumerados en los documentos mencionados en la Memoria concluimos que son insuficientes por lo que se hace urgente y necesario, no ya por imperativo legal, la elaboración de una propuesta de Inventario sino el definitivo Catálogo que garantice definitivamente, junto con su marco legal, la conservación del Patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos.

Por todo ello, se persiguen los criterios y las medidas siguientes:

- Conservar el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Arrecife

- Ampliar los elementos a incluir en el Catálogo.
- Analizar las características generales que definen los elementos a proteger destacando su escasez, fragilidad, dispersión y diversidad de estilos, así como las formas urbanas, lenguajes y estructuras arquitectónicas de espacios y de elementos urbanos.
- Establecer unos límites cronológicos hasta los finales del siglo XX.
- Concretar el grado de conservación de cada bien catalogado, así como intervenciones recientes y resultados, estableciendo las normas que garanticen la conservación de cada bien.
- Establecer los criterios y estrategias vinculados a los modos de gestión del patrimonio protegido.
- Adaptar el Catálogo a los principales contenidos en las diversas cartas elaboradas por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos, y de modo particular, la Carta de Venecia y la Carta Internacional para la conservación de poblaciones y áreas urbanas.
- Fomentar el conocimiento y valoración del Patrimonio.

7.2.- Criterios y medidas para la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico

Tanto el inventario realizado sobre patrimonio arqueológico como el etnográfico se han centrado en las zonas del municipio donde existen elementos de valor.

Cabe señalar al respecto, que los yacimientos arqueológicos son los elementos que requieren un mayor nivel de preservación, dado su reconocimiento ex lege como bien de interés cultural, que se establece en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. Reconocimiento que ya venía establecido en la Ley de Patrimonio Histórico estatal, aplicable con carácter supletorio.

En el mismo sentido, los elementos etnográficos, aún no teniendo tal consideración de bien de interés cultural, constituyen un componente importante en el patrimonio cultural del municipio.

Respecto de ambos, el Inventario debe orientarse a evaluar su situación global, así como de cada elemento singular del patrimonio etnográfico y arqueológico ante prácticas que supongan un deterioro o agresión y proporcionar referencias fiables y contrastadas para su eventual utilización en actuaciones posteriores. Para ello, las fichas de cada elemento del Catálogo incluyen el estado de conservación, el valor para su estudio, su fragilidad e impacto y las afecciones significativas o alteraciones.

El Inventario adoptará una perspectiva sincrónica en su realización, orientándose prioritariamente a los elementos y rasgos culturales que son actualmente significativos y funcionales en la población, o que tienen un valor patrimonial significativo desde el punto de vista de la identidad cultural. La prioridad de la perspectiva sincrónica no implica, en modo alguno, el abandono de la dimensión diacrónica propia de todo proceso sociocultural. Aun así, el Inventario toma como punto de partida la situación actual y no de lo que históricamente fue o pudo haber sido relevante, que deberá tener otro tratamiento en su investigación.

Desde esta perspectiva, el Inventario también podrá proporcionar elementos de análisis en relación con la invención, persistencia y/o desaparición de determinados rasgos culturales en la historia reciente del Archipiélago. En sentido estricto, no entra en los objetivos del Inventario determinar una política de acción cultural encaminada a preservar un determinado número de rasgos o ele-

mentos culturales. No obstante, persigue la acumulación de información pertinente que permita o facilite la toma de decisiones sobre los efectos probables, positivos o negativos desde el punto de vista de la política cultural

Como instrumento de gestión el Inventario del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico se orienta hacia dos objetivos básicos:

- Evaluar puntual y lo más rápidamente posible tanto la situación global, como de cada elemento singular del patrimonio etnológico ante prácticas que supongan un deterioro o agresión.
- Proporcionar referencias fiables y contrastadas para su eventual utilización en actuaciones posteriores.

Como ya se expresó entonces, la elaboración del Documento de Información del Avance se concibe con carácter multidisciplinar e integral, por lo que resulta necesario sistematizar con coherencia la presentación de toda la información que se recabe y analice por los diferentes equipos de especialistas que participan en el desarrollo de los trabajos.

Tras definir las bases de la organización interna y una vez contrastados de forma aproximada el alcance y la dimensión previsible de los diferentes estudios, así como la relación entre ellos y la incidencia que puede existir entre unos y otros, se ha considerado oportuno estructurar el Documento de Información en una serie de volúmenes que contendrán tanto las memorias (textos, fichas, cuadros, etc.) como los planos de información correspondientes a los apartados o áreas temáticas que conforman la parte informativa del Avance, atendiendo en cualquier caso a lo dispuesto en los mencionados pliegos, a lo requerido legal y reglamentariamente y a lo expresado en la oferta realizada.