



## I.- MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE INGENIO

### I.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.

Constituye la Ordenación Estructural del Plan General de Ingenio el conjunto de determinaciones contenidas en el **Artículo 32.2.a** del Texto Refundido de la Ley del Territorio de Canarias y de la Ley de Espacios Naturales (TR de la LOTC y de la LENAC en adelante). La Ordenación Estructural comprende la definición del Modelo de Ocupación y Utilización del Territorio del Municipio y los elementos fundamentales de la Organización y Funcionamiento del Suelo Urbano, tanto actuales como de futuro.

#### 1.1.- El Modelo de Ocupación del Territorio del Municipio de Ingenio definido por este Plan General.

El Plan General distingue claramente en su modelo de Ocupación entre el Suelo Rústico del Municipio donde existe una serie de valores naturales de necesaria protección y el sistema urbano actual y de futuro.

En relación a la protección de territorio, este Plan General recoge los espacios protegidos definidos por el Plan Insular de Gran Canaria y por el TR de la LOTC y de la LENAC, en la línea planteada por el Avance, ampliando la protección de estos hacia todas las áreas de Municipio donde se han detectado la presencia de valores naturales.

Las zonas protegidas por instrumentos de planeamiento o legales de rango superior al Plan General y que este asume, son: la Reserva de los Marteles (179 Ha), el Barranco de Guayadeque (370 Ha) Las Medianías, Interfluvios y Barranco del Draguillo (1.135 Ha) y La Montaña de Malfú (50 Ha).

Las zonas del Municipio que este Plan General amplía como protección ambiental (natural, paisajística, cultural, entornos y costera) son las siguientes:

- Zona alta del casco de Ingenio como protección paisajística.
- Inmediaciones de la Montaña de Malfú como protección de entornos.
- Zona de Costa como protección Costera

En relación al Modelo Urbano propuesto por este Plan General señalar que éste se basa en:

El análisis del Sistema Urbano actual que entiende al Municipio estructurado en a) dos grandes núcleos como son Carrizal e Ingenio vinculados por el eje Avenida de América – Avenida de los Artesanos b) una serie de pequeñas entidades de población clasificadas actualmente como suelo urbano y que gravitan en el entorno de la carretera C-816 (Agüimes-Ingenio-Telde), c) un área residencial – industrial en el entorno de Majoreras con apoyo en la carretera C-812 (Carrizal – Doctoral) y d) un núcleo de costa denominado El Burrero junto a una serie de urbanizaciones en menor o mayor grado de desarrollo y que son Vista Alegre y el Burrero Norte.

El análisis de la problemática actual de este Sistema que ha concluido básicamente en la necesidad de proceder a mejorar la accesibilidad viaria del conjunto tanto a nivel general como local, originar un polo de equipamientos central de referencia, establecer una serie de áreas de ordenanzas que regularice la forma de los asentamientos urbanos y actuar con

criterios ambientales recuperando los barrancos que, o bien forman parte de la trama de la ciudad, o bien discurren perimetralmente a ella.

La potencialidad o dinámica urbana de las zonas descritas que en los análisis y estudios realizados han detectado que a) Los núcleos de Carrizal e Ingenio tienden a la fusión principalmente por la distribución de funciones dentro de este conjunto (administrativo en el casco de Ingenio, docente en la zona central y comercial en el área de Carrizal) y la presencia de la Avenida de los Artesanos como elemento aglutinador de este conjunto, b) las entidades de población apoyadas en la C-816 clasificadas como urbanas pero en ocasiones con un marcado carácter rural con ausencia de tramas y ordenación propia que se mezclan con el diseminado edificado de la zona de medianías, c) la zona industrial de Majoreras, polígono consolidado con expectativas de aumento por su proximidad con la GC-1 y d) la zona de Costa donde el Suelo Urbano del Burrero presenta el mayor índice de crecimiento del Municipio donde existe un cambio de tendencia de zona residencial de segunda residencia a primera.

La existencia de grandes infraestructuras de rango Insular que condicionan el Modelo. El Aeropuerto de Gran Canaria y las grandes operaciones que gravitan en torno a él como el Parque Aeroportuario propuesto por el Plan Insular de Gran Canaria y los estudios realizados para la tercera pista supone una incidencia notable en el Municipio.

Enunciadas las premisas de partida del sistema urbano del Municipio, este Plan General establece el siguiente modelo urbano:

Crear un conjunto urbano Carrizal – Ingenio soldando los vacíos existentes con suelos urbanizables, rematando los bordes allí donde sean precisos con unidades de actuación que den forma al conjunto, estructurado básicamente entorno a la Avenida América – Los Artesanos.

Crear un polo económico en el entorno de la GC-1 en relación con los tejidos urbanos anexos.

**Potenciar el crecimiento residencial en la zona de Costa implementando los equipamientos.** Est objetivo viene eliminado por la aplicación del decreto que regula las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gando Gran Canaria.

Aumentar el tejido industrial del Municipio en el entorno de Majoreras.

Delimitar los núcleos de las medianías que se ubican en el entorno a la C-816, evitando que se consolide la zona diseminada de edificaciones situada en este entorno declarando el suelo rústico ubicado en esta zona como suelo de protección agrícola e in edificable para el uso residencial.

## **1.2.- La clasificación y la categorización de suelo en el Plan General de Ingenio.**

Forma parte de la Ordenación Estructural del Municipio del Municipio de Ingenio la clasificación y categorización del suelo de acuerdo con los criterios establecidos en el TR de la LOTC y de la LENAC que a continuación se describe:

**Suelo Urbano:**

Forman parte del **Suelo Urbano Consolidado (SUCO)** del Municipio y por tanto, de la Ordenación Estructural del Municipio, los núcleos delimitados como tal en el Plano de Ordenación Estructural de este Plan General y que son: El Burrero, Las Puntillas, Majoreras Residencial e Industrial, Malfú, Carrizal, Ingenio, Mondragón, Capellanía del Lozano Industrial, El Sequero, Las Leonas, Lomo Algodones, El Valle, Lomo Juan, Las Mejías, La Hoyeta, Cercado Grande y Aguatona.

Forman parte del **Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)** del Municipio los ámbitos delimitados como Unidades de Actuación y que son ordenadas por este Plan General (**UA**), o bien remitidas a plan parcial (**UA-PP**), entre las que se encuentra la urbanización de Vista Alegre.

Dentro de la categorización del suelo urbano consolidado el Plan General distingue el **Suelo de Interés Cultural (SUIC)** remitido a Plan Especial compuesto por los cascos antiguos de Carrizal e Ingenio.

**Suelo Urbanizable:**

Forman parte del **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)**, aquellos sectores cuya ordenación pormenorizada completa incorpora el presente Plan General: SUSO R-1 Bajada del Santísimo y SUSO R-2 Barrio del Cristo, ambos residenciales y del **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado en Desarrollo (SUSED)**, los Suelos Urbanizables procedentes de las NN. SS. con Planes Parciales aprobados que no han ejecutado su urbanización y lo componen los Sectores de “La Montañeta” y “La Capellanía” (SAU 5 en las Normas Subsidiarias)

Forman parte del **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)** del Plan General de Ingenio, los suelos de nuevo crecimiento propuestos por el Plan General y que son: El Santísimo, Cuesta Caballero A y B, Las Longueras, Lomo Cardón-Majoreras Residencial, Lomo Cardón-Majoreras Industrial Norte, lomo Cardón, Lomo Cementerio, La Jurada, El Paso 2.000.

Forman parte del **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)** del Plan General de Ingenio, con la **categoría de Estratégico**, el de reserva para el Parque Aeroportuario de Actividades Económicas.

**Suelo Rústico:**

Forman parte del Suelo Rústico del Municipio de Ingenio los suelos clasificados a tal fin por el Plan General por estar excluidos del proceso de urbanización y que se han categorizado en: Suelo Rústico de Protección Ambiental, de Valores Económicos, de formas tradicionales de poblamiento rural (Asentamiento Rural) y de Protección Territorial. Se excluye expresamente de este Plan General la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.

### 1.3.- Cuantificación del modelo.

Forma parte de la Ordenación Estructural del Municipio la delimitación de las diferentes clases y categorías de suelo, que se traduce en los cuadros de superficies que a continuación se exponen.

**Superficies del Suelo Urbano Consolidado tanto Residencial como Industrial (SUCO en el plano de Ordenación Estructural):**

Suelo Urbano Consolidado Residencial SUCO	
Núcleo	Superficie
INGENIO 1	122.49
INGENIO 2	1.09
EL SEQUERO	4.15
LAS LEONAS	1.61
EL VALLE	2.33
LOMO ALGODONES	0.94
LAS MEJÍAS	1.65
LA HOYETA	1.25
CERCADO DE D. DOMINGO	2.18
AGUATONA	2.48
CERCADO GRANDE	2.85
LOMO CARDÓN 1	2.07
LOMO CARDÓN 2	0.84
LAS MAJORERAS	15.79
EL BURRERO	11.10
EL BURRERO NORTE	5.15
LA LONGUERA	7.42
LAS PUNTILLAS	4.66
LOMO JUAN 1	0.04
LOMO JUAN 2	0.03
CARRIZAL	82.02
CEMENTERIO CARRIZAL	0.54
BUEN SUCESO	0.80
MONDRAGÓN	1.35
	<b>274.85</b>
Suelo Urbano Consolidado Industrial	
LA CAPELLANÍA DE LOZANO	<b>2.98</b>
MAJORERAS INDUSTRIAL	<b>29.90</b>
Suelo Urbano Consolidado Interés Cultural SUIC	
LA CANDELARIA	16.71
BUEN SUCESO	7.22
	<b>23.93</b>
<b>TOTAL</b>	<b>331.66</b>

El Suelo Urbano No Consolidado **ordenado por este Plan General (SUNCO en el plano de Ordenación Estructural y UA en el plano de ordenación pormenorizada)** se resume en el siguiente cuadro de superficies (cada ámbito constituye una unidad de actuación independiente):



UNIDADES DE ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIV.	%	RESERVA VPO. viviendas
UA 1	Nudo del Carrizal	1.91 ha	124 Viv	4.085 %	26
UA 2	La Capellanía 1	1.51 ha	98 Viv	3.234 %	21
UA 3	El Lirón	1.33 ha	86 Viv	2.839 %	18
UA 4	Centro Cívico cultural	0.91 ha	59 Viv	1.950 %	12
UA 5	Hoya del Carrizal	1.57 ha	78 Viv	3.352 %	16
UA 6	Mayoreras Oeste 1	0.77 ha	39 Viv	1.650 %	8
UA 7	Mayoreras Oeste 2	0.62 ha	31 Viv	1.338 %	7
UA 8	Mayoreras Suroeste	0.80 ha	40 Viv	1.702 %	8
UA 9	Mayoreras Sureste	1.70 ha	111 Viv	3.640 %	23
UA 10	Buen Suceso A	2.92 ha	146 Viv	6.248 %	31
UA 11	Cementerio Ingenio	0.91 ha	45 Viv	1.943 %	10
UA 12	El Cristo	1.26 ha	69 Viv	2.699 %	14
UA 13	La Pastrana	1.03 ha	67 Viv	2.200 %	14
UA 14	Macho Sidro	2.26 ha	113 Viv	4.831 %	24
UA 15	El Cuarto	1.97 ha	99 Viv	4.225 %	21
UA 16	El Lirón 1	1.72 ha	86 Viv	3.688 %	18
UA 17	La Cantonera	0.44 ha	28 Viv	0.937 %	6
UA 18	El Lirón 2	0.21 ha	15 Viv	0.456 %	3
UA 19	El Albercón	1.08 ha	54 Viv	2.316 %	11
UA 20	El Sequero	1.57 ha	79 Viv	3.361 %	17
UA 21	Lomo Juan 1	0.88 ha	44 Viv	1.881 %	9
UA 22	Lomo Juan 2	1.24 ha	62 Viv	2.655 %	13
UA 23	El Valle	0.75 ha	37 Viv	1.597 %	8
UA 24	Algodones	0.25 ha	13 Viv	0.541 %	3
UA 25	Cercado Domingo	1.44 ha	72 Viv	3.077 %	15
UA 27	Las Mejías	0.75 ha	38 Viv	1.612 %	8
UA 28	Las Mejías 2	0.25 ha	13 Viv	0.540 %	3
UA 29	Cercado Grande 1	0.49 ha	25 Viv	1.052 %	5
UA 30	Aguatona	1.10 ha	55 Viv	2.360 %	12
UA 31	El Carrión	0.79 ha	40 Viv	1.700 %	8
UA 32	La Hoyeta	0.98 ha	64 Viv	2.093 %	13
UA 33	Los Aromeros	2.67 ha	80 Viv	5.705 %	17
UA 34	Lomo Juan 3	0.15 ha	7 Viv	0.313 %	1
UA 35	El Toril Sur	0.39 ha	19 Viv	0.834 %	4
UA 36	Cuesta Caballero	0.84 ha	55 Viv	1.805 %	12
UA 37	La Alcantarilla	0.52 ha	34 Viv	1.115 %	7
UA 38	La Tarifa 1	1.18 ha	77 Viv	2.521 %	16
UA 39	El Sequero	1.01 ha	51 Viv	2.166 %	11
UA 40	Viera y Clavijo	2.39 ha	155 Viv	5.114 %	33
UA 41	Cercado Grande 2	0.58 ha	29 Viv	1.235 %	6
UA 42	Lomo Juan 4	0.49 ha	24 Viv	1.047 %	5
<b>TOTALES</b>		<b>46.71 ha</b>	<b>2,534 Viv</b>	<b>100.000 %</b>	<b>532</b>
<b>UA especial</b>	<b>Vista alegre</b>	<b>13.40 ha</b>	<b>362 viv.</b>		<b>73</b>
Esta unidad cuenta con Plan Especial y Proyecto de Urbanización, por lo que no puede incorporarse en dimensiones al cuadro anterior para no afectar derechos adquiridos por los particulares.					
<b>Actuación Urbanística Aislada en Suelo Urbano Consolidado</b>					
<b>AA</b>	<b>La Longuera</b>	<b>0,38 ha</b>	<b>25 Viv</b>	<b>0,840 %</b>	<b>5</b>

El suelo urbano No consolidado **No Ordenado** contemplado en el Plan se resume en el siguiente cuadro de superficies (**SUNCO** en el plano de Ordenación Estructural y **UA-PP** en el plano de ordenación pormenorizada):

Suelo Urbano NO Consolidado No Ordenado			
Unidad nº	Nucleo	Superficie	%
UA – PP1	Majoreras Sur	4.07	100.00 %
<b>TOTAL</b>		<b>4,07 Ha</b>	<b>100,00 %</b>

El **Suelo Urbanizable** propuesto por este Plan General se categoriza en SECTORIZADO (**SUS** en los planos de Ordenación) y NO SECTORIZADO (**SUNS** en los planos de Ordenación). Dentro de ellos se distinguen los siguientes tipos:

#### 1.- Suelo Urbanizable Sectorizado

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (**SUSNO** en los planos de Ordenación Estructural) compuesto por los sectores cuya ordenación se remiten a un Plan Parcial, **fijando este Plan General sus determinaciones.**
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (**SUSO**) y en desarrollo (**SUSED**, “suelo urbanizable ordenado en desarrollo”, en los planos de Ordenación Estructural) compuesto por sectores que cuentan con Plan Parcial aprobado y cuyas determinaciones provienen de las Normas Subsidiarias o Revisiones y Modificaciones Puntuales de éstas.

El desglose de **superficie de los sectores** de Suelo Urbanizable Sectorizado, Ordenados y No Ordenados, es el siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO				
USO	SECTOR	OBSERVACIONES	DENOMINACIÓN	SUP. M²
Residencial	SUSED	En desarrollo de Normas Subsidiarias	La Montañeta	38300
Terciario	SUSED	En desarrollo de Normas Subsidiarias	La Capellanía	87.363
Residencial	SUSO-R-1	Ordenado desde el Plan General	Bajada del Santísimo	40407
Residencial	SUSO-R-2	Ordenado desde el Plan General	Barrio del Cristo	29162
<b>TOTAL</b>				<b>195.232</b>
<b>TOTAL SECTORES DE SUSO</b>				<b>195.232</b>



<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO</b>				
<b>USO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SUP. M<sup>2</sup></b>
Residencial	SUSNO R1	Eliminado por informe de Aviación Civil		
Residencial	SUSNO R2	Eliminado por informe de Aviación Civil		
Residencial	SUSNO R3		El Santísimo	72420
Residencial	SUSNO R4A		Cuesta Caballero A	96357
Residencial	SUSNO R4B		Cuesta Caballero B	163351
Residencial	SUSNO R1		La Longuera	116143
Residencial	SUSNO R2		Lomo Cardón	115524
Residencial	SUSNO R5	Eliminado por la Ponencia Técnica	La Candelaria	
Residencial	SUSNO R6		La Tarifa	58400
				<b>622195</b>
	SUSNO I-1	Eliminado por informe Ponencia Tec.	Majoreras Norte	
Industrial	SUSNO I1		Majoreras Industrial	210864
Industrial	SUSNO I2		Lomo Cementerio	94087
Industrial	SUSNO I3		Lomo Cardón	146970
				<b>451921</b>
Terciario	SUSNO T1	Eliminado por informe Ponencia Tec	Llanos de la Jurada	
	SUSNO T-1		El Paso 2000	44210
	SUSNO T-2		La Jurada	55792
				<b>100002</b>
<b>TOTAL</b>				<b>1174118</b>

## 2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado

Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (**SUNS-E** en los planos de Ordenación).

El desglose de superficie de los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico es el siguiente:

<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>				
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESTRATÉGICO</b>				
<b>USO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SUP. M<sup>2</sup></b>
Terciario	SUNS-E		Parque Aeroportuario	715055
<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO</b>				
<b>USO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SUP. M<sup>2</sup></b>
Residencial	SUNS-D	Eliminado por informe Aviación Civil		
Terciario	SUNS-D	Eliminado por la Ponencia Técnica	Casas de Benitez	
<b>TOTAL SECTORES DE SUNS</b>			<b>71.50 has</b>	<b>715.055</b>

<b>EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO</b>				
<b>USO</b>	<b>SECTOR</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SUP. M<sup>2</sup></b>
Parque Temático	EE-1	Eliminado por la Ponencia Técnica	Los Arenales	
Socio Sanitario	EE-2	Eliminado por la Ponencia Técnica	El Carrión	
<b>TOTAL SECTORES DE EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES</b>				





### 3. Suelo Rústico Asentamientos Rurales

El presente Plan General categoriza como Suelo Rústico de Asentamiento Rural los siguientes suelos:

<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>	<b>SUPERFICIE ha.</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
CERCADO GRANDE	0.4015	AR-1	
MALFÚ	0.3820	AR-1	
LOMO ORTEGA	0.8805	AR-1	
LA LONGUERA	0.3180	AR-1	
EL PASTEL	0.6341	AR-1	
MONTAÑA LAS TIERRAS	3.0470	AR-2	Normas de Conservación Monumento Natural de Bco. Guayadeque
LA PASADILLA	2.8900	AR-2	
LA ERETA	0.0943	AR-2	Plan Director Reserva Natural Especial Los Marteles
EL SURCO	0.2280	AR-2	
<b>TOTAL</b>	<b>8.8700</b>		

El desglose de superficie del **Suelo Rústico** y de las diversas categorías establecidas por este Plan General, es el siguiente:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES EN SUELO RÚSTICO</b>		
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO		SUPERFICIE
<b>SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	NATURAL	636.96 Ha
	PAISAJÍSTICO	669.38 Ha
	CULTURAL	187.16 Ha
	DE ENTORNOS	18.30 Ha
	COSTERO	21.19 Ha
	<b>Subtotal</b>	<b>1.532.99 Ha</b>
<b>SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA</b>	AGRARIA	1.026.79 Ha
	HIDROLÓGICO	197.61 Ha
	MINERO	15.73 Ha
	INFRAESTRUCTURAS AEROP.	361.46 Ha
	INFRAESTRUCTURAS VIARIO	93.48 Ha
	<b>Subtotal</b>	<b>1.695.07 Ha</b>
<b>SUELO RUSTICO DONDE EXISTEN ASENTAMIENTOS</b>	ASENTAMIENTO RURAL	8.88 Ha
	<b>Subtotal</b>	<b>8.88 Ha</b>
<b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b>	PROTECCIÓN TERRITORIAL	62.86 Ha
	<b>Subtotal</b>	<b>62.86 Ha</b>
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>		<b>3.299.79 Ha</b>



La relación de **Sistemas Generales** clasificados como suelo urbanizable es la siguiente:

S.G.	SUP. TOTAL	ADSCRIPCIÓN (Sector m <sup>2</sup> adscritos)				
SGEL Hoya Carrizal	36.110	R4A / 8.420	R4B / 4.000	I-2 / 8.690	R-1/8.760	R2 / 6.240
SGEL El Ejido	19.502	R1 / 19.502				
SGEL Lomo Cementerio	12.217	I-2 / 12.217				
SGEL Cuesta Caballero	36.371	R4B / 36.371				
SGEL Lomo Cardón	14.240	I-1/14.240				
SGEL Majoreras	47.267	I-3 / 30.000	I-1 / 17.267			
SGEL El Santísimo	7.229	SUSO R-1 / 7.229				
SGEQ Cementerio Carrizal	9.125	I-2 / 9.125				
SGEQ Deportivo	30.510	R3 / 17.510	R6 / 12.000	R1/1.000		
SGEQ Artesanos	32.068	R4A / 22.307	R4B / 5.000	R-1 / 4.761		
SGEQ Cementerio Ingenio	3.635	T-2 / 3.200	I-2 / 435			
SGEQ El Santísimo	1.007	SUSO R-1 / 1.007				

La relación de **Sistemas Generales** clasificados como suelo rústico es la siguiente:

<b>SISTEMAS GRALES. EN S. RÚSTICO CON EXPRESIÓN DE SU CATEGORÍA Y SUPERFICIE</b>		
Sistema General Viario	SRPI	54,98 Ha
Sistema General Aeroportuario	SRPI	361,46 Ha
Sistema General Matadero Municipal	SRPA	0,64 Ha
Sistema General Agropecuario	SRPA	21,37 Ha
Sistema General de Infraestructura Hidráulica ingenio	SRPI	0,11 Ha
Sistema General de Infraestructura Hidráulica Carrizal	SRPI	0,10 Ha
Sistema General Parque Marítimo El Burrero	SRPT	4,73 Ha
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO</b>		<b>443.39</b>

A continuación se expone un cuadro síntesis de la clasificación de suelo realizada en el Municipio de Ingenio:

SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO		SUP. has.	%	
<b>SUELO URBANO</b>	Suelo Urbano Consolidado del Municipio	331.66	8.50	
	Suelo Urbano No Consolidado Ordenado sujeto a Unidades de Actuación	46.71	1.20	
	Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado sujeto a Unidades de Actuación	4.07	0.10	
	Suelo Urbano No Consolidado Urbanización Vista Alegre	13.40	0.34	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>395.84</b>	<b>10.14</b>	
	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	6.95	0.18
		Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	117.41	3.01
Suelo Urbanizable Sectorizado En desarrollo		12.56	0.32	
Suelo Urbanizable No Sectorizado		71.50	1.83	
<b>SUBTOTAL</b>		<b>208.42</b>	<b>5.34</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	En Suelo Urbanizable	25.45		
	En Suelo Rústico	443.39		
	Subtotal			
<b>Incluidos en sus categorías correspondientes</b>				
<b>SUELO RÚSTICO</b>	Suelo Rústico de Protección Ambiental	1532.99	39.27	
	Suelo Rústico de Protección Económica	1695.07	43.42	
	Suelo Rústico de Asentamiento Rural	88.87	0.23	
	Suelo Rústico de Protección Territorial	62.86	1.61	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3299.79</b>	<b>84.52</b>	
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>Ambito Municipal de Ingenio</b>	<b>3904.05</b>	<b>100.00</b>	

#### Superficie municipal según Actas de Delimitación Municipal del Cabildo de Gran Canaria

Del cuadro anteriormente expuesto se deduce que:

- el suelo urbano previsto por este Plan General en Ingenio (la suma del suelo urbano mas el suelo urbanizable), asciende al 16.16% del total de suelo del Municipio,
- que los Sistemas Generales en Ingenio (mayoritariamente Insulares), suponen el 14% del suelo
- que el 83.85 % de suelo restante es Suelo Rústico Protegido en algunas de las categorías previstas en la Ley.



#### 1.4. Justificación de los crecimientos propuestos.

##### *Sobre el crecimiento residencial*

Como se ha indicado en las fases de Información y Avance del Plan General, el crecimiento poblacional del Municipio ha sido el siguiente:

Población del Municipio de Ingenio por años y entidades de								
Entidad años	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	ene-
Ingeni	24.381 hab	23.870 hab	24.176 hab	24.605 hab	25.158 hab	25.624 hab	25.681 hab	26.433 hab

Fuentes: INE, CEDOC, Ayuntamiento y elaboración propia

De las magnitudes expuestas se deduce que en los años 96-2000, el crecimiento poblacional es de 260 habitantes por año, pero entre los años 2000 y comienzo del 2003 se produce un aumento importante de población pasando a una media de 752 habitantes por año, que es la correspondiente al periodo 2002 – 2003, última fecha para la cual existen datos oficiales del INE.

A ocho años vista de desarrollo del Plan General y con los datos expuestos nos veríamos con una población aproximada de 5.600 (700 x 8 ) habitantes más, lo que significa 31.000 habitantes para el año 2011.

La cabida poblacional propuesta por el Plan General es la siguiente:

1. Para el suelo urbanizable es de (2.064 + 571= 2.635) viviendas lo que implica **7905 Hab.** (2635 viv x 3 hab/viv).
2. La superficie de suelo urbano no consolidado es de 64.18 ha con una capacidad poblacional máxima de 2.246 viv., y con un tope máximo de 70 viv/Ha. Se considera que la ocupación real de suelo urbano oscile en 35 viv/Ha, esta es 2/3 de la densidad prevista lo que supone un techo poblacional en el suelo vacante de **6.738 hab** ( 64.18 Ha x 35 vivi/Ha x 3 hab/viv).
3. Esto significa una capacidad máxima de acogida de población de 14.643 habitantes al año horizonte 2011, lo que significa un incremento de 3.2 veces la perspectiva de incremento de población en la hipótesis de ejecución al 100% de las previsiones del Plan.

Con estos datos, la capacidad de acogida de población propuesta por este Plan General es de **CATORCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (14.643)** habitantes (7.9055 habitantes en el suelo urbanizable y 6738 habitantes en el suelo urbano).

Este incremento de población potencial, aunque teórico, daría una población total del municipio al año horizonte 2011 de **42.076** habitantes. La ratio quedaría establecida en los expresados 393.88 has. de suelo urbano en todas sus categorías y 208.42 has

de suelo urbanizable, lo que hace un total de 602.30 has de SU y SUZ/ 42.076 hab. = 143 m<sup>2</sup>/habitante. Al día de hoy y teniendo en cuenta la población presente 26.433 hab. Referida a la misma superficie sería 228 m<sup>2</sup>/hab, incluyendo los suelos industriales y terciarios.

La cabida poblacional propuesta en este documento para el suelo urbanizable, supone mayorar por 2,57 los niveles de crecimiento observados en las épocas de desarrollo del municipio (5600 x 2,57 = 14.403 hab), cifra correcta para el dimensionamiento poblacional del municipio de Ingenio que se justifica por:

1. La propia gestión de los suelos urbanizables, siempre compleja que obliga a proponer suelo de forma amplia.
2. La necesidad de ofertar suelo residencial en diversos puntos del municipio para absorber las diferentes demandas que se vayan produciendo.
3. La imposibilidad de fijar de forma fehaciente el crecimiento de Ingenio toda vez que se trata de un ámbito dentro de la estructura territorial de la Isla central en el corredor Las Palmas – Sur con presión de grandes operaciones estratégicas de suelo: Ampliación del Aeropuerto, Parque de Actividades económicas y proximidad del Nuevo Puerto de Arinaga.
4. La dificultad inherente de la gestión del suelo urbano no consolidado donde perviven numerosas trazas agrícolas y con una inercia muy grande para la transformación del suelo vacante del Municipio de Ingenio en Suelo Urbano. Reseñar a este respecto que muchas de las Unidades de Actuación previstas en este Plan pudieron haberse propuestos desde las propias Normas Subsidiarias desarrollando los mecanismos legales establecidos en la legislación vigente, hecho que no ha ocurrido.

#### *Sobre el crecimiento industrial.*

Los polígonos industriales existentes en el Municipio de Ingenio son dos: Majoreras Industrial, área en la que existe en la actualidad un Polígono urbanizado de 300.000 m<sup>2</sup> de suelo bruto en proceso de consolidación edificatoria y Capellanía de Lozano de 29.841 m<sup>2</sup>, área prácticamente consolidada en la actualidad.

Las actividades básicas permitidas en estas zonas, son: las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes, almacenes destinados a la conservación, guarda, distribución e intercambio de productos al por mayor en Capellanía de Lozano y en cualquier régimen en Majoreras.

Paralelamente a este Plan General se tramita una Revisión de las Normas Subsidiarias que localiza en contigüidad con el Suelo Industrial de Majoreras una ampliación de suelo de 300.000 m<sup>2</sup> de especial interés público, destinada en parte a zona ZEC.

En previsión de que no se apruebe la Revisión de las Normas el Plan General recoge este suelo industrial dentro de su modelo de crecimiento.

El Plan General propone clasificar como suelo urbanizable industrial un sector en Lomo Cementerio. El destino de este último suelo es la reconducción a éste de pequeñas naves que en la actualidad se ubican en Suelo Urbano para favorecer la renovación y mejora del paisaje urbano.



El Plan General propone ampliar el Suelo Industrial de Majoreras en su extremo Norte, creando un Sector de Suelo Urbanizable destinado a rematar el existente en este extremo.

#### *Sobre el crecimiento económico.*

El Municipio de Ingenio tiene un crecimiento constante en actividades económicas que se consolidan espacialmente en el entorno de determinados ámbitos muy concretos del casco urbano. Estas áreas son:

Zona Comercial Carlos V.- La travesía de la C-812 a su paso por Carrizal se denomina Avenida de Carlos V, área que debido a carácter de tránsito a propiciado el crecimiento comercial de esta área bien en bajos comerciales como en edificios exclusivos. El comercio se extiende por otras calles anexas (Alemania y República Argentina) creando un continuo de aproximadamente 3.200 metros. De las estadísticas existentes resaltar las actividades relacionada con la compra - venta del automóvil.

Zona de Juliano Bonny – Ejido de Ingenio.- Esta zona se consolida paulatinamente como zona comercial debido a la presencia de importantes arterias de comunicación como son la C-816 y la Avenida de los Artesanos, paso obligado de comunicación entre Ingenio-Agüimes y la GC-1.

Como complemento a la actividad comercial, el Plan General propone cuatro áreas concretas donde se desarrollen actividades comerciales y/o terciarias con carácter extensivo. La necesidad de prever estas zonas se vinculan a la necesidad creciente de la población de aglutinar en centros, áreas con actividades complementarias vinculadas al ocio, al comercio al por menor, exposición, junto a funciones vinculadas con el ramo hotelero y o de oficinas. Estas zonas son:

El Suelo Urbanizable Terciario nº 1 o Los Llanos de la Jurada (al naciente de la GC-1).  
Los Suelos Urbanizables Terciarios nº 2 y 3 en la Jurada y Majoreras (al poniente de la GC-1, denominado “Paso 2.000”)  
EL Suelo Urbanizable Terciario Ordenado de la Capellanía (al poniente de la GC-1), con Plan Parcial aprobado definitivamente.

#### **1.5.- Medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público existentes en el Municipio.**

Forman parte de la Ordenación Estructural de este Plan General las medidas precisas de corrección de los bienes de dominio público existentes. Estas medidas se recogen en la Normativa de este Plan General y los bienes de dominio público en el catálogo de elementos protegidos.

#### **1.6.- Condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial.**

Desde este Plan General no se establecen medidas complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial que se desarrollen reglamentariamente en el Suelo Rústico del Municipio.

### 1.7.- Definición de los Sistemas Generales del Municipio.

De acuerdo con el artículo 32.2.A.7 del TR de la LOTC y de la LENAC, forman parte de la Ordenación Estructural del Municipio los sistemas que garantizan la funcionalidad de los principales espacios colectivos del Municipio y como mínimo, los siguientes:

- a) El Sistema General de Espacios Libres, parques y plazas del Municipio.
- b) El Sistema General de Equipamientos y Servicios Supramunicipales.
- c) El Sistema General de Equipamientos y Dotaciones Municipales.
- d) El Sistema General Viario.
- e) El Sistema General de Infraestructuras.

#### 1.7.1.- El Sistema General de Espacios Libres del Plan General de Ingenio:

Asimismo, el artículo 32.2.A en el apartado 7.a, establece lo siguiente:

*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 cinco metros cuadrados 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.*

La población actual del municipio de Ingenio es de 26.433 hab, y el Plan General propone suelo para 14.403 hab, más repartidos entre el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable lo que hace un total de 40.846 habitantes en el 2011.

Esto implica una demanda mínima de **204.230 m<sup>2</sup>** de espacios libres con carácter de Sistema General (41.515 x 5 m<sup>2</sup>/habitante) en base al aumento de población previsto en el horizonte máximo del presente Plan General y al cumplimiento de lo estipulado en el artículo 32.7.a de la LOTC.

El PGO ha calificado como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) una superficie total de de **228.100 m<sup>2</sup>** de suelo, cumpliendo holgadamente con los mínimos que establece el TR de la LOTENC.

Constituyen el Sistema General de Espacios Libres del Plan General los siguientes elementos:

<b>Sistemas Generales de Espacios Libres</b>		
	m <sup>2</sup>	has
<b>SGEL El Ejido</b>	19502.64	1.95
<b>SGEL Cuesta Caballero A</b>	3658.06	0.37
<b>SGEL SGEQ</b>	8235.92	0.82
<b>SGEL Cuesta Caballero B</b>	36371.09	3.64
<b>SGEL Lomo Cementerio</b>	12217.07	1.22
<b>SGEL Hoya del Carrizal</b>	39310.39	3.93
<b>SGEL Las Majoreras R</b>	14240.85	1.42
<b>SGEL Las Majoreras I</b>	47267.25	4.73
<b>SGEL El Burrero(SRPA)</b>	47296.71	4.73
<b>Total SGEL</b>	<b>228099.96</b>	<b>22.81</b>





### **1.7.2.- El Sistema General de Equipamientos y Servicios Supramunicipales.**

Este Plan General clasifica como Sistema General de carácter supramunicipal los terrenos en los que se ubica el Aeropuerto y su ampliación a poniente del actual.

Después de haberse presentado hasta siete alternativas de situación, al día de hoy, se ha optado por la que plantea una pista de aterrizaje de 3.100m de longitud y paralela a una distancia de 1.300m de la existente, la alternativa más perjudicial para los habitantes del municipio de Ingenio.

La introducción de esta nueva pista afectará de manera considerable al trazado de la GC-1, al casco del Carrizal en lo que a ruidos y seguridad se refiere. y a los futuros suelos urbanizables que se verán claramente perjudicados.

Entendemos que debido al incremento de tráfico aéreo experimentado en los últimos años y el futuro aumento del mismo sea necesario una ampliación del aeropuerto, pero consideramos que gran parte de los problemas que esta pista generaría serían menos impactantes en el territorio si se acortara su longitud hasta los 2.100 m, dejando su uso para aviones interinsulares y nacionales de menor tamaño, que es el tráfico que más demanda una segunda pista. Al mismo tiempo debería desplazarse 200 ms hacia el Este situándose en paralelo a la actual y a con una distancia entre ejes de 1.100 m. .

### **1.7.3.- El Sistema General de Equipamientos Municipales.**

Este Plan General clasifica como Sistema General Municipal los terrenos ubicados al Naciente del Instituto de FP, al Noroeste del Burrero, y los Cementerios con sus zonas de futura ampliación.

<b>Sistemas Generales de Equipamiento</b>		
	m <sup>2</sup>	has
<b>SGEQ Cementerio Ingenio</b>	3.635.00	0.40
<b>SGEQ Matadero</b>	6449.45	0.64
<b>SGEQ Deportivo</b>	30509.91	3.05
<b>SGEQ-1 Los Artesanos</b>	32068.31	3.21
<b>SGEQ Cementerio Carrizal</b>	9124.62	0.91

### **1.7.4.- El sistema General Viario.**

El Plan General clasifica como Sistema General Viario los siguientes elementos de la estructura territorial:

SG-A1.- Autopista GC - 1 existente y variante de la GC-1 a su paso por la zona aeroportuaria (contemplada en el Plan Insular Vigente y en el Plan de Carreteras del Gobierno de Canarias no aprobado).

Como ya se ha expuesto, el trazado de la GC-1 dependerá de la ubicación de la segunda pista. Tras una serie de reuniones que el equipo redactor del PGO ha mantenido con responsables del Parque Aeroportuario y Carreteras, al día de hoy se mantiene la propuesta que plantea el Plan Insular de circunvalar el

Parque Aeroportuario con la variante de la GC-1 manteniendo su origen en las proximidades de la urbanización industrial del Goro en Telde y finalizando en el nudo de las Puntillas en Ingenio.

La novedad que presenta este documento con respecto a la propuesta del PIOT, y que se recoge como resultado de las informaciones que nos ha aportado Carreteras en las reuniones mencionadas, es plantear una futura prolongación de la variante, que partiendo de un gran nudo situado en el punto medio de la circunvalación del Parque Aeroportuario va bordeando la Montaña de Malfú hasta conectar con otro futuro enlace situado en la Av. de los Artesanos en Ingenio.

Este futuro vial se recoge en el documento con la intención de informar y establecer una cierta reserva del suelo en su tramo más urbano (en Cuesta Caballero), puesto que como ya se ha expuesto, estos trazados están aún en estudio y dependen en gran medida de la ubicación de la segunda pista del Aeropuerto.

SG-GC1 Autopista – Autopista Gran Canaria 1  
 SG-C812 Carretera 812 (hoy GC-191)  
 SG-C816 Carretera 816 (hoy GC-100)

SG-A1 Variante a la GC-1  
 SGV-A1 Vía de circunvalación Carrizal – Ingenio – Agüimes y ramales de entronque con la Montañeta y con el Carrión actualmente en fase de proyecto para su inmediata ejecución por fases.

SGV1.- Vía de acceso desde la C-816 al barrio del Sequero.  
 SGV2.- Vía de borde El Carrión – El Lirón.  
 SGV3.- Vía de borde desde el Carrizal hasta Lomo del Cementerio.  
 SGV4.- Vía de enlace del Nudo de Carrizal con el SUS La Jurada.  
 SGV5.- Vía de enlace Nudo de las Puntillas con el SUS Llanos de la Jurada.  
 SGV6.- Vía de enlace de Llanos de la Jurada con Vista Alegre.

**1.7.5.- El Sistema General de Infraestructuras.**

El Plan General clasifica como Sistema General de Infraestructura los siguientes elementos de la estructura territorial:

SG IN1.- Depósitos de agua de abasto de Ingenio	1.181 m <sup>2</sup>
SG IN2.- Depósitos de agua de abasto de Carrizal	1.010 m <sup>2</sup>
SG IN3.- Matadero Municipal	6.460 m <sup>2</sup>

**1.8.- Adscripción al Suelo Urbano o Urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección.**

El artículo 32.2.A.8 del TR de la LOTC y de la LENAC, establece que formarán parte de la Ordenación Estructural del Municipio 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. La adscripción que se realice no podrá en ningún caso exceder al 50% del aprovechamiento del ámbito del sector.



Este Plan General adscribe suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección en los términos fijados por el artículo 71.1.a. del TR de la LOTC y de la LENAC:

*Artículo 71.- Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.*

*1. El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina:*

*a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, así como **dedicar el 20 por ciento del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública**, de acuerdo con las determinaciones establecidas de conformidad con el artículo 32.2.A.8.*

## II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE INGENIO

### 2.- PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL DE INGENIO – MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Según el artículo 32.2 .B del TR de la LOCT y la LENAC se entiende por Ordenación Pormenorizada lo siguiente:

*Art 32.2.B) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:*

*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 por ciento.*

*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.*

#### 2.1.- ORDENACIÓN COMPLETA DEL SUELO URBANO PROPUESTO POR EL PLAN GENERAL (Art. 32.2.B.1) Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (Art.32.2.B.5)

##### 1.- Definición.-

Se entiende por ordenación completa del suelo urbano aquella que es exigible como si de un plan parcial se tratase, esto es, fijación de alineaciones, definición de equipamientos y delimitación de áreas de ordenanza básicamente. Todos estos aspectos serán abordados en la descripción de la Ordenación Pormenorizada contenido en este apartado de la Memoria del Plan General.

No obstante como introducción a la descripción de la Ordenación del Suelo Urbano de cada uno de los núcleos del Municipio, se abordará aspectos relacionados con la clasificación de suelo (categoría perteneciente al nivel estructural del Plan) con la única finalidad de abordar



la delimitación de las Unidades de Actuación precisas para la correcta gestión de los vacíos urbanos existentes en estos núcleos.

Señalar que la clasificación y categorización del suelo urbano están definidas en los artículos 50 y 51 del TR de la LOTC de la siguiente forma:

Art 50.- Componen el suelo urbano, aquellos terrenos que el propio Plan General ha incluido en esta clasificación, por concurrir en ellos alguna de estas circunstancias:

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

Artículo 51 del TR de la LOTC.-

- a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por aquellos terrenos que además de los servicios previstos en el apartado 50.a.1 del TR de la LOTC, cuenten con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.
- b) **Suelo urbano no consolidado** por la urbanización formado por el resto del suelo urbano.

## **2.2.- ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL.**

A continuación se procede a enumerar y a describir la ordenación pormenorizada de los diferentes suelos urbanos agrupados por zonas o barrios del Municipio.

### **2.2.1.- SUELO URBANO DE BARRIOS Y CASCOS URBANOS DE INGENIO Y CARRIZAL.**

#### **2.2.1.A.- BURRERO.**

##### **Descripción del núcleo:**

Núcleo formado por una trama regular de calles de 10 mts de ancho por 200 mts de largo en el sentido perpendicular a la costa. Se accede a él desde el barrio de La Jurada del Carrizal a través de una carretera que enlaza con la calle principal del Burrero denominada Alcalde José Ramírez Bethencourt. Esta vía se ha acondicionado recientemente con alcorques laterales, ampliando su sección pavimentada para jerarquizar su carácter principal dentro de la trama urbana como eje distribuidor de circulaciones.

El Burrero cuenta con los siguientes equipamientos y espacios libres construidos y/o en construcción: Local Social (en construcción) en la calle paralela a la Avda. Ramírez Bethencourt, Club Náutico en la prolongación de la calle José F. de la Torre, Espacio Libre en la calle Juan del Río Ayala y Paseo Marítimo en su frente litoral. Las Reservas de suelo públicas para dotaciones y espacios libres existentes en el Burrero y que aún no han sido desarrolladas son: Centro cultural / educativo y zona deportiva en la paralela a la Avda. Ramírez Bethencourt. Es importante citar que en la actualidad se están tramitando tres proyectos singulares para el Burrero: un Club Náutico de próxima construcción, la ampliación del paseo marítimo hacia el norte y hacia el sur y la reconversión de su playa (sustitución de la arena por grava y sustitución del muelle actual).

La trama residencial de este barrio se apoya en la viaria conformado manzanas regulares de 50 mts de largo por 25 mts de fondo. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar entre medianeras con presencia puntual de viviendas colectivas. Las alturas varían entre las dos y tres plantas con algunas viviendas terreras. Reseñar por último que originariamente el núcleo se constituía en lugar de segunda residencia para los habitantes del Municipio, observándose actualmente una tendencia en constituirse como lugar de residencia permanente.

Se incorpora al Plan General como suelo urbano el suelo apto para urbanizar del Burrero Norte definido en las Normas Subsidiarias y suelo urbanizable en la Aprobación Inicial del PGO, al haberse tramitado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, con ejecución de las obras contempladas en el mismo.

##### **Aspectos singulares del Burrero a tener en cuenta para su ordenación por el Plan:**

El Burrero presenta una ordenación urbanística clara, un alto grado de consolidación edificatoria y un nivel correcto de equipamientos. Reseñar tan solo la enorme variedad formal en las construcciones existentes tales como alturas diferentes para el mismo número de plantas, vuelos a distintos niveles dentro de una misma calle, ancho de vuelos dispares, diversidad de acabados, aspectos todos ellos que otorgan a este núcleo una falta de orden morfológico.



### Propuesta del Plan:

Clasificar como suelo urbano consolidado el Burrero manteniendo básicamente su estructura viaria, los equipamientos existentes, las reservas de suelo dotacionales y las propuestas actuales de mejora del litoral costero. **Se contempla en su interior una Unidad de Actuación, UA-33 Los Aromeros, de completamiento del sector los Aromeros-Vista Alegre que pretende el cerramiento del entorno del Burrero a partir de las limitaciones impuestas por el Plan Director del Aeropuerto, utilizando como frontera la vía proyectada de unión entre el Cruce del Burrero y Vista Alegre. Todo ello contribuirá al completamiento de los equipamientos de la zona.**

Particularmente, el Plan realiza las siguientes propuestas:

1. Mejorar la carretera de acceso al Burrero creando una rambla ajardinada.
2. Proponer el cumplimiento riguroso de la Ordenanza de Edificación en este núcleo.
3. Introducir un parque temático que sirva de referente del municipio en el territorio.

### Consideraciones de interés general:

Dado que el Burrero es una zona muy consolidada tanto en el ámbito de la edificación como a nivel de trama, las actuaciones previstas en su tejido son reducidas, debiendo no obstante reseñar que este suelo se inserta dentro de un contexto más amplio donde el Plan establece una serie de medidas que pueden cambiar su configuración



El Burrero visto desde la urbanización Vista Alegre.

### **2.2.1.B.- VISTA ALEGRE**

#### **Orígenes de la urbanización.**

Con fecha 28 de Febrero de 1968 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el "Proyecto de Ordenación Turística Vista Alegre" (BOP 1 de Abril de 1.968) tramitado de acuerdo con la Ley de 12 de Mayo de 1956 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Con fecha 4 de Julio de 1.968, se inician las obras de urbanización de la 1ª fase. El 29 de Enero de 1.974, la urbanización fue incluida en el catastro de Urbana por la Delegación de Hacienda de Las Palmas.

El 5 de Diciembre de 1.974, se aprueba por el Ministerio del Aire el expediente titulado "Expropiación de terrenos para el establecimiento de la segunda pista del Aeropuerto de Las Palmas", según las Normas del procedimiento de urgencia, incidiendo sobre una parte esencial de los terrenos que forman parte de la Urbanización Vista Alegre. Con fecha 10 de Enero de 1.975, la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio del Aire, formaliza el acta de ocupación definitiva de los terrenos expropiados.

La urbanización contaba originalmente con 293.713 m<sup>2</sup>, expropiándose aproximadamente la mitad de su superficie. La superficie actual de suelo actual de la Urbanización Vista Alegre es de 137.057 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El Justiprecio expropiatorio elaborado por las partes fue resuelto con fecha 12 de Julio de 1.976 por el Jurado Provincial de Expropiación, siendo recurrido ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Territorial de Las Palmas de Gran Canaria (sentencia nº 29 de quince de Marzo de 1.978) y ante el Tribunal Supremo (sentencia veinte de Junio de 1.979).

Una vez examinado el expediente jurídico - administrativo de la Urbanización Vista Alegre, el equipo redactor del Plan General quiere señalar que esta Urbanización, no sólo se ha visto afectada por un largo proceso de expropiación sino que existe aún sin resolver el tema de las servidumbres aeronáuticas y cómo afectan éstas a la urbanización, especialmente a sus condiciones de edificabilidad. Este hecho queda de manifiesto en diversos escritos municipales de los que se citan los siguientes: escrito de fecha de 19 de Mayo de 1.989 de la Alcaldía del Ayto. de Ingenio, reiterado con fecha 8 de Octubre de 1.990 la no constancia de documentación sobre las servidumbres aeronáuticas de la 2ª pista de vuelo del Aeropuerto y su incidencia sobre Vista Alegre.

#### **Grado de consolidación actual de la Urbanización.**

La urbanización Vista Alegre, esta formada en la actualidad por una serie de viales abiertos encontrándose consolidada en la siguiente proporción:

*70% de las calles se encuentran ejecutadas con bordillo, alcantarillado y asfaltado estando el 30% restante dotado de bordillo y con la explanación realizada.*

*Existen algunas farolas de alumbrado público colocadas y la Obra Civil de la depuradora se encuentra ejecutada a falta del montaje de la maquinaria.*

*Existe un muro de contención que separa la zona de aparcamientos de la Playa y escalera de acceso a dicha Playa.*





La ordenación completa de la urbanización se contempla en la figura 1 de esta lámina y en la figura 2, la parte de suelo no afectada por la expropiación.

### **Descripción de la Urbanización. Estado actual.**

La Urbanización cuenta en la actualidad con la totalidad de los viales previstos en la ordenación no expropiada abiertos. Un vial en forma de tridente estructura el asentamiento pudiendo señalarse que: tres manzanas se orientan hacia la costa, otras tres se distribuyen en torno a la Montaña y dos completan el naciente de la Urbanización.

Los equipamientos previstos en la urbanización no expropiada son: espacios libres, equipamiento sociales y equipamientos comerciales.

Existe tan solo una construcción de tres plantas y con 54 viviendas prácticamente finalizadas en la Urbanización (parcelas números 69, 70 y 71) con licencia de 15 de Diciembre de 1.972. Reseñar al respecto que el promotor solicitó con fechas 5 y 24 de Marzo de 1.993 autorización al Ministerio de Defensa para terminar la construcción e iniciarlas en las parcelas nº 79, 80, 81, 87, 88 y 89 existiendo autorización expresa y favorable de 22 de Junio de 1.993 por parte de la Dirección General de Infraestructuras a tal respecto.

### **Informe del Ministerio de Defensa en el trámite de participación ciudadana del Plan General de Ordenación de Ingenio.**

Con fecha 14 de Julio del 2000 se recibe informe del Ministerio de Defensa – Ejército del Aire - Sección de Infraestructuras al Avance del Plan General. En este escrito se remiten los planos de la Zona de Seguridad de la Base Aérea de Gando según Orden 45/1.982 de 5 de Marzo indicándose su necesaria observancia por el Plan General. Esta delimitación afecta totalmente a la Urbanización Vista Alegre.

Concretamente el artículo 12 de la Orden 45 /1982 de 5 de Marzo, establece textualmente:

**Art. 12.-** *En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización alguna del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.*

### **Situación Urbanística actual de la Urbanización Vista Alegre.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ingenio, aprobadas con fecha 3 de Octubre de 1.989, clasifican como Suelo Urbano la Urbanización Vista Alegre remitiendo la ordenación concreta de ésta a un Plan Especial, al objeto de coordinar las actuaciones de Aviación Civil, Demarcación de Costas, Consejería de Cultura y Ayuntamiento de Ingenio.

### - Propuesta del Plan General de Ordenación de Ingenio.

El Plan General de Ingenio mantiene la clasificación de suelo urbano de Vista Alegre en su categoría de suelo no consolidado al no estar totalmente terminados los servicios urbanísticos. La Ordenación Urbanística de este Sector se remite a Unidad de Actuación Especial a los efectos de proceder al reparto de cargas e inscripción registral de las fincas resultantes.

Se establecen por este Plan General las determinaciones que corresponden a la ordenación pormenorizada, incluyendo las ordenanzas específicas de edificación del sector, teniendo como objetivo prioritario el preservar el frente litoral de edificaciones quedando el resto de los parámetros urbanísticos a criterio del Plan Especial Vista Alegre.

El Ayuntamiento de Ingenio ha promovido y tramitado el Plan Especial de ordenación de Vista Alegre, que se aprobó inicialmente en sesión de la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 13 de Noviembre de 2.001. Ha pasado el trámite de exposición pública y presentación de alegaciones, se han solicitado los informes pertinentes a organismos públicos y entidades afectadas y está pendiente de corrección de aspectos puntuales derivados de dichos informes para su aprobación provisional, lo que ahora se incorpora con las correcciones precisas de adaptación en el presente Plan General.

Núcleo de Lomo Cardón.

#### 2.2.1.C.- NUCLEO DE LOMO CARDÓN.



#### Descripción del núcleo:

El núcleo se encuentra al norte del municipio, en la zona denominada los Llanos de Malfú, a una altitud aproximada de 90 metros sobre el nivel del mar, asentándose al borde de la Cañada de Malfú.

Al este del mismo se sitúa el polígono industrial denominado Majoreras Industrial que está fomentando el desarrollo industrial de la zona.



El entorno del núcleo de Lomo Cardón fue en un principio característicamente agrícola, sin embargo ha ido perdiendo poco a poco esta condición.

No existe actualmente ningún acceso directo o claramente diferenciado. El acceso principal se realiza desde la C-812 por la glorieta ubicada al oeste del Nudo de las Puntillas, tomando luego una antigua vía conocida como Camino de la Madera, que atraviesa el polígono de Majoreras Industrial y enlaza con el eje principal del núcleo (calle Benthoe) con un ancho aproximado de 8.00 mts.

Existe también otro acceso menos transitado ya que se trata de un camino sin asfaltar y en bastante mal estado. Éste se sitúa más al sur y se accede al mismo a través de Majoreras residencial.

La mayoría de las edificaciones se sitúan a lo largo de la calle Benthoe a ambos lados de la misma, aunque de manera prioritaria por su borde sur. La estructura general del núcleo es lineal, convirtiéndose el viario en el elemento estructurante del mismo, pues apenas existen bifurcaciones ni siquiera como accesos individuales a las edificaciones, cuyos retranqueos respecto a la calzada son prácticamente inexistentes.

El núcleo carece prácticamente de equipamientos, a excepción de un pequeño parque con juegos de niños al oeste. Asimismo, y respecto a las infraestructuras, todas las viviendas cuentan con abasto público de agua, luz, teléfono y alcantarillado. Posee red de alumbrado público, algunos tramos de aceras están en mal estado y no existe área de aparcamiento o cualquier otro tipo de infraestructura.

Malfú se conforma con una serie de edificaciones, en su mayoría viviendas. Los usos distintos de los residenciales se reducen a unos chamizos empleados como cuarto de aperos, unas antiguas naves de empaquetado y algún garaje para vehículos o para almacenaje.

La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar de una o dos plantas, con cubierta plana y transitable.

El estado general de las edificaciones es bastante bueno, con unas cuantas viviendas de nueva construcción. Algunas presentan cierto grado de deterioro que podría solventarse, al menos en parte, con el tratamiento adecuado de los paramentos.

### **Propuesta del Plan:**

Clasificar como suelo urbano consolidado el núcleo residencial denominado Lomo Cardón proponiendo lo siguiente:

1. Delimitar el núcleo, englobando en él todas las viviendas más agrupadas que manifiesten cierta vocación de núcleo y siempre y cuando cuenten con acceso rodado. Se han excluido aquellas otras edificaciones que por su ubicación no respondan a una estrategia coherente de crecimiento, así como los chamizos que se encuentran a la entrada del núcleo.
2. Reparcelar los vacíos que queden dentro del núcleo para poder colmatarlo y obtener algún equipamiento.

### 3. UA-3 de “Lomo Cardón” ha sido suprimida

#### El Suelo Urbano de Lomo Cardón en el contexto del Plan General.

El núcleo de Lomo Cardón se ve bastante influido por el desarrollo del Plan, ya que propone un fuerte crecimiento industrial al norte y sur del mismo.

Este nuevo polígono ayudará a mejorar los accesos a la zona y fomentará el desarrollo y mejora del mismo.



Acceso a Lomo Cardón.



### **2.2.1.D.- MAJORERAS INDUSTRIAL.**

Antecedentes.

Majoreras Industrial surge a raíz de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que clasifican un área de 300.000 m<sup>2</sup> como suelo apto para urbanizar. Elaborado y aprobado el correspondiente Plan Parcial, se iniciaron las obras de urbanización, concluyendo estas recientemente. La clasificación urbanística de este sector de suelo es la de Suelo urbano consolidado.

#### **Descripción del núcleo.**

El acceso a la urbanización se realiza actualmente a través del “Camino de la Madera”, que discurre entre Majoreras y Ojos de Garza, en paralelo a la autopista GC-1. La estructura viaria de esta urbanización está formada por dos grandes calles centrales que recorren longitudinalmente este sector de suelo. Una serie de calles transversales conectan entre sí estas dos grandes avenidas. Los equipamientos se ubican en la crujía central de la urbanización, reseñándose los siguientes: espacios libres, comercial y social en la entrada, deportivo en el centro y espacios libres en el remate extremo. Una corredor verde delimita el área en su borde naciente a modo de frontera entre la zona Industrial y la futura variante de la GC-1. La estructura parcelaria esta formada por dos grandes grupos: parcelas de 500 m<sup>2</sup> y de 1.000 m<sup>2</sup>. Las tipologías edificatorias son dos: la nave industrial entre medianeras con retranqueo frontal de 5 mts y la nave industrial aislada, con retranqueos en todo su contorno.

#### **Propuesta del Plan.**

El Plan General clasifica la urbanización industrial de Majoreras como Suelo Urbano Consolidado. Se propone además enlazar la Urbanización con la GC-1 y corregir levemente la calle principal de acceso para enlazar con los crecimientos propuestos en este documento. Todas las determinaciones actuales del sector se mantienen.

#### **Majoreras Industrial en el contexto del Plan General.**

Majoreras se enclava en un contexto más amplio de decisiones del Plan destacando las siguientes:

Expansión del tejido Industrial hacia el Norte y Poniente del actual Polígono Industrial de Las Majoreras (al Norte del núcleo de Lomo Cardón y este del asentamiento rural de Malfú), creando un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de 200.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente.

Expansión del tejido Industrial hacia el Sur y Poniente del actual Polígono Industrial de Las Majoreras (al Sur del núcleo de Lomo Cardón), creando un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de 300.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente.



Vista de Majoreras Industrial desde el Lomo Ortega.

### **2.2.1.E.- LAS PUNTILLAS.**

#### **Antecedentes.**

El barrio de las Puntillas surge como consecuencia de las expropiaciones de suelo realizadas por las instalaciones del Aeropuerto de Gran Canaria. Según el Plan Director del Aeropuerto de Gran Canaria en tramitación, este núcleo se encuentra ubicado fuera del límite del Sistema General Aeroportuario, pero dentro del área de cautela (Plano nº 9 de fecha Abril de 1.999 – Máximo desarrollo posible: SGA y Area de cautela aeroportuaria).

#### **Descripción del núcleo.**

El acceso al núcleo se realiza desde el Nudo de las Puntillas a través de la calle Kant. El barrio, de reducidas dimensiones, posee una estructura viaria formada por dos calles paralelas entre sí (calle Kant y Nicolás Estévanez) sin comunicación entre ellas y sin salida al final de las mismas. Los equipamientos existentes son dos espacios libres de 1.900 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup> respectivamente y un local social de 900 m<sup>2</sup>. La mayoría de las viviendas son casas terreras de una planta.

#### **Propuesta del Plan.**

El Plan General propone mantener el barrio de las Puntillas y la población allí asentada, clasificando este núcleo como Suelo Urbano consolidado, realizando pequeñas mejoras en la trama viaria, manteniendo constante los equipamientos existentes y la tipología edificatoria dominante.

Se reserva en el interior del nuevo suelo urbanizable de Lomo Cardón una bolsa de suelo cuyo destino es permitir la relocalización de la población de este barrio, previa consulta respecto de los deseos de los vecinos.



Calle principal de acceso a Las Puntillas

### **2.2.1.F.- CARRIZAL.**

#### **Descripción.**

Carrizal es el núcleo de población, junto a Ingenio Casco, más importante del Municipio. Está formado por cinco barrios que son: La Jurada, La Capellanía, Buen Suceso, Hoya del Carrizal, Barrio Nuevo y El Toril.

**La Jurada:** Barrio situado al naciente de Carrizal entre la travesía de la C-812 o Avenida Carlos V y terrenos anexos a la GC-1. Está formado por una trama ortogonal de calles. Las calles paralelas a la C-812 tienen diversos anchos entre fachada y fachada que oscilan entre los 6 y 10 mts. En sentido perpendicular, la sección de calle varía entre los 10 y 12 mts. Destaca, aproximadamente hacia el centro de la trama, una plaza prácticamente circular de 85 mts de diámetro. Esta plaza se apoya en la Avenida de Canarias, único acceso en la actualidad al núcleo del Burrero. Los tipos de vivienda existentes en el barrio son la vivienda terrera, el salón y vivienda y bloques de tres plantas en manzana cerrada.

**La Capellanía:** Barrio colindante a la Jurada, que ocupa los terrenos, en su mayoría, al poniente de la Avenida Carlos V. Si la malla de ensanche es el elemento organizador de la Jurada, en la Capellanía es un tejido totalmente diferente compuesto por pequeñas manzanas de forma irregular apoyado en un viario sin una jerarquía clara donde se intercalan los callejones y calles de diferente ancho. Se destaca dentro de este barrio la presencia de un importante nivel de equipamientos que supera sus necesidades propias (Biblioteca, Instituto, Colegio, Guardería, Campo de Fútbol, Polideportivo,...).

Al otro lado de la Av. de Carlos V encontramos un vacío urbano el cual se resolverá mediante un Unidad de Actuación. En el borde de la misma se localiza el Centro Cultural de Ingenio de reciente ejecución.

**Buen Suceso:** Barrio situado en la prolongación hacia poniente de La Capellanía de Carrizal en lo alto de una serie de bancales que dan frente al barranco del Guiniguada formando uno de los barrios más antiguos del Municipio: el casco viejo de Carrizal donde existen las mismas trazas y características de un casco antiguo. Calles con trazado apoyados en antiguos caminos que sirven de apoyo a una red de viales interiores y/o callejones, viviendas tradicionales con valor ambiental y tipológico, equipamientos singulares del Municipio como la Iglesia del Buen Suceso y su local parroquial y la reciente e integrada actuación del parque del mismo nombre.



Parque en el Barrio de Buen Suceso.

**El Toril:** Remate del barrio del Buen suceso, se ubica en la zona de aguas vertientes entre el barranco de Guayadeque y de los Aromeros, mantiene trazas y características del casco antiguo en transición con tejidos actuales. A nivel de equipamientos reseñar la presencia del parque El Toril, el campo de fútbol del mismo nombre y el Colegio público Claudio de la





Torre. Dentro del tejido residencial de este barrio, señalar la presencia de un grupo de antiguas viviendas sociales organizadas a modo de tres bloques lineales.

**La Hoya del Carrizal:** Área de Carrizal colindante al Sur con el Barrio del Buen Suceso y al Naciente con la Capellanía, se trata de un área singular en la trama del Carrizal al ser un importante espacio vacío con uso agrícola en el que aún existen vestigios de esta actividad. Su frente Norte linda con la calle de subida a Ingenio-casco República Argentina, donde se concentran actividades comerciales y residenciales. Hay que destacar el parque Vuelta Olivares, más conocido como “Camelot” y la Escuela de Música La Hoya.

**Barrio Nuevo:** Situado entre Las Juradas y El Toril, al norte del casco, presenta una trama muy similar a las Juradas en la franja más próxima a la Avenida de Carlos V, pero a medida que se introduce en el núcleo, desde la calle Alemania hacia el Barranco de los Aromeros esta trama se vuelve algo más irregular con alternancia de áreas de nueva creación y otras de mayor antigüedad en las que la tipología predominante es la conocida como “salón y vivienda”. Barrio Nuevo junto con la Hoya del Carrizal y el Toril son los barrios donde se engloba prácticamente toda la actividad comercial del Carrizal. En cuanto a equipamientos se refiere, actualmente existen dos parques: el de San José Obrero y el de Santo Domingo. En las Normas Subsidiarias existía una reserva para un equipamiento deportivo que el PGO de Ingenio no mantiene, en su lugar se llevará a cabo una actuación residencial con un área central de espacio libre y un equipamiento social y otro comercial.

#### **Aspectos singulares del Carrizal a tener en cuenta para su ordenación por el Plan.**

El Carrizal presenta una estructura de núcleo bastante compacta con algunos solares y vacíos urbanos que, con el actual ritmo de crecimiento y de desarrollo, en breve serán ocupados, siendo por ello necesario completar la trama urbana con pequeñas ampliaciones de suelo y la creación de nuevos suelos urbanizables que satisfagan la demanda de suelo que se lleva experimentando desde hace tiempo. Esto a su vez contribuirá a un aumento de las dotaciones puesto que, aunque el nivel de equipamientos existentes satisface las exigencias de la población actual, con el importante aumento de población prevista para los próximos años será necesario dotar al municipio de nuevos servicios.

En general, las construcciones existentes presentan una gran diversidad formal siendo bastante significativo la variedad de alturas en una misma calle y al igual que sucede en El Burrero, no existe un orden morfológico en lo que a volos, disposición de huecos y colores se refiere.

En cuanto a la trama viaria, conforma una organización bastante clara y con una estructura cartesiana en toda la zona correspondiente a los barrios de La Jurada, Barrio Nuevo y parte de la Capellanía, con viales cuya sección oscila entre los 8 y 10 m, pero a medida que nos introducimos en el núcleo, en dirección oeste, concretamente los barrios de El Toril, Hoya del Carrizal y Cuatro Palos, esta trama se vuelve más irregular, no solo en los recorridos sino también en los anchos de las calles, pudiéndose encontrar viales de entre 5 y 10 m de ancho.

#### **Propuesta del Plan:**

De manera general se mantiene la estructura del núcleo, regularizando mediante nuevas alineaciones el ancho de las calles, sobre todo en aquellas que presenten mayor jerarquía y que conforman los ejes principales de distribución. Se conservan la mayoría de las

dotaciones existentes y desaparecen un equipamiento deportivo y dos educativos cuya reserva no era necesaria y son sustituidos por unidades de actuación de carácter residencial con la aportación de los equipamientos que requieran las zonas en cuestión.

Particularmente, el Plan realiza las siguientes propuestas:

- 1.- Crear un vial de borde que circunvale por el norte y sur el núcleo y que sirva de ayuda para descongestionar en gran medida el tráfico interior.
- 2.- Mantener como espacio libre el vacío urbano de la Hoya del Carrizal como reserva para el proyecto de un gran parque urbano del mismo nombre.
- 3.- Reservar una gran área de suelo al norte del Carrizal para crear un parque con distintos usos de carácter deportivo y donde se ubique el futuro campo de fútbol municipal.
- 4.- Se delimitan una serie Unidades de Actuación que ayuden a colmatar y ordenar pequeños vacíos urbanos y dotar las zonas de espacios libres u otros equipamientos de los que carezca.
- 5.- Se proponen cuatro nuevos suelos urbanizables: tres *sectorizados* y destinados a usos terciarios, de los que dos se ubican a poniente de la GC-1 y el restante a naciente de la GC-1; y uno *no sectorizado*, al sur del Carrizal y para un futuro remate del núcleo. Hay que mencionar que uno de los sectorizados está ordenado por el Plan Parcial de “La Capellanía”, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.
- 6.- En cuanto a las Ordenanzas, delimitar bien los sectores de aplicación de las distintas ordenanzas e intentar que con la aplicación de las mismas se consiga una mayor unidad formal en todo el casco.

#### **2.2.1.F.a.- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL CARRIZAL.**

Se ha procedido a delimitar una serie de ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, derivados a Unidades de Actuación de acuerdo con el artículo 32.2.b.5 del TR de la LOTC, que ayudarán a gestionar las actuaciones que se van a llevar a cabo dentro del suelo urbano.

Según el citado artículo corresponde al Planeamiento General precisar el sistema de ejecución de las Unidades de Actuación, debiendo preferentemente optar por los sistemas privados mientras no concurren especiales circunstancias de interés público. En general el sistema de actuación para la mayoría de las unidades será de carácter privado, pero, por circunstancias de especial interés público, este Plan General establece el carácter público de la gestión de alguna de las actuaciones.

En el casco del Carrizal se han delimitado cuatro Unidades de Actuación con su ordenación y sistema de gestión específica, que son:

Nudo del Carrizal (UA-1), La Capellanía (UA-2), Centro Cívico Cultural (UA-4), la Hoya del Carrizal (UA-5), Buen Suceso (UA-10), El Toril Sur (UA-35), La Alcantarilla (UA-37), y la UA-40 Viera y Clavijo en SUS-ED La Capellanía.

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 – NUDO del CARRIZAL.**

##### **Ordenación:**

Unidad de Actuación situada justo en la entrada del Carrizal, cerca del nudo de próxima ejecución del que sale la nueva vía de circunvalación Ingenio-Agüimes. Los equipamientos, un comercial-administrativo y una plaza, se sitúan a naciente de la UA debido a su situación



estratégica como primera fachada del núcleo. El resto de la Unidad de Actuación se desarrolla mediante actuaciones de carácter residencial con edificios de tres plantas en los remates de las manzanas existentes y dúplex entre medianeras o en hilera en la zona central que complementan la trama edificatoria del suelo urbano existente.

**Gestión: Privada.**

## **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2 – LA CAPELLANÍA**

### **Ordenación:**

Con esta unidad se pretende colmatar la trama urbana al este del conjunto de equipamientos (colegio, centro de salud, polideportivo, guardería, etc.) teniendo su límite sur en el vial que quedará como prolongación de la calle Chile y que se ejecutará junto con la Unidad de Actuación de la Capellanía Sur. Se mantiene la estructura viaria ortogonal predominante en la zona y se proyecta un amplio espacio libre que quedará conformado como una gran plaza adosada al grupo de equipamientos que por sus dimensiones podrá ser utilizada para realizar en ella las actividades propias de las fiestas, ya que actualmente no existe ningún espacio que pueda asumir dichas funciones en el Carrizal.

La trama urbana se colmata con la ayuda de una serie de manzanas de forma rectangular y con una tipología de edificio residencial en manzana cerrada de tres plantas.

**Gestión: Privada.**

## **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 – CENTRO CÍVICO CULTURAL.**

Unidad que se desarrolla en pleno centro del Carrizal, a poniente del barrio de la Capellanía y sur del Barrio Nuevo. La intención de esta ordenación es colmatar el vacío urbano existente y terminar de rematar las manzanas residenciales completando y continuando la trama de viaria, quedando la calle Camilo José Cela como eje principal y distribuidor de la estructura interior de la Unidad.

Se prevé la ejecución de un espacio libre al norte de la actuación que venga a complementar el equipamiento cultural construido recientemente, conformando un conjunto dotacional singular dentro del Carrizal.

La tipología edificatoria utilizada será la de edificios residenciales de tres plantas de altura.

**Gestión: Privada.**

## **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5 – LA HOYA DEL CARRIZAL.**

### **Ordenación:**

Se delimita una Unidad de Actuación en la zona conocida como Hoya del Carrizal donde, según las Normas Subsidiarias, estaba previsto un equipamiento educativo. Éste desaparece por no existir la necesidad de seguir manteniendo esta reserva al estar el núcleo bien dotado de centros escolares. Al mismo tiempo somos conscientes de la creciente

demanda de viviendas en la zona, por lo que esta actuación está destinada a solventar dos problemas: aumentar el número de viviendas completando la trama edificatoria y ayudar a resolver problemas de tráfico que actualmente, por la cercanía del casco histórico, presenta bastantes problemas de fluidez.

La tipología utilizada es la de dúplex entre medianeras o en hilera, rematando dos de las manzanas existentes, y viviendas unifamiliares adosadas, sin alineación a fachada o eventualmente aisladas (CH), en el resto de la unidad.

Gracias a esta actuación se obtienen además dos equipamientos: una plaza en el centro de la Unidad y un equipamiento social-cultural.

**Gestión: Privada.**

### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10 – Buen Suceso A.**

Unidad situada en el barrio del Buen Suceso que se propone como colmatación de la trama urbana del PERI, a través de la resolución de las conexiones del casco con el borde de Guayadeque, resolviéndose la malla del viario para dar solución a los viales existentes. Se dota el área con un Espacio Libre. La Tipología edificatoria prevista para esta Unidad de Actuación es la de vivienda en manzana cerrada con dos plantas de altura -Ordenanza A2

Sector afectado por servidumbres aeronáuticas. Para cualquier actuación será preceptivo informe y autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil

**Gestión: Privada.**

### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 35 – El Toril Sur.**

Al objeto de conseguir la vía de cierre de Carrizal a Lomo del Cementerio, se plantea una unidad de completamiento de la trama entre el citado eje viario y el banquillo trasero a la pieza, éste se destina a Sistema General de Espacios Libres. Unidad de completamiento del tejido urbano de pequeña dimensión que no puede cumplir con el estándar dotacional, existen equipamientos en exceso en el entorno próximo. La tipología edificatoria prevista en esta unidad es la de vivienda en manzana cerrada con dos plantas de alturas - Ordenanza A2.

Sector afectado por servidumbres aeronáuticas. Para cualquier actuación será preceptivo informe y autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil

### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 37 – La Alcantarilla**

Al objeto de conseguir la vía de cierre de Carrizal a Lomo del Cementerio, se plantea una Unidad de completamiento de la trama entre el citado eje viario y el barranquillo trasero a la pieza, éste se destina a Sistema General de Espacios Libres, quedando un único cuerpo edificado que da fachada y alineación a aquélla. Ámbito de borde entre el suelo urbano y urbanizable que se remata con esta pieza de pequeña entidad por lo que no puede cumplir con el estándar del artículo 36. Se prevé la tipología de vivienda en manzana cerrada con tres plantas de alturas -Ordenanza A3



## **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 40 – Viera y Clavijo**

Proviene de la sectorización del antiguo Plan Parcial en sus tres unidades de actuación, cada una de las cuales tiene usos característicos y categorías de suelo distintas, quedando como un resto a completar en su ordenación. Las condiciones de equipamiento, cesiones y edificabilidad serán las del Plan Parcial que está en su origen. La tipología prevista para esta unidad es la de vivienda en manzana cerrada con dos plantas de alturas -Ordenanza A2

Sector afectado por servidumbres aeronáuticas. Para cualquier actuación será preceptivo informe y autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil.

### **2.2.1.G.- MAJORERAS RESIDENCIAL**

#### **Descripción del núcleo:**

Núcleo formado por una trama regular de calles entre 8 mts y 10 mts de ancho por 300 mts de largo sentido Norte – Sur en las inmediaciones de la Autopista GC-1. Se accede a ésta urbanización desde una glorieta ubicada en el Nudo de las Puntillas enlazando bien con la Calle Hnos. Benítez Inglot (en sentido paralelo a la GC-1) o con la calle Hnos. Tomas y Castor Bosch (en sentido perpendicular). La trama urbana tiene una clara componente ortogonal a falta de rematar sus bordes.

Las Majoreras cuenta con los siguientes equipamientos y espacios libres construidos: Colegio Público Barrio Costa, Equipamiento Deportivo Las Majoreras, espacio libre anexo, espacio libre en la C/ Hnos. Benítez Inglot, conocido como zona verde Camino de la Madera. Las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas son: equipamiento social y espacios libres en la prolongación de la C/ Méjico, Espacios Libres entre las calles Escultor Manuel Ramos y Escultor Plácido Fleitas y Equipamiento social en la C/ Hnos. Tomás y Castor Bosch.

La trama residencial de este barrio se apoya en la viaria, conformando manzanas regulares de 35 mts de fondo por 90 mts de largo con excepción de las de remate. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar entre medianeras en dos vertientes: el dúplex con jardín delantero y el denominado “salón y vivienda”. La altura es uniforme siendo en su mayoría de dos plantas. Reseñar que parte de las Majoreras ha sido urbanizada por la empresa pública Gestur Las Palmas S.A. y que gran parte de ésta se ha construido con proyectos elaborados por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento, acogiéndose los promotores a la Calificación de Vivienda Autoconstruida.

#### **Propuesta del Plan:**

Clasificar como suelo urbano consolidado la urbanización denominada Majoreras proponiendo lo siguiente:

1. Delimitar dos unidades de actuación al Sudeste y Suroeste de las Majoreras que rematen la trama urbana del núcleo y propicien la posibilidad de obtener los espacios libres y de equipamiento propuestos por las Normas Subsidiarias y que hasta la fecha no se han conseguido.
2. Delimitar otras dos unidades de actuación al oeste del barrio que completen la trama y permitan la urbanización del suelo urbano de las NN. SS. sin desarrollar.

3. Delimitar una unidad de actuación no ordenada al norte, de uso Industrial con carácter local y a desarrollar mediante Plan Parcial, que complete la trama urbana al norte del barrio, entre el suelo residencial y el industrial existente, acogiendo a su vez usos industriales ya consolidados en la zona.
4. Delimitar un suelo urbanizable sectorizado, no ordenado, de uso terciario (SUSNO-T1), "El Paso 2.000", al este del barrio, de forma que se integre la zona de servicios existente y se amplíe la oferta, ordenándose una bolsa de suelo a la entrada del Municipio.

La justificación expresa de las unidades mencionadas se describe en las páginas siguientes de esta Memoria.

### **El Suelo Urbano de las Majoreras en el contexto del Plan General.**

Sería incompleto finalizar la descripción de suelo urbano de las Majoreras sin señalar dos aspectos que incidirán notablemente en este núcleo: a) el entronque de la futura variante de la GC-1 con el nudo de las Puntillas, que afectará de forma notable a la configuración urbana de este barrio en su extremo Noreste y b) la ampliación como suelo urbanizable residencial e industrial de las Majoreras hacia su Poniente, aspectos ambos (comunicaciones y expansión del tejido urbano) que harán de este núcleo un polo de crecimiento y de desarrollo urbano.

#### **2.2.1.G.a- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL ENTORNO DE MAJORERAS RESIDENCIAL.**

En Majoreras residencial se han delimitado cinco Unidades de Actuación Ordenadas y sistema de gestión específica (Majoreras Norte Industrial, Majoreras Oeste 1, Majoreras Oeste 2, Majoreras Suroeste y Majoreras Sureste) y una Unidad de Actuación No Ordenada derivada a Plan Parcial (UA-PP1, Majoreras Norte).

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6. MAJORERAS OESTE 1.**

##### **Ordenación:**

La finalidad de la unidad es la de rematar el suelo urbano en su borde oeste, regularizando la forma del asentamiento. La unidad tiene una entidad escasa y su resolución se ha basado en proponer una sola manzana y un espacio libre en uno de sus bordes.

La tipología residencial es la de viviendas unifamiliares aisladas o tipo dúplex. (CH).

##### **Gestión: Privada.**

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7. MAJORERAS OESTE 2.**

##### **Ordenación:**

Unidad de Actuación a continuación de la descrita con anterioridad que pretende colmar la trama de Majoreras residencial, completando la urbanización de las calles Pepe Dámaso,



Tony Gallardo y Pintor Antonio Padrón, ésta última transversal a las anteriores y con carácter de borde y límite del núcleo urbano de Majoreras.

La tipología propuesta es la que predomina en todo el núcleo, residencial entre medianeras de dos plantas o unifamiliares adosadas (A2). En las normas Subsidiarias el suelo era urbano; unido a la escasa entidad de la unidad, no se prevé la obtención de dotaciones.

**Gestión: Privada.**

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8. MAJORERAS SUROESTE.**

**Ordenación:**

La finalidad de esta unidad es la de rematar el núcleo en su borde más al sur regularizando la forma del pequeño asentamiento que surge como apéndice del suelo urbano. La resolución de la unidad se ha basado en proponer la consolidación de las pequeñas manzanas que no han terminado de conformarse. Debido a la escasa entidad de la misma no es posible obtener ningún tipo de equipamiento, puesto que para poder colmarla es necesario realizar una actuación de urbanización ya de por sí bastante costosa.

La tipología edificatoria sigue siendo la unifamiliar tipo duplex, (CH).

**Gestión: Privada.**

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9. MAJORERAS SURESTE.**

**Ordenación:**

Unidad de Actuación discontinua con una estructura bastante regular, situada en paralelo y al sur de la calle Bolivia, presenta una ordenación similar al resto del núcleo con igual tipología edificatoria; dúplex adosados (CH), y obteniéndose con ella un espacio destinado a uso comercial al este de la unidad y un espacio libre que se sitúa al borde de la vía que da acceso al Carrizal pero dentro del conjunto de equipamientos, deportivo, plaza y social actualmente existentes.

**Gestión: Privada.**

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN DERIVADA A PLAN PARCIAL (UA-PP1), MAJORERAS NORTE INDUSTRIAL.**

Unidad de Actuación que engloba un ámbito de suelo con usos industriales preexistentes, que forma un vacío triangular entre suelos urbanos residenciales e industriales. Se propone el uso industrial del suelo, ya que el ámbito está afectado por la huella de ruido de la segunda pista del aeropuerto, siendo aconsejable no situar usos residenciales o educativos nuevos en el área.

La industria a implantar sería la pequeña industria, excepto los usos ya existentes en el ámbito.

**Gestión: Privada.**

### 2.2.1.H. INGENIO.

#### Descripción.

El núcleo de Ingenio se sitúa al oeste del Carrizal y por su situación geográfica presenta una considerable pendiente en todo su ámbito situándose éste entre la cota +180 hasta aproximadamente la cota +400. Su morfología es probablemente una de las más singulares de la isla al haberse ido generando claramente condicionada por la topografía del lugar, afectada de manera particular, por la presencia de los tres barrancos que encontramos en el término municipal; el Barranco de Los Aromeros al norte, el de Ingenio en el centro y el Barranco de Guayadeque al sur. Precisamente el Barranco de Ingenio al quedar integrado dentro de la trama urbana ha dado lugar a una serie de vacíos que en su mayoría han seguido manteniendo actividad agrícola.

El núcleo está dividido en los siguientes barrios: Cuatro Palos, el Santísimo, Cuesta Caballero, La Montañeta, Barrio del Cristo, El Ejido, La Pastrana, El Cuarto, El Sequero, Ingenio Casco, El Puente, Los Molinillos, La Candelaria, La Bagacera, La Tarifa, El Lirón y El Carrión.

**-Cuatro Palos:** Probablemente el barrio de menores dimensiones de Ingenio. Consta de unas pocas edificaciones situadas linealmente a lo largo de la Avenida de los Artesanos en su gran mayoría al norte de la misma. Debido a su escasa entidad carece prácticamente de equipamientos, únicamente señalar la presencia de un pequeño espacio libre y la reserva de suelo para otro entre las edificaciones. Por su morfología, una estrecha franja sin posibilidad de extensión debido a la presencia de dos barranquillos que actúan a modo de límites físicos laterales, no existe espacio para localizar nuevos equipamientos, de ahí la importancia de las actuaciones cercanas que se vayan a llevar a cabo en el Toril y Cuesta Caballero, cuyas dotaciones puedan satisfacer en gran medida las necesidades del mismo. Por otra parte el crecimiento del barrio hacia el oeste se verá también, bastante limitado, al verse afectado por el trazado de la nueva circunvalación Carrizal-Ingenio-Agüimes, cuyo encuentro con la Avenida de los Artesanos se resuelve mediante un enlace de grandes dimensiones que ocupa parte del suelo.

**-El Santísimo:** Situado a al sur de la Avenida de los Artesanos, se conforma como un pequeño núcleo aislado cuya estructura se genera a lo largo de la Av. de los Geranios, perpendicular a la Av. de los Artesanos. El resto de las calles surgen ortogonalmente a ésta conformando una trama de manzanas bastante regular.

La tipología edificatoria se caracteriza por la presencia en gran medida de viviendas unifamiliares entre medianeras de dos plantas y con uso fundamentalmente residencial. Los equipamientos son notablemente escasos, (dos espacios libres previstos y un local social existente), pero al igual que sucede con el núcleo de Cuatro Palos, esta carencia podrá verse satisfecha por las dotaciones que generen el desarrollo de los suelos urbanizables adyacentes que propone el PGO.

**-Cuesta Caballero.** Se constituye como el barrio con mayor número de equipamientos de Ingenio,- Instituto FP, Instituto de ESO, Local de Usos Múltiples, Centro de Salud, Cancha deportiva, etc-, además de la previsión de ejecución de dos grandes parques. El resto del núcleo se complementa con edificación de carácter residencial, destacando al norte del mismo, la presencia de unos bloques lineales de tres plantas de reciente construcción y de arquitectura singular

La estructura viaria se mantiene ortogonal a la Avenida de los Artesanos, encontrándose al norte del mismo la vía Dr. Negrín, que actúa, como eje organizador del resto de la trama.





**-La Montañeta.** A continuación de Cuesta Caballero y limitado al norte y al sur por dos barranquillos, se encuentra el barrio de La Montañeta. En él se concentra gran parte de la actividad comercial de Ingenio Casco. Su nivel de equipamientos es bastante aceptable. Destaca en especial la diversidad de espacios libres, jardines y plazas. Al sur del mismo se sitúa el Cementerio de Ingenio, el Tanatorio Municipal y el Campo de Fútbol Cristóbal Herrera y en su parte más occidental se localiza el Colegio P. Millares Carló.

La estructura viaria es bastante regular atendiendo al terreno donde se sitúa. En general se ordena ortogonalmente a la Avenida de los Artesanos a excepción de la zona norte donde la presencia de una de las barranqueras del Barranco de los Aromeros que atraviesa el casco condiciona la disposición de las edificaciones.

La tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar adosada de dos plantas y edificios entre medianeras tres plantas y señalar la presencia de algunos bloques lineales de tres plantas rematando un par de manzanas en contacto con la Av. de los Artesanos.



**-Barrio del Cristo.** Esta situado entre el Barrio del Ejido, la barranquera mencionada anteriormente y como límite norte encontramos el Barranco de Los Aromeros. Presenta muy poca consolidación, probablemente por su lejanía con respecto a la vía principal, José A. Primo de Rivera, que da acceso al centro del casco. La trama urbana sigue estando condicionada por la topografía del terreno, adaptándose y buscando las zonas más llanas que han quedado entre ambos barrancos. Existe un vial, Paseo de Madrid, ejecutado en los últimos años, que atraviesa el barrio de un extremo a otro y a partir de él se organizan, perpendicularmente al mismo, el resto de las calles.

La tipología edificatoria es bastante variada, alternándose las viviendas unifamiliares aisladas, unifamiliares adosadas de una y dos plantas y algún que otro bloque de vivienda de tres plantas.

El nivel de equipamientos es bastante bajo, únicamente destacar entre las calles Océano Atlántico y Av. de Gran Canaria, la piscina municipal y la cancha de deportes El Cristo y hacia el norte, el conjunto formado por el salón parroquial, la Iglesia del Cristo y la plaza del mismo nombre.

**-El Ejido.** Barrio de marcado carácter comercial, localizándose gran parte de los comercios minoristas del casco. Siendo las calles León y Castillo y General Primo de Rivera donde se desarrolla gran parte de la actividad.

La trama urbana se organiza entre la Av. de las Américas y la calle G. Primo de Rivera. De ellas surgen una serie de vías transversales que dan lugar a un conjunto de manzanas de forma más o menos regular.

La tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, “salón y vivienda”.

En cuanto a los equipamientos, apuntar que son prácticamente inexistentes, únicamente señalar la presencia dos pequeños parques situados en el borde norte de la Av. de las Américas.

**-La Pastrana.** De reducidas dimensiones, se localiza entre El Cuarto y el Barrio del Cristo y al norte del Ejido. Destaca la reserva de suelo destinada a dotaciones, que el PGO mantiene: dos parques, un local social y un equipamiento deportivo y equipamientos existentes, el Colegio Público José Sánchez Sánchez y la escuela de Artes la Pastrana.

No presenta una trama urbana muy consolidada, existiendo numerosos vacíos que hacen necesario la delimitación de una Unidades de Actuación que ayuden a gestionar esos suelos.

**-La Bagacera.** Situado a continuación del Ejido, presenta una estructura más ordenada que los anteriores barrios descritos, estando su organización claramente afectada por la presencia lineal de la Av. de las Américas y la calle Dr. Espino Sánchez paralela a la anterior, que organizan el resto de la trama con una serie de vías con un cierto grado de inclinación respecto a estas. Sólo en el extremo norte la trama se vuelve algo más irregular por la presencia de parte del barranco de Ingenio que ha quedado integrado en la trama urbana.

El tipo de edificación no varía mucho del resto de los barrios colindantes. Vivienda unifamiliar entre medianeras de una o dos plantas, y en particular señalar la presencia de una serie de bloques lineales de VPO de tres plantas de altura.

En cuanto a los equipamientos, aunque su número no es muy abundante, son en principio suficientes para la población que atienden: el Colegio público La Bagacera, y la previsión de un parque y un local social en la calle Párroco José Pérez Ramírez adyacentes al centro de la Tercera Edad que se encuentra actualmente en ejecución. Como elemento singular destacamos la plaza de la Constitución, situada en medio de la calle Dr. Espino Sánchez,





girada con respecto al eje de la vía, convirtiéndose en polo singular dentro de la trama.

Barranco de ingenio dentro de la trama urbana del barrio de La Bagacera.

**Se incluye además una Actuación Urbanística aislada en La Longuera que sustituye a la UA-26 anterior.**

**-El Cuarto.** Situado en el lado norte del vacío dejado en la trama por el paso del Barranco de Ingenio y entre la Pastrana y el Sequero. El suelo se encuentra dividido, situándose aproximadamente la mitad dentro del límite del Casco Antiguo de Ingenio por lo que la trama urbana presenta dos diferencias bastante claras: dentro del Casco Antiguo con la morfología propia de este tipo de suelo, y el resto se encuentra poco consolidado con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, de una o dos plantas. Actualmente no existe ningún equipamiento ejecutado, pero está previsto la ejecución de una zona verde de unos 4.000 m<sup>2</sup>. En el límite con el Casco Antiguo.

**-El Sequero.** Es el barrio situado más al norte del casco. Gran parte de su suelo se encuentra dentro de los límites del Casco Antiguo, donde la trama urbana se ha situado adaptándose a la topografía. Las calles han sido trazadas apoyándose en antiguos caminos, existiendo por ello, en algunos casos vías con gran pendiente y de difícil acceso para los vehículos. Las viviendas en su gran mayoría mantienen sus características tradicionales presentando gran valor ambiental y tipológicos.

El resto del suelo urbano del barrio, presenta una estructura más clara, conformando una trama más ortogonal, con una tipología edificatoria más variada de viviendas unifamiliares aislada o entre medianeras, de una o dos plantas y bloques lineales de tres plantas.

Existe, en el centro de la trama, un gran parque, acompañado de un equipamiento social y un centro educativo de pequeñas dimensiones.



Vista del Sequero desde Ingenio casco.



Parque del Sequero.

**-El Puente.** Situado en pleno centro del Casco Antiguo, está formado por una trama ya consolidada con una amplia red de viales interiores y/o callejones, viviendas tradicionales y un amplio número de equipamientos con relación a su tamaño: equipamiento deportivo El Puente y espacio libre del mismo nombre, además de varios locales sociales y pequeños comercios.

**-Los Molinillos.** Barrio más occidental y de mayor cota de todo Ingenio. La trama de viales se organiza a modo de abanico convergiendo en el punto más elevado. La edificación, al igual que en el Sequero, alterna edificaciones tradicionales en el área interior al Casco Antiguo y tipología de viviendas unifamiliares adosadas de una y dos plantas. Existen aún numerosos solares por lo que la trama dista bastante de estar colmatada. Entre los equipamientos encontramos: La Plazoleta de San Juan, Parque, Polideportivo, Local social y el Colegio Público.

**-La Candelaria.** Al sur de Los Molinillos, presenta parte de su ámbito dentro del límite del Casco Antiguo, donde se encuentra la Iglesia Parroquial de la Candelaria, la plaza del mismo nombre y en el mismo entorno se localizan las Oficinas Municipales del Ayuntamiento. Ya fuera de los límites encontramos la Biblioteca Pública, el parque Ramón y Cajal y el Colegio P. Doctor Espino. La trama urbana es bastante regular en prácticamente todo el ámbito, a excepción de la zona dentro del Casco Antiguo, que, tal y como sucede en los barrios colindantes, mantiene las trazas propias de una estructura tradicional.



**-La Tarifa.** Se localiza al sur de la Av. de América y entre el Lirón y la vía por la que se accede actualmente al casco de Agüimes. La trama urbana mantiene las mismas trazas que la Bagacera hasta la calle Tarifa que surge como eje potente, cuyo trazado tiene su origen en un camino existente. El resto de la trama se vuelve algo más irregular y bastante menos consolidado hacia el sur, hasta la calle Roque Nublo que señala el límite con el Lirón. La tipología edificatoria va en consonancia con el área donde se localiza: de la calle Tarifa hacia la Av. de América el tipo predominante es la vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas de altura y de la misma calle hacia el sur, viviendas unifamiliares aisladas de una o dos plantas o terreras entre medianeras.

El núcleo consta de dos equipamientos ejecutados, el Club de la Tercera Edad y el Centro Comercial la Cantonera, y sin ejecutar ,pero manteniendo por parte del PGO la reserva del mismo, el Parque urbano de la Cantonera.



Vista de la Iglesia de la Candelaria desde el barrio del Sequero



Centro comercial de la Cantonera en el barrio de La Tarifa.

**El Lirón – El Carrión.** La descripción de estos núcleos se realiza en conjunto por lo singular de su estructura y ordenación. Se ha generado apoyándose en el límite de la ladera norte del Barranco de Guayadeque por lo que ha ido adquiriendo una forma particular, separándose del resto de la trama urbana. La zona en contacto con el barrio de La Tarifa mantiene en cierta manera la estructura de la misma, pero encontrándose bastante menos consolidada.

El resto de la trama presenta una ordenación bastante en consonancia con su crecimiento, existiendo un eje más o menos central como es la calle Bravo Murillo y su prolongación Marín y Cubas, el resto de las vías surgen perpendicularmente al mismo conformándose a modo de espina de pez.

La falta de dotaciones y la existencia de numerosos vacíos urbanos obliga a la delimitación de Unidades de Actuación de manera que se pueda obtener suelo para la ubicación de equipamientos ya previstos en las NNSS y que el PGO mantiene por su necesidad: equipamiento educativo, parque y local social, en el Lirón, y un deportivo, parque y social, en el Carrión.



Calle Alcázar de Toledo, continuación de Av. de las Américas.

**.-Aspectos singulares del núcleo de Ingenio a tener en cuenta para su ordenación por el Plan.**

La morfología de Ingenio es el aspecto más singular del mismo al presentar una estructura prácticamente única en todo el ámbito insular. La presencia de los Barrancos ha dado lugar a una serie de vacíos en el interior de la trama urbana y son estos mismos barrancos los que han condicionado la forma del núcleo. En general, en el interior, presenta una estructura de núcleo más o menos compacta y con la presencia de algunos solares y vacíos urbanos, principalmente en los límites del suelo urbano. Existe una gran diversidad formal y siguiendo con la tónica ya observada en El Burrero y en Carrizal, no hay una homogeneización en las alturas de la edificación, disposición de huecos, elección de colores y materiales en fachada, lo que confiere al casco una imagen poco unitaria.

En cuanto a la trama viaria, destaca la presencia de la Av. de los Artesanos y su continuación como Av. de América, que se formaliza como gran eje central actuando como organizador de la estructura viaria general.





Parque en el Sequero. Proyecto realizado aprovechando los vacíos urbanos que han formado los barrancos en Ingenio.

#### **.- Propuesta del Plan:**

El principal interés del PGO se centra en mantener la estructura general del mismo que lo hace tan característico. Es por ello que se pone especial atención en conservar los vacíos urbanos interiores que han generado los barrancos para, convertirlos en parques urbanos, en algunos casos, y en otros mantener viva la actividad agrícola que en ellos se sigue desarrollando y proponer un crecimiento ajustado a las necesidades del núcleo colmatando los vacíos urbanos periféricos y conservando dicha estructura.

Esta situación obliga a la delimitación de pequeñas unidades cuya gestión favorezca el desarrollo de estas áreas.

Se mantienen prácticamente todas las reservas de equipamientos que las NNSS habían propuesto, en especial los espacios libres. Solo unos pocos equipamientos desaparecen o se vuelven a delimitar.

Particularmente, el Plan realiza en relación con el sistema viario, las siguientes propuestas:

- 1.- Proponer un acceso al barrio del Sequero desde la C-816 (hoy GC-100), que arranque en el entronque de ésta con el Paseo de Madrid.
- 2.- Proponer una vía de circunvalación al Lirón y el Carrión.
- 3.- Enlazar el Paseo de Madrid con la Avenida de Los Artesanos.

## 2.2.1.H.a.- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL NÚCLEO DE INGENIO.

### A) Introducción.

Como carácter previo señalar que el Plan General de Ordenación del Municipio de Ingenio asume la totalidad del suelo urbano delimitado por las Normas en el área de Ingenio aumentando su extensión exclusivamente en las zonas que a continuación se dirán con las finalidades de: a) englobar edificaciones allí existentes, b) rematar los núcleos urbanos y c) dotar de equipamientos.

Prácticamente la totalidad de las ampliaciones de suelo ex -novo que se realizan en Ingenio casco, son áreas que tienen legalmente la consideración de suelo urbano no consolidado y se delimitan en unidades de actuación para el desarrollo de ejecución. Alguna, siempre contigua al suelo urbano consolidado puede ser discutible en su clasificación, pero se delimitan por necesidades específicas que más adelante se explicarán.

Las **ampliaciones de suelo urbano** que este Plan organiza en Ingenio mediante unidades de actuación son:

- a) Ampliación del suelo urbano en la confluencia de la Avenida de América con las calles Bravo Murillo y Alcázar de Toledo, en la parte alta del Lirón y este del Albercón (Unidad de Actuación nº 16, 18 y 19, “El Lirón 1 y 2 y El Albercón”), **además de la UA-11 Cementerio de Ingenio que viene a sustituir a la UA PP-2 anterior.**
- b) Ampliación del suelo urbano del Sequero hacia su Poniente (**Unidad de Actuación nº 20 y 39 en “El Sequero”**). **Se incluye además una Actuación Urbanística aislada en La Longuera que sustituye a la UA-26 anterior.**
- c) Ampliación del suelo urbano en el barrio del Santísimo, regularizando sus bordes y colocando un importante equipamiento comercial en esa área central del área urbana del municipio (Unidades de actuación nº 45 y 46) En Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Junto a estas ampliaciones de suelo, el Plan General clasifica como Suelo Urbano No Consolidado sujeto a Unidad de Actuación, las siguientes áreas de suelo incluidas **dentro de la delimitación de suelo urbano de las Normas vigentes:**

- a) Unidades de Actuación números 13 “La Pastrana”, 14 “Macho Sidro” y 15 “El Cuarto”, ubicadas al Norte del casco de Ingenio, en el entorno de la calle Antonio Hernández.
- b) Las Unidades de Actuación número 17 “La Cantonera” próxima a la Plaza de la Candelaria, junto a las Calles Ramón y Cajal y Bravo Murillo.
- c) Unidad de Actuación número 31 “El Carrión” en el barrio del Carrión, al sur de Ingenio.
- d) Unidades de Actuación número 43 y 44, “El Cristo 1” y “El Cristo 2”, en el extremo Norte del barrio del mismo nombre que pasan a Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
- e) Unidad de Actuación nº 12, “El Cristo”, al noroeste del barrio.
- f) Unidad de Actuación nº 36 “Cuesta Caballero” frente al Centro de Salud de Ingenio.
- g) La Unidad de Actuación nº 38, “La Tarifa 1”.

Todas estas unidades surgen del análisis del suelo urbano de Ingenio realizado por este Plan General. Análisis que señala cómo la estructura urbana de este importante núcleo de



población existe una profusión de vacíos urbanos, especialmente en sus bordes, que no cuentan con los servicios mínimos para su consideración como suelo urbano consolidado de acuerdo con lo estipulado en los artículos 50 y 51 del TR de la LOTC y de la LENAC. A su vez, en estos vacíos existen importantes reservas de suelo dotacional previstas en las Normas, aún no gestionadas.

Son objetivos de este Plan General: a) dar cumplida cuenta de los preceptos legales contemplados en el TR de la LOTC y de la LENAC, clasificando como Suelo Urbano NO CONSOLIDADO por la urbanización, aquellas áreas del casco de Ingenio que no cuentan con los servicios contemplados en el art. 50.1. de la Ley y b) delimitar unidades de actuación que coadyuven al reparto de cargas y beneficios entre los propietarios comprendidos en ella.

### **B) Criterios generales de Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado del área de Ingenio.**

Los criterios generales que este Plan General ha seguido para ordenar los ámbitos de suelo urbano, clasificados como tales por las Normas y categorizados como no consolidado por el Plan, son los siguientes:

- a) Respetar la ordenación básica propuesta por las Normas, en los ámbitos de suelo urbano clasificados como tales por éstas, al considerarse correcta la ordenación realizada.
- b) Asegurar la continuidad con los tejidos existentes en la nuevas ampliaciones de suelo urbano buscando rematar o dar forma al casco urbano de Ingenio.
- c) Proponer un equilibrio entre los suelos de cesión y los lucrativos privados de la unidad, de forma que sea posible su gestión.
- d) Establecer en las unidades de actuación derivadas a Plan Parcial, lo fijado en el TR de la LOT y la LENAC: una densidad máxima de 70 viv Ha, una edificabilidad tope de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una reserva de dotaciones y/o espacios libres de 40 m<sup>2</sup>/viv y una superficie neta lucrativa igual o superior al 40% de la superficie de la unidad.
- e) Establecer para aquellas unidades de actuación que provienen de suelo urbano consolidado en las NN. SS. o que son pequeñas ampliaciones de suelo urbano, una densidad máxima de 70 Viv./Ha. y un nivel mínimo de dotaciones, proporcional a su superficie y situación.
- f) Establecer, menos en la Unidad de Actuación nº 19, como sistema de actuación los de iniciativa privada en conformidad con lo establecido por el TR de la LOTC y de la LENAC que prima a éstos frente a los de iniciativa pública.

### **C) Análisis detallado de las Unidades de actuación ordenadas ubicadas en Ingenio.**

Se procede al análisis de las diferentes unidades agrupadas por proximidad territorial, describiéndose desde la zona Alta del casco de Ingenio hacia el Santísimo y desde el Sequero hasta el barrio del Cristo.

**1.- Unidad de Actuación nº 43, El Cristo 1:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) al Norte del Barrio del Cristo, en la prolongación de la calle Hierro y extremo norte de la calle La Palma.*

Unidad delimitada en suelo urbano de las Normas Subsidiarias y categorizado ahora como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Se ubica en la prolongación de la calle Hierro, en el Noroeste del barrio del Cristo, y su finalidad es la de propiciar la gestión de un vacío urbano con trama urbana ordenada pero sin consolidar. La Ordenanza propuesta por este Plan General para la Unidad es la A2, fijándose como dotación de la unidad parte de los espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias.

**2.- Unidad de Actuación nº 44, El Cristo 2:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en las inmediaciones del Paseo de Madrid.*

Unidad similar y contigua a la anterior; surge por tratarse de un suelo clasificado por las Normas como suelo urbano pero que no presenta consolidación alguna de servicios e infraestructuras urbanísticas. Se categoriza ahora como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Se sitúa contigua a la anterior, en el borde Noreste del barrio del Cristo, al extremo de las prolongaciones de las calles Lanzarote y Alegranza. Se consideran exageradas las determinaciones propuestas por las Normas en esta área para una gestión eficaz del suelo, manteniéndose como dotación sólo el resto del espacio libre, compartido con la unidad anterior.

**3.- Unidad de Actuación nº 12, El Cristo:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en las inmediaciones del Paseo de Madrid.*

Unidad delimitada en suelo urbano de las Normas Subsidiarias y categorizado ahora de No Consolidado. Se ubica en las proximidades de la Piscina Municipal, al norte del Paseo de Madrid, entre las calles Hierro y Trillo, y su finalidad es la de propiciar la gestión de un vacío urbano que en la actualidad no tiene trama urbana alguna consolidada. Se consideran correctas las determinaciones propuestas por las Normas a esta área del casco de Ingenio si bien este Plan General incluye un equipamiento deportivo entre las prolongaciones de las calles Montaña Clara y Tenerife. La Ordenanza propuesta por este Plan General para la Unidad es la A2.

**4.- Unidad de Actuación nº 13, La Pastrana:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) al norte de la calle Alcalde Antonio Hernández, sur de Zaragoza y Este de Manila.*

Unidad delimitada dentro del suelo urbano establecido por las Normas Subsidiarias, que no se ha consolidado, presentándose como un vacío urbano desordenado. Se ordena e introduce una dotación para espacio libre y un equipamiento social, fijándose la ordenanza A3 para el suelo residencial.

**5.- Unidad de Actuación nº 14, Macho Sidro:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) al norte de la calle Alcalde Antonio Hernández y este de Poeta Juan Nuez.*

Unidad próxima a la número 15. Esta unidad se delimita dentro del ámbito del suelo urbano definido por las Normas con la finalidad principal de obtener un equipamiento deportivo previsto en las Normas y aún no obtenido. Se reduce el tamaño de esta dotación, excesiva para las necesidades del área y así obtener



un equilibrio entre los suelos de cesión y los suelos lucrativos. Además, se plantea un espacio libre y la ordenanza A2 de edificación.

**6.- Unidad de Actuación nº 15, El Cuarto:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) alrededor de la calle Verode.*

Unidad situada en las proximidades de El Sequero, concretamente en la calle Verode, que enlaza con la calle Alcalde Antonio Hernández. Esta unidad se delimita dentro del ámbito del suelo urbano definido por las Normas con la finalidad de obtener un espacio libre inicialmente previsto y aún no gestionado y un vial de borde importante para organizar la trama urbana. Se excluyen de la Unidad las edificaciones existentes.

La finalidad última de las unidades números 13, 14 y 15 es la de consolidar la trama urbana del casco de Ingenio en su zona alta – norte. A su vez, las unidades descritas permiten la gestión de un conjunto dotacional importante en su conjunto: espacios libres, deportivos y sociales estructurados básicamente en el entorno de las calles Alcalde Antonio Hernández y Verode.

**7.- Unidad de Actuación nº 16, El Lirón 1:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) entre las calles Ramón y Cajal a poniente, prolongación de Alfonso XII al naciente, Cercado de Matos al sur y Compositor Blas Sánchez al norte.*

Unidad situada en el centro del barrio del Lirón, urbana en las Normas Subsidiarias, que reordena lo previsto en las Normas. Su delimitación y reordenación se realiza para la obtención de una dotación de Espacio Libre y un equipamiento Deportivo, disminuyendo la carga dotacional de las Normas, que en la actualidad aún no se han gestionado y que preveían un equipamiento educativo innecesario, y aumentando el aprovechamiento lucrativo para favorecer su gestión. La Ordenanza aplicable a esta Unidad es la A2, idéntica a la previa existente.

**8.- Unidad de Actuación nº 17, La Cantonera:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la calle Ramón y Cajal.*

Esta unidad se origina para facilitar la obtención de un espacio libre previsto en las Normas y aún no obtenido. Dicho espacio libre se considera importante dentro de la trama urbana pues se ubica junto al edificio de La Cantonera, con usos múltiples, principalmente el de mercado. El Plan General opta por reducir el espacio libre inicialmente previsto por otro de dimensiones más reducidas, liberando suelo neto edificable privado que compense la cesión de suelo.

**9.- Unidad de Actuación nº 18, El Lirón 2:** *Ampliación del suelo urbano en la Calle Bravo Murillo.*

Esta Unidad abarca suelo urbano de las Normas Subsidiarias que se categoriza de No Consolidado ahora. Se encuentra contigua a la número 19 y su finalidad es la de completar la urbanización de una manzana existente en el borde del casco urbano definido por las Normas.

**10.- Unidad de Actuación nº 19, El Albercón:** Ampliación del suelo urbano delimitando un ámbito de gestión (UA) en la confluencia de la Avenida de América con las Calles Murillo y Alcázar de Toledo.

Esta Unidad de Actuación surge como ampliación ex-novo de la zona alta del casco de Ingenio; su finalidad básica es la de obtener un importante espacio libre y un equipamiento cultural, destinado a Centro Cívico/Auditorio, en relación con la Plaza de la Candelaria (hito urbano principal de Ingenio) a la que se une por el eje de la calle Dr. David Ramírez. Este espacio libre y Auditorio que se quieren conseguir, se conciben como lugar de reunión, área de festejos y de celebraciones públicas, actividades que en la actualidad no tienen una ubicación claramente definida en el Municipio, desarrollándose en la Plaza de la Candelaria y calles confluentes con ella, con el consiguiente deterioro de las mismas. A su vez, esta unidad une la parte alta de Ingenio, en la zona del Albercón, con el barrio de El Lirón. La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas para facilitar la integración de esta unidad con el entorno rural anexo a él. Excepcionalmente, el sistema de gestión elegido por el Plan es del tipo público por la finalidad social de la actuación, concretamente el sistema de Cooperación.

El conjunto de espacios libres de las unidades descritas (17, 18 y 19) y los equipamientos existentes (Mercado y Asistencial) se encuentran muy próximos a la Plaza de la Candelaria, La Iglesia del mismo nombre y del Ayuntamiento, formando un conjunto urbano interrelacionado, capaz de ofrecer alternativas al medio actual en celebraciones y eventos de todo tipo.

**11.- Unidad de Actuación nº 20, El Sequero:** Ampliación de suelo en el oeste del barrio de Sequero, mediante delimitación de un ámbito de gestión (UA).

Continuando con la descripción de las Unidades de Actuación propuestas por el Plan General, la número 20 se sitúa en la zona alta del casco de Ingenio en la zona denominada El Sequero. Surge esta Unidad como ampliación del casco urbano hacia el Poniente englobando una cancha de deportes municipal existente, que queda descolgada del conjunto de este barrio. El Plan General propone tres manzanas residenciales sujetas a la Ordenanza A2 y un espacio libre junto a la cancha.

**12.- Unidad de Actuación nº 31, El Carrión:** Delimitación de un ámbito de gestión (UA) entre las calles Cercado de Matos, Marín y Cubas, Amaluyge y Reina Sofía.

Unidad situada en el centro del barrio del Carrión, que se origina para facilitar la urbanización de un suelo urbano de las Normas Subsidiarias que aún no se ha gestionado. La unidad delimitada propone la reducción de los equipamientos y dotaciones, fijando un único equipamiento educativo, para facilitar su gestión y desarrollo. La Ordenanza aplicable a esta Unidad es la A2, igual a la hoy vigente en el barrio.

**13.- Unidad de Actuación nº 46, El Santísimo 1:** Delimitación de un ámbito de gestión (UA) entre las calles Avda. de Los Aretesanos, de los Geranios, de la Rosa y de la Dalia.

Unidad situada en el borde noreste del barrio del Santísimo que regulariza una manzana del barrio con edificaciones preexistentes fuera de ordenación. Permite dar una alternativa de salida viaria más al barrio. La ordenanza de aplicación básica es la



A2, complementándose con una formalización de la fachada hacia la Avda. de Los Artesanos con la introducción de tipología de cinco plantas y se fijan dotaciones. Se categoriza ahora como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado R-1

**14.- Unidad de Actuación nº 36, Cuesta Caballero:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) dentro de la manzana comprendida por las calles: Avda. de Los Artesanos, El Gofio, Dr. Negrín y Coros y Danzas.*

Unidad que se origina para facilitar la urbanización de un suelo urbano de las Normas Subsidiarias que aún no se ha gestionado. La unidad delimitada propone la reducción de los equipamientos y dotaciones de las Normas, fijando un equipamiento comercial y dotación para espacios libres proporcionado con el aprovechamiento residencial, para facilitar el desarrollo del suelo. La Ordenanza aplicable a esta Unidad es la A3, igual a la hoy vigente en el barrio.

**15.- Unidad de Actuación nº 38, La Tarifa:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la zona de La Tarifa, al sur de la Avenida de América, en la prolongación de las calles Profesora Concha Romero y Pérez Galdós.*

La unidad ocupa parte de un sector de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias que no tuvo desarrollo por la multiplicidad de pequeñas propiedades que lo integraban. Se propone reducir el sector de suelo urbanizable de las NN. SS., incluyéndolo en un ámbito más reducido de SUNCO ordenado que permita rematar las medianeras traseras de los edificios de la Avenida de América, dar salida a la calle Alfonso XII, ordenar el área y conseguir una manzana de equipamiento, con un espacio libre que complete la carencia de esta dotación en el suelo urbano al sur de la Avda. de América.

**16.- Unidad de Actuación nº 45, Comercial del Santísimo:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) al este del barrio del Santísimo.*

El proyecto de la circunvalación ha generado una revitalización del área del Santísimo. La posición central del barrio en relación a los núcleos poblacionales principales del municipio, unido a lo anterior, ha creado expectativas comerciales sobre el suelo delimitado que el Ayuntamiento quiere recoger con la delimitación de este ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado R-1, que dará una fachada de más calidad al barrio hacia la Circunvalación y Cuesta Caballero y un importante equipamiento comercial en posición equidistante entre Carrizal e Ingenio, que se considera muy necesario en el Municipio.

**17.- Unidad de Actuación nº 11, Cementerio de Ingenio:**

**Se trata de un sector de Suelo Urbano a falta de consolidación por infraestructuras para el completamiento del área del Cementerio de Ingenio. En la documentación anterior venía sometido a desarrollo posterior mediante Plan Parcial que ahora se sustituye por la ordenación pormenorizada desde este Plan. Ámbito de borde entre el suelo urbano y urbanizable que se remata con esta pieza de pequeña entidad por lo que no puede cumplir con el estándar del artículo 36.**

**18.- Unidad de Actuación nº 39, El Sequero:**

Unidad de completamiento del sector del Sequero que pretende cerrar los crecimiento del entorno del Casco a partir de las limitaciones impuestas por el ámbito del suelo Agrícola, utilizando como frontera la vía proyectada de solución de los problemas de borde.

**19.- Actuación Urbanística Aislada: La Longuera:**

Se pretende la resolución de los accesos al interior de la pieza que en la documentación del Plan General anterior quedaba inedificable por excesiva profundidad, a borde de barranco se localiza un equipamiento deportivo de complemento de la utilización del cauce. Ámbito de borde entre el suelo urbano y urbanizable que se remata con esta pieza de pequeña entidad por lo que no puede cumplir con el estándar del artículo 36.

**2.2.2.- EL SUELO URBANO DE LOS NÚCLEOS SITUADOS EN EL ENTORNO DE LA CARRETERA C-816, CUATRO PUERTAS-AGÜIMES, Y HOY DENOMINADA GC-100.****2.2.2.A.- INTRODUCCIÓN.**

En el entorno de la C-816, existe el siguiente conjunto de núcleos clasificados por las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano:

- Las Leonas
- Lomo Algodones
- El Valle
- Lomo Juan
- Las Mejías
- La Hoyeta
- Cercado de D. Domingo
- Cercado Grande
- Aguatona

Estos núcleos están formados por una serie de viviendas agrupadas en torno a una incipiente estructura urbana de calles y equipamientos en medio de un entorno rural con presencia de un elevado diseminado de construcciones (viviendas de 1ª y 2ª residencia, aperos, cuartos de labranza, estanques...).

**2.2.2.B.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.**

**Delimitación:** Es objetivo de este Plan General mantener los núcleos delimitados por las Normas Subsidiarias como suelo urbano, definiendo ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización aquellas áreas de estos asentamientos que no poseen consolidación de servicios y ámbitos de nueva creación que permitan completar la trama urbana o conseguir las dotaciones de las que carecen los barrios antes citados.





**Ordenación:** Respetar básicamente la ordenación establecidas por las Normas incluyendo los mecanismos de gestión necesarios para la obtención de las dotaciones y del viario necesario para proceder a la consolidación de la trama de estos núcleos.

**Equipamientos:** Mantener un nivel de equipamientos mínimo que proporcione elementos de relación a los grupos humanos asentadas.

**Morfología:** Mantener como Ordenanza la Tipología A2 para el conjunto de estos asentamientos.

## **2.2.2.B.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS DIFERENTES ASENTAMIENTOS UBICADOS EN EL ENTORNO DE LA CARRETERA C-816, ACTUALMENTE DENOMINADA GC-100.**

### **2.2.2.B.a.- AGUATONA.-**

#### **A.1.- Descripción del núcleo.-**

Núcleo de origen rural situado junto al Barranco de Aguatona en su ladera Norte con grado de colmatación urbana media y con alguna edificación en actual construcción, organizándose según una dirección principal E-O que se conecta a la C-816. La tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar entre medianeras de 1 planta, con alguna excepción de 2 alturas según el tipo vivienda-salón. Las dotaciones a destacar son un equipamiento deportivo en la entrada del núcleo y un local social con pequeño espacio libre. En general, la calidad ambiental del núcleo es de grado bajo-medio en cuanto al aspecto de la edificación, debido a la parcelación irregular y su terminación, y en lo que respecta a viales y aceras, se aprecian deficiencias en su mantenimiento.



Viario principal de Aguatona, vista O-E.

#### A.2.- Propuestas del Plan General.-

El Plan propone delimitar el núcleo basándose en el trazado de los viales para producir una mejora en la circulación interna del barrio. De esta manera, el Plan dispone:

1. Completar la urbanización del barrio en lo que se refiere a nuevas vías perimetrales y reestructuración en la alineación del vial principal ( C/ Dr. Fleming) y llevar a cabo un adecentamiento de aceras y pasos peatonales
2. Ejecutar los dotacionales propuestos (deportivo, espacio libre, educativo y religioso).
3. Colmatar las manzanas residenciales en su borde Norte a doble crujía apoyándose en los viales de nuevo trazado, CREANDO UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN (Nº 30) y, en el acceso al barrio, completar la manzana que se apoya en la C/ Palmero Fco. Perera teniendo en cuenta el frente hacia la C-816

#### **3.1- Unidad de Actuación nº 30, Aguatona: Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la zona de Aguatona, al norte del mismo.**

La unidad ocupa parte del suelo urbano edificable clasificado en las Normas Subsidiarias que no tuvo desarrollo, ampliándose para regularizar la totalidad del borde norte del barrio, incluyendo como dotación un espacio libre e incluyendo un nuevo acceso al barrio que dé una alternativa al actual, no muy adecuado por la existencia de curvas próximas que restan visibilidad en las maniobras de entrada y salida al barrio.



### **2.2.2.B.b.- CERCADO GRANDE.**

#### **B.1.- Descripción del núcleo.-**

Núcleo de origen rural situado en el Lomo de Pernocta junto al Barranco de Aguatona, con grado de colmatación urbana alta según la actual urbanización y con alguna edificación de nueva construcción, organizándose según una trama regular de eje longitudinal N-S que se conecta a la C-816, junto a la que existen algunas viviendas de borde que quedan descolgadas del núcleo. La tipología edificatoria es la vivienda unifamiliar entre medianeras de 1 planta conformándose en manzanas de doble crujía, con alguna excepción de 2 alturas. Se destacan como dotaciones un colegio público y un espacio libre deportivo, a la fecha, en construcción. En general, la calidad ambiental del núcleo tiene un grado medio en cuanto al aspecto de la edificación y su terminación, y en lo que respecta a viales y aceras.

#### **B.2.- Propuestas del Plan General.-**

El Plan propone delimitar el núcleo apoyándose en su delimitación de las NN. SS., los viales existentes y las parcelas que resultan de su trama. Así se resuelve:

1. Completar la urbanización del barrio
2. Ejecutar las dotaciones (social y espacio libre)
3. Colmatar las manzanas residenciales creando dos ámbitos de SUNCO delimitados en Unidades de Actuación (UA nº 29 y 41) en los tramos más al norte de las calles Gadifer de la Salle y Cairasco de Figueroa.

**3.1 *Unidad de Actuación nº 29, Cercado Grande 1: Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la zona de Cercado Grande, al norte de la calle Zurrón, en la prolongación de la calle Gadifer de la Salle.***

La unidad ocupa un ámbito de suelo urbano de las Normas Subsidiarias que no se ha consolidado. Remata la fachada y borde oeste del barrio, teniendo como única carga la cesión y urbanización de los viales.

**3.2.- *Unidad de Actuación nº 41, Cercado Grande 2: Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la zona noreste de Cercado Grande, en la prolongación de la calle Cairasco de Figueroa.***

La unidad ocupa un suelo rústico de las Normas Subsidiarias, colindante con suelo urbano consolidado. Su objetivo es regularizar las manzanas del barrio y dar opción de legalización a una edificación existente. Además de la cesión de viales y su urbanización, se fija un espacio libre de cesión dotacional.

### **2.2.2.B.c.- CERCADO DE D. DOMINGO-LAS MEJÍAS.**

#### **C.1.- Descripción del núcleo.-**

Núcleo lineal apoyado en las calles Juan de la Cierva y Sevilla, en dirección E-O. La trama urbana se encuentra poco colmatada en cuanto a edificaciones se refiere y el viario se halla sin urbanizar, lo que, a pesar de haber nuevas construcciones, confiere al núcleo un aspecto poco acabado y mal conservado. La tipología edificatoria es la vivienda unifamiliar de 1 ó 2 plantas de altura, con alguna del tipo "salón – vivienda". Las dotaciones son inexistentes y en general la calidad ambiental es medio-baja.

#### C.2.- Propuestas del Plan General.-

1. El Plan propone completar el núcleo rematando los vacíos existentes, creando tres unidades de actuación con los siguientes objetivos:

**1.1.- Unidad de Actuación 27, Las Mejías :** *Crear dos pequeñas manzanas al poniente de la Calle Nicolás Copérnico que rematen el barrio y proporcionen accesibilidad a una serie de viviendas existentes.*

**1.2.- Unidad de Actuación 28, Las Mejías 2:** *Crear una fachada "trasera" del barrio hacia Cercado Grande y obtener el suelo necesario para la ejecución de la calle Isaac Newton y las dotaciones de espacio libre y local social.*

2. El Plan propone terminar formalmente el núcleo de Cercado de D. Domingo en toda su longitud:

**2.1.- Unidad de Actuación 25, Cercado Domingo:** Se propone crear un nuevo frente de fachada, completando la manzana residencial existente, solucionando la medianera vista, con tipología CH en la trasera de la calle Sevilla, y dando una fachada hacia la Ctra. GC-100 (antes C-816).

#### 2.2.2.B.d.- LA HOYETA.-

##### D.1.- Descripción del núcleo.-

Núcleo con fachada hacia la C-816 con doble crujía y una vertiente sur que se apoya en la C/ La Hoyeta y limitada por el Barranco de Catalina Ruano. La ausencia de equipamientos locales se subsanará con el desarrollo de una Unidad de Actuación.

##### D.2.- Propuestas del Plan General.-

- 1.- El Plan propone completar el núcleo consolidando las alineaciones de las calles Egenenácar y la Hoyeta y conseguir un mínimo de dotaciones a través de un ámbito de suelo urbano no consolidado gestionado con una Unidad de Actuación:

**1.1.- Unidad de Actuación 32, La Hoyeta:** Se crean tres manzanas ordenadas de la siguiente forma: la primera de ellas es una manzana compacta con dos crujías de viviendas; la segunda, un espacio libre en el que se incluye un equipamiento, bordeado por una línea edificada en forma de L y una tercera manzana compuesta por una sola crujía edificada.



Vista del acceso a La Hoyeta, O-E.

## 2.2.2.B.e.- LAS MEJIAS.-

### E.1.- Descripción del núcleo.-

Núcleo de origen rural apoyado la C-816 (hoy GC-100) y formado por dos subagrupaciones de edificación que, en su alzado a la mencionada vía, cuentan con edificaciones de reciente construcción, pero que hacia sus traseras se encuentran en contacto directo con parcelas agrícolas en uso. Esto hace de este núcleo que se encuentre con urbanización de calles sin terminar y solares sin colmatar. El aspecto general es de nivel medio-bajo en cuanto al ambiente urbano.

### E.2.- Propuestas del Plan General.-

1.- El Plan propone completar el núcleo consolidando las alineaciones de la calle paralela a la C/Granada a través de una UNIDAD DE ACTUACIÓN (Nº 24).

**1.1.- Unidad de Actuación nº 24, Algodones:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la zona de Algodones, al oeste de la calle Granada.*

La unidad ocupa un ámbito de suelo urbano de las Normas Subsidiarias que no se ha consolidado. Se propone la cesión y urbanización de los viales completando la fachada del barrio hacia el oeste.

### 2.2.2.B.f.- LOMO JUAN.-

#### F.1.- Descripción del núcleo.-

Núcleo de origen rural situado en el Lomo de Juan, con un grado de colmatación urbana medio-alto según la actual urbanización, con edificaciones de nueva construcción en las parcelas junto a la C-816, con la que se relaciona por medio de un ramal principal de acceso al barrio, desde el que se organiza la trama del mismo. La tipología edificatoria de las manzanas situadas junto a este acceso se diferencian según sus fachadas: vivienda colectiva entre medianeras de 3 alturas hacia la C-816 y unifamiliar de 1 ó 2 plantas entre medianeras hacia el barrio, en el que se repite esta tipología con 1 planta, exceptuando puntualmente alguna edificación de 2 plantas. Las dotaciones se limitan a un social y plaza en el extremo Oeste del barrio, acentuándose así las carencias dotacionales en el resto del núcleo. En general, éste presenta una calidad ambiental de grado medio en cuanto al aspecto de la edificación y su acabado, y en lo que atañe a viales y aceras.

#### F.2.- Propuestas del Plan General.-

El Plan establece una delimitación del núcleo prolongando los viales existentes y completando la trama hacia su vertiente Sur, aportándose las dotaciones necesarias que sirvan al barrio. Se propone:

1. Completar la urbanización del barrio en su área Sur, y en la vertiente Norte, resolver un vial de borde que se apoya en la actual parcelación para facilitar el acceso y producir un nuevo frente
2. Ejecutar las dotaciones (espacios libres y centro social).
3. **Colmatar las manzanas existentes y aún no consolidadas delimitando DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA 21 Y UA 22) que además coadyuven a la obtención de los equipamientos previstos en el Plan para este núcleo.**

#### **3.1.- Unidad de Actuación nº 21, Lomo Juan 1: Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en Lomo Juan, al sur y sureste de la calle Granados.**

La unidad ocupa un ámbito de suelo urbano de las Normas Subsidiarias, con la calificación de uso educativo, que no se ha consolidado aún ni se prevé la necesidad de mantenerlo. Se realiza una reordenación, creando suelo residencial y obteniendo un espacio libre dotacional.

#### **3.2.- Unidad de Actuación nº 22, Lomo Juan 2: Delimitación de un ámbito de gestión (UA) al sur de la calle Gordillo, en la prolongación de las calles Zurrón, Obispo Verdugo, Numancia y Víctor Hugo.**

La unidad ocupa un ámbito de suelo urbano de las Normas Subsidiarias que no se ha consolidado aún. Se trata con la delimitación de esta unidad de conseguir completar la trama urbana del barrio, su edificación y obtener como dotaciones un espacio libre y un suelo de uso social.



#### **4. Rematar al norte y al sur el barrio con ámbitos de suelo urbano no consolidado, gestionados mediante unidades de actuación, con los números 34 y 42.**

##### **4.1.- Unidad de Actuación nº 34, Lomo Juan 3:** *Delimitación de un pequeño ámbito de gestión (UA) en Lomo Juan, junto a la calle Granados, acceso principal del barrio.*

La unidad ocupa un pequeño ámbito de suelo rústico de las Normas Subsidiarias, que está entre la carretera GC-100 y el suelo urbano de Lomo Juan y el Barrio del Cristo de Ingenio, con lo que su clasificación no se corresponde con su situación. Con su delimitación como suelo urbano no consolidado se ajusta la clasificación y se obtiene un espacio libre que garantice la no ocupación futura de un suelo junto a un acceso a un barrio.

##### **4.2.- Unidad de Actuación nº 42, Lomo Juan 4:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en Lomo Juan, al norte de la prolongación de la calle Gordillo.*

La unidad reclasifica un suelo rústico de las Normas Subsidiarias contiguo al urbano, para completar la trama urbana y obtener un espacio libre contiguo al cauce del barranquillo al norte del barrio.

#### **2.2.2.B.g.- EL VALLE.-**

##### **G.1.- Descripción del núcleo.-**

Núcleo formado por una malla regular de calles apoyada en el acceso que viene de Las Mejías. A pesar de que cuenta con residencia de nueva construcción de 1-2 plantas de altura, la urbanización de calles está inacabada lo que le confiere un valor ambiental urbano de calidad media, que el Plan propone mejorar a través de la culminación de los trabajos de urbanización. Una Unidad de Actuación de ampliación de suelo residencial facilita la obtención de un dotacional que complementa el actual, en construcción.

##### **G.2.- Propuestas del Plan General.-**

1. El Plan propone la ampliación del núcleo hacia el Norte creando una UNIDAD DE ACTUACIÓN (Nº 23)

##### **1.1.- Unidad de Actuación nº 23, El Valle:** *Delimitación de un ámbito de gestión (UA) en la zona de "El Valle", que lo remata al norte.*

La unidad se desarrolla en un suelo rústico de las Normas Subsidiarias, que permite ampliar hacia el norte uno de los barrios periféricos más colmatados de Ingenio, teniendo como carga la cesión de un espacio libre que amplíe el actualmente existente.

#### **2.2.2.B.h.- LOMO ALGODONES.-**

##### **H.1.- Descripción del núcleo.-**

Núcleo que se desarrolla en los márgenes de la calle Presbítero Juan Arocha, que une El Valle con Ingenio a través de la calle Poeta Juan Nuez. Es un núcleo

residencial, con edificaciones de una y dos plantas de altura, ligado a las zonas agrícolas próximas.

#### H.2.- Propuesta del Plan General.-

El PGO mantiene la delimitación del suelo urbano de las NN. SS., con una pequeña ampliación al sur que recoja edificaciones existentes fuera de ordenación, tras aceptar alegación al respecto en la información pública de la aprobación inicial.



Vista de la vía principal de Lomo Algodones, O-E.





## **2.3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **2.3.1.- Determinaciones legales.**

En el apartado “Ordenación Estructural del Plan General de Ingenio”, se ha descrito las diferentes calificaciones de suelo, entre ellas las correspondientes al suelo urbanizable.

Forma parte de la ordenación pormenorizada del Plan General, según el artículo 32.2.B.2 del TR de la LOTENC, la división del suelo urbanizable en 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%.

### **2.3.2.- División del suelo urbanizable en sectores.**

Con carácter previo hay que señalar que el Plan General asume los sectores de suelo urbanizable originados en las Normas Subsidiarias o en sus Modificaciones Puntuales que aún no han alcanzado la clasificación de suelo urbano. Estos sectores son:

1. Suelo urbanizable de “La Montañeta” que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente.
2. Suelo urbanizable “La Capellanía –Terciario” que se encuentra incluido en una modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, y que ha sido aprobado definitivamente.

Estos sectores de suelo urbanizable se han grafiado en los planos de ordenación de este documento bajo el código de SUSED o Suelo Urbanizable Sectorizado En Desarrollo, añadiendo las siglas R para el uso residencial y T para el Terciario.

Las determinaciones a los sectores de Suelo Urbanizable en desarrollo se incluyen en las Normas de este Plan General, en el título relativo al suelo Urbanizable Sectorizado del Plan. Indicar que estas determinaciones respetan las contenidas en las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias.

Independientemente de los Sectores de Suelo Urbanizable descritos, el Plan General clasifica los siguientes especificando expresamente sus determinaciones en las Normas de este documento:

#### **CON USO RESIDENCIAL:**

- SUSNO R1 La Longuera
- SUSNO R2 Lomo Cardón
- SUSNO R3 El Santísimo.
- SUSNO R4A Cuesta Caballero.
- SUSNO R4B Cuesta Caballero
- SUSNO R6 La Tarifa

#### **CON USO INDUSTRIAL:**

SUSNO I1	Majoreras Industrial
SUSNO I2	Lomo Cementerio
SUSNO I3	Lomo Cardón

CON USO TERCARIO:

SUSNO T1	El Paso 2000.
SUSNO T2	La Jurada.

**2.3.3.- Aprovechamiento urbanístico global y medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizados definidos por el Plan General.**

Con respecto al Aprovechamiento urbanístico, el Artículo 60 del TR-LOTENC establece lo siguiente:

**Art 60.1.-** *En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.*

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito del Plan General de Ordenación, deberán establecerse los coeficientes de uso, y tipología, intensidad, coeficientes de localización dentro del término municipal y los de circunstancias urbanísticas. Mediante la ponderación de estos coeficientes se obtiene el coeficiente de homogenización de cada área geográfica y funcional diferenciada, el cual podrá ajustarse, si fuera preciso, con el fin de conseguir una más adecuada valoración relativa. Con los coeficientes de homogenización de los distintos sectores se calcula el respectivo aprovechamiento urbanístico medio.

Toda vez que el TR-LOTENC en su artículo 60 hace referencia al cálculo del aprovechamiento urbanístico medio para los sectores de suelo urbanizable y los ámbitos de suelo urbano, el artículo 32 que define el objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación, en su apartado B.2 establece que el Plan General calculará el aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado sin hacer referencia a la necesidad de realizar dicho cálculo en los ámbitos de suelo urbano.

**Art.32.B.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%.*



En base a esto, el Plan General de Ordenación de Ingenio ha realizado el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se recoge en la tabla correspondiente.

### **2.3.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN.**

De acuerdo con el art. 60.2 del TR-LOTENC'00, el Plan General de Ordenación deberá establecer un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector, en función de su situación dentro de la estructura territorial. Asimismo, el apartado 4 de este artículo establece que la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

A continuación se expone los motivos que llevaron a la elección de los diferentes coeficientes.

#### **1- COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA.**

Para el cálculo de los coeficientes de uso se realizó un estudio de mercado del municipio para poder establecer aquellos usos que proporcionan una mayor rentabilidad y por consiguiente un mayor aprovechamiento.

El **uso terciario**, que engloba el comercial de grandes superficies, establecimientos de ocio, restauración...etc., es la actividad que tiene el coeficiente mayor por ser el uso de mayor rentabilidad de los que se van a desarrollar en el municipio.

Dentro de los usos terciarios se ha distinguido dos tipos dependiendo de la tipo clase de comercio que se va a desarrollar. Así se ha diferenciado entre:

**Terciario A:** Centros comerciales de grandes dimensiones los cuales son relevantes para el desarrollo económico insular. **(1,12)**

**Terciario B:** Centros comerciales de menores dimensiones, que se combinan con otro tipo de actividades de ocio, hospedaje etc., cuya instalación es relevante para el desarrollo económico del municipio. **(1,10)**

El **uso residencial** ha experimentado un importante auge en los últimos años motivado por la situación estratégica del municipio en el territorio insular; equidistante entre la capital y el sur, los dos grandes polos económicos de la isla.

Para la obtención de los diferentes coeficientes establecidos para los usos residenciales se ha tenido en cuenta al mismo tiempo las tipologías por estar directamente relacionados. Para su cálculo se relacionó la diferencia del valor de repercusión del suelo de cada tipología de acuerdo al precio medio de venta en el municipio.

**Residencial unifamiliar:** Se le dio la unidad como coeficiente por ser la de mayor valor de todas las tipologías. **(1,00)**

**Residencial colectivo:** Tipo manzana cerrada de dos o tres plantas, cuyo valor en el mercado es inferior a la unifamiliar. **(0,90)**

El **uso industrial**, también en importante evolución en la última década con el desarrollo del polígono industrial de Majoreras, la cercanía del Aeropuerto y la previsión de la nueva pista, lo que ha aumentado la demanda de suelo destinada a este fin. Su valor en el mercado es inferior al residencial; por ello, sus coeficientes son los más bajos. Para su cálculo se relacionó la diferencia del valor de repercusión del suelo de los tipos con el precio medio de venta en el municipio. Hemos distinguido dos tipos de uso industrial:

**Industrial A:** Que acoge industrias que necesitan de grandes superficies (más de 500 m<sup>2</sup>) para desarrollar su actividad, en manzana cerrada o bloque abierto. **(0,83)**

**Industrial B:** Que acoge industrias pequeñas o media (250m<sup>2</sup>-500m<sup>2</sup>) para desarrollar su actividad, en manzana cerrada o bloque abierto, en donde se sitúan preferentemente industrias locales. **(0,80)**

Resumidos en un cuadro, los coeficientes son:

Coeficientes de uso y tipología	
USO Y TIPOLOGÍA	Coef. Uso/Tipo
<b>Tipología unifamiliar</b>	<b>1.00</b>
<b>Tipología Colectiva</b>	<b>0.90</b>
<b>Terciario A</b>	<b>1.12</b>
<b>Terciario B</b>	<b>1.10</b>
<b>Industrial A</b>	<b>0.83</b>
<b>Industrial B</b>	<b>0.80</b>

## 2.- COEFICIENTE DE INTENSIDAD.

Este coeficiente se ha calculado relacionando las distintas intensidades de los sectores con su densidad (viv/ha), en el caso de los sectores con destino residencial y, con su edificabilidad (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) en aquellos con uso terciario e industrial.

Resumidos en un cuadro, los coeficientes son:

Coeficiente de intensidad		
TIPOLOGÍA	Densidad	Coef. Intensidad
<b>Tipología unifamiliar</b>	25-35 viv/ha	<b>0,95</b>
<b>Tipología Colectiva</b>	36-60 viv/ha	<b>1,00</b>
TIPOLOGÍA	Edificabilidad	Coef. Intensidad
<b>Terciario B</b>	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>1,12</b>
<b>Terciario A</b>	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>1,10</b>
<b>Industrial B</b>	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>1,12</b>
<b>Industrial A</b>	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>1,10</b>



### 3.- COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN.

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el valor de la localización de un sector y el valor de la localización del sector que, en función de criterios de mercado, se considere que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Por ello se ha tenido especialmente en cuenta la relación o cercanía con los grandes Sistemas Generales de red viaria.

Para establecer estos coeficientes se ha dividido el territorio en diferentes zonas según el valor en el mercado de cada una de ellas.

- El suelo del municipio de mayor valor es el situado en **la zona de costa** al existir una gran demanda y ser muy escaso, debido a que gran parte del suelo de costa está ocupado por las instalaciones de Defensa. **(1,10)**.
- A los suelos **próximos a la GC-1** se les ha dado el valor de la unidad por ser aquellos suelos de mejor accesibilidad y conexión con otros municipios. **(1,00)**.
- Después se ha tenido en cuenta aquellos **suelos de fácil accesibilidad** gracias a otros sistemas viarios del municipio, como la circunvalación Ingenio-Agüimes, en ejecución en el momento de redactar este Plan General o la futura variante de la GC-1 prevista por Carreteras. **(0,87)**
- Por último se valora el **resto del territorio** con el coeficiente más bajo. **(0,80)**

Resumidos en un cuadro, los coeficientes son:

Coeficiente de situación territorial	
ZONA	Coef Localización
<b>Suelos proximos a la Costa</b>	<b>1,10</b>
<b>Suelo próximo a la GC-1</b>	<b>1,00</b>
<b>Suelos con facil accesibilidad</b>	<b>0,87</b>
<b>Resto de Sectores</b>	<b>0,80</b>

### 4.-COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación entre la dificultad que puedan presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean más favorables.

En general, el municipio presenta una topografía con una pendiente considerable, siendo la zona costera donde se encuentran los terrenos con pendiente más favorable. Por ello hemos diferenciado estos coeficientes dependiendo de que tuvieran una **mala topografía (0,87)**, aquellos de **topografía media**, que por ser la general se le otorgó el valor de la unidad **(1,00)** y sectores con **buena topografía**, que engloba las zonas costeras **(1,10)**.

Aparte se ha considerado aquellos sectores incluidos por el Plan Director de la nueva pista del Aeropuerto, dentro de la zona de servidumbres de aproximación de los aviones, cuya afección les obliga a transformar notablemente su topografía con la consiguiente repercusión económica. Por ello se les pondera con el coeficiente más bajo **(0,80)**.

<b>Características topográficas</b>	
ZONA	Coef zonales
<b>Suelo afectados por Aeropuerto</b>	<b>0,80</b>
<b>Suelo con mala topografía</b>	<b>0,87</b>
<b>Suelos con topografía media</b>	<b>1,00</b>
<b>Sectores con buena topografía</b>	<b>1,10</b>

### 5.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE CONDICIONES ESPECIALES DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Mediante este coeficiente se pretende cuantificar la condición de homogéneo que corresponde a aquellos suelos que el Plan General reserva para Sistemas Generales Adscritos a los efectos de su compensación a los sectores de Suelo Urbanizable.

Existen espacios que se califican como Sistema General por razones de su necesaria preservación de la urbanización, cuyo destino sería el de Suelo Rústico de Protección, pero que, por su localización, han quedado incorporados a una trama ordenada. La dificultad de edificación y aprovechamiento de estos espacios precisa de una minoración respecto de otros suelos cuyas condiciones son equivalentes a los suelos receptores de edificación.

A estos efectos, por lo que hace referencia al municipio de Ingenio básicamente nos referimos a las cuencas de barranco que exceden del cauce público, en las cuales no hay posibilidad de edificar y a los ámbitos que se reservan como espacio libre en función de sus limitaciones derivadas del Plan Director del Aeropuerto y sus servidumbres.

Los coeficientes que se establecen a tal fin son los siguientes, siempre teniendo en cuenta que en las determinaciones y fichas de los suelos urbanizables, únicamente se recogen aquellos que resultan minorados por estas razones.

<b>Coeficiente de ponderación de Sistemas Generales</b>		
		Coef zonales
<b>Suelo con aptitud edificatoria</b>		<b>1.00</b>
<b>Suelo de ladera de barranco</b>		<b>0.30</b>
<b>Suelos no edificables por afección aeronáutica</b>		<b>0.30</b>
<b>Resto de Sectores</b>		<b>1.00</b>

### 2.3.5. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS.

Atendiendo al artículo 60.3 y 4 del TR-LOTENC'00, se ha calculado el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector y según el artículo 32.2.B.2 el aprovechamiento medio que corresponde a cada sector no podrá diferir con relación al resto de los sectores en más del 15%.



Cuando se procedió a realizar el cálculo de los aprovechamientos medios de los distintos sectores se observó una notable diferencia entre los tres grupos de urbanizables previstos; residenciales, industriales y terciarios, siendo estos últimos los que presentaban una mayor diferencia con respecto a los restantes.

Para compensar estos excesos se procedió a la adscripción de sistemas generales que ayudara a equilibrar los aprovechamientos.

Aunque la Ley permite adscribir sistemas generales hasta equiparar aprovechamientos, la realidad es que a partir de una cantidad, la operación empieza a no ser rentable para los promotores, lo que puede llevar a la paralización del desarrollo del suelo. Por ello el PGO, estableció que sería un máximo del 20% del suelo, la superficie equivalente de sistemas generales adscritos.

Una vez realizada esta operación se observa que sigue existiendo una diferencia superior al 15% entre sectores, por lo que la otra alternativa era aumentar la densidad y edificabilidad de los suelos urbanizables residenciales y la edificabilidad de los urbanizables industriales, pero esto daba lugar a otra serie de problemas.

a.- Aumentar la densidad de los residenciales supone modificar el modelo de crecimiento propuesto por el PGO para el municipio con las consecuencias que de ello se derivan: aumento de sistemas generales de espacios libres, parques y plazas públicos.

b.- La experiencia en la materialización del polígono industrial de Las Majoreras, nos ha dado que para poder obtener una urbanización esponjada y de calidad la edificabilidad no debe superar los 50-60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para poder cumplir con los retranqueos y separaciones a linderos que se proponen.

A la vista de lo expuesto, se optó por establecer tres grupos de suelos urbanizables, dentro de los cuales se cumple la diferencia máxima del 15 % del aprovechamiento medio:

**Suelos urbanizables sectorizados no ordenados RESIDENCIALES.**  
**Suelos urbanizables sectorizados no ordenados Terciarios.**  
**Suelos urbanizables sectorizados no ordenados INDUSTRIALES.**

En el **Grupo A, Urbanizables Sectorizados No Ordenados RESIDENCIALES**, el sector de Las Longueras tiene el aprovechamiento medio más bajo: 0,3888. El 15% de 0,388 es 0,058. El máximo aprovechamiento medio que puede tener un sector de este grupo es de 0,446 (0,388 + 0,058); el Sector Cuesta Caballero tiene 0,445. **CUMPLE.**

En el **Grupo B, Urbanizables Sectorizados No Ordenados INDUSTRIALES**, el sector de Lomo Cementerio tiene el aprovechamiento medio más bajo: 0,383. El 15% de 0,383 es 0,057. El máximo aprovechamiento medio que puede tener un sector de este grupo es de 0,440 (0,383 + 0,057); el Sector Majoreras Norte tiene 0,359. **CUMPLE.**

En el **Grupo B, Urbanizables Sectorizados No Ordenados Terciarios**, el sector de El Paso 2.000 tiene el aprovechamiento medio más bajo: 0,414. El 15% de 0,414 es 0,062. El máximo aprovechamiento medio que puede tener un sector de este grupo es de 0,476 (0,414+0,062); el Sector La Jurada tiene 0,478. **CUMPLE.**

Será de cesión obligatoria para todo el Suelo Urbanizable Sectorizado el suelo necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento medio del sector.

Las superficies, coeficientes de edificabilidad, número de viviendas por hectárea, coeficientes de homogeneización, edificabilidades, aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento medio, son los que figuran en el Cuadro antes mencionado.

### 2.3.6 RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

S.G.	SUP. TOTAL	ADSCRIPCIÓN (Sector m <sup>2</sup> adscritos)				
SGEL Hoya Carrizal	<b>36.110</b>	R4A / 8.420	R4B / 4.000	I-2 / 8.690	R-1/8.760	R2 / 6.240
SGEL El Ejido	<b>19.502</b>	R1 / 19.502				
SGEL Lomo Cementerio	<b>12.217</b>	I-2 / 12.217				
SGEL Cuesta Caballero	<b>36.371</b>	R4B / 36.371				
SGEL Lomo Cardón	<b>14.240</b>	I-3/ 14.240				
SGEL Majoreras	<b>47.267</b>	I-3 / 15.760	I-1 / 31.507			
SGEQ Cementerio Carrizal	<b>9.125</b>	I-2 / 9.125				
SGEQ Deportivo	<b>30.510</b>	R3 / 17.510	R6 / 12.000	R1/1.000		
SGEQ Artesanos	<b>32.068</b>	R4A / 22.307	R4B / 5.000	R-1 / 4.761		
SGEQ Cementerio Ingenio	<b>3.635</b>	T-2 / 3.200	I-2 / 435			

\* Estos Sistemas Generales, por razones de aptitud topográfica, limitaciones al uso edificado y localización se deberá aplicar a su superficie a efectos de aprovechamiento un coeficiente corrector que se establece en  $K = 0.3$

En las respectivas fichas de los suelos urbanizables sectorizados del Plan General se reseñan los Sistemas Generales adscritos a cada uno de ellos.

#### 2.3.6.1.- RESERVA DE SUELOS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Los planes parciales respetarán los estándares mínimos para dotaciones y equipamientos establecidos en el TRLOTENC y en los Reglamentos vigentes.





## **2.4.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

### **2.4.1.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DE LAS CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DEL MUNICIPIO DE INGENIO.**

En el documento de Avance de este Plan General de Ordenación de Ingenio quedó estructurado el esquema básico de las características medioambientales de un territorio municipal en el que se desenvolverían el modelo de ordenación y el planeamiento urbanístico programado.

Dicho esquema derivó como resultado del Diagnóstico Ambiental en el que se evaluó la problemática y/o la situación medioambiental preexistente de cada porción de Ingenio, delimitada ésta en función de sus características específicas, para corresponderlo con su capacidad de carga respecto a aquellos usos y actividades que se previesen susceptibles de adecuar y mejorar el desarrollo socioeconómico del municipio, de los cuales surgieron las actuaciones y el planeamiento que se detallan en esta Aprobación Inicial.

Dicha circunstancia, amén de considerarse de obligatorio cumplimiento con vistas a una adecuada ordenación del territorio, surge de la base planteada por el Decreto 35/1995, sobre Contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, en el que se expresa que “toda figura de planeamiento territorial o general deberá definir, para el ámbito que ordena, el modelo de utilización del territorio que garantice una mayor calidad ambiental, por lo que sus determinaciones habrán de ser analizadas en función de sus características y valores del territorio, y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos” (art.5.1).

A modo de resumen, las características ambientales de partida del municipio vienen definida por una serie de situaciones territoriales generales, las cuales se detallaron en el documento de Avance. Dichos comportamientos resultan de interés para entender con posterioridad el desarrollo de los objetivos generales. La primera situación general tiene que ver con la diversidad de características naturales y patrimoniales que ha tenido como consecuencia la diferenciación de un destacable conjunto de áreas paisajísticas, las cuales asumen, por término medio, una moderada calidad para su conservación.

Sin embargo, ésta es mayor en el tramo medio y cumbre del municipio, donde se desarrolla la mayor parte de la superficie protegida (Guayadeque, Los Marteles, El Draguillo), por sus valores medioambientales y culturales, incluyendo de las rampas de Ingenio, como Área Insular Protegida por el P.I.O.T.. Estos valores insertos en el espacio rústico exigen el planteamiento de un aparato normativo y regulador que posibilite, por un lado, su conservación en las condiciones ambientales que les son propias por su desarrollo natural y tradicional durante siglos y, por el otro, la concepción de estas zonas como una primera franja en el disfrute de las características del territorio para fines científicos, didácticos y de ocio y esparcimiento de la población local, insular y turística en su recorrido entre la ciudad y las zonas cumbre de la Isla.

Este planteamiento sugiere el agotamiento del concepto de estas zonas como “islas territoriales” donde no se puede hacer nada, propio de los primeros estadios conservacionistas de las décadas anteriores, a favor de la definición de un sistema espacial complejo, de ámbito, incluso, supramunicipal, que requiere relaciones integradas y

equilibradas o sostenibles entre el medio natural y la actividad humana, sin que uno sea soporte del otro.

La segunda problemática general se refiere a la intensificación de los conflictos entre el crecimiento del espacio urbano consolidado, es decir, la ciudad propiamente dicha, y la ocupación del suelo rústico inmediato, en primera instancia, y el periurbano, en el caso de los grandes núcleos de población repartidos en el resto del municipio, sobre todo en el tramo de Ingenio a Aguatona y en la plataforma de Malfú.

En décadas anteriores, el planeamiento no había logrado evitar la transformación irreversible de los valores implícitos en el suelo rústico, especialmente las laderas de barranco, suelos agrícolas y frentes costeros; quizás motivado por el predominio del concepto de dicho espacio como reserva para superficies urbanas, sin atender a un adecuado encauzamiento de la lógica expansión de la ciudad, y sus implicaciones en la discrecionalidad política y técnica implicada en el planeamiento.

El Plan General ha intentado anticiparse a la repetición de ese problema, concibiendo el medio rural como parte fundamental del desarrollo futuro del municipio y de la calidad ambiental del territorio, desde un análisis detallado de los diferentes componentes de su funcionamiento (características naturales y paisajísticas, usos del suelo, asentamientos, etc.), planteando un marcado enfoque integrador en la habilitación del suelo para las operaciones estratégicas, dotaciones y nuevos crecimientos residenciales, y coincidiendo estos con las áreas de menor calidad medioambiental y con unas características urbanísticas con un impacto menor al de experiencias anteriores.

Otra situación general en el suelo rústico observado durante el desarrollo del contenido ambiental tiene que ver con el excesivo y espontáneo crecimiento de los llamados asentamientos rurales y las edificaciones dispersas en el espacio agrícola y de alto valor paisajístico del municipio.

Esta circunstancia ha motivado la marginalidad y discordancia del uso residencial en estas áreas, cada vez más desvirtuado del carácter tradicional que mantuvo hasta hace pocas décadas, y con unas características arquitectónicas, de localización y de organización que nada tiene que ver con su integración en el paisaje agrícola que hubo caracterizado estas áreas.

Y no sólo eso, sino que la falta de estructuración en su crecimiento y de unas dotaciones mínimas, los ha convertido en bolsas edificadas en suelo rústico exentas de unas condiciones mínimas que garantice la calidad de vida de esta población, asumiendo su necesidad de ocupar estos espacios por la carestía del espacio urbano y las limitaciones económicas de estos estratos sociales, al igual que el desorden del crecimiento derivado de su utilización para residencia secundaria o para el disfrute cotidiano de la naturaleza.

El Plan General de Ordenación intenta interceder en esta problemática medioambiental planteando una planificación de estos crecimientos, de modo que se permita su estructuración, su regularización en aquellos casos compatibles con las características paisajísticas del entorno y la garantía de una calidad de vida mínima.

Teniendo en cuenta dichos planteamientos, la ordenación medioambiental del municipio ve condicionado el desarrollo de su aparato normativo y propositivo por una serie de directrices generales ya previstas en el Avance, que faciliten el cumplimiento de las anteriores



problemáticas, insertos en la regulación del suelo, en su gestión y en el correspondiente apartado normativo. Dichas directrices, a añadir a los objetivos de carácter ambiental, para todo el territorio municipal son las que siguen:

1. Concebir el suelo rústico como un territorio muy dinámico, con unos valores ambientales y culturales que entran en confrontación con un desarrollo edificatorio y de actividades económicas, los cuales precisan de un adecuado tratamiento de control e integración con los primeros, más allá de la filosofía tradicional en planeamiento de considerarlo como una reserva de suelo para la ciudad.
2. Priorizar aquellas actividades científicas tendentes a suplir las lagunas informativas sobre las características y comportamientos de los ecosistemas, del relieve y del patrimonio arqueológico-histórico, mediante unas normas permisivas en ese sentido, con vistas a encontrar una más adecuada planificación y gestión del complejo espacio rural.
3. Introducir en el planeamiento y la gestión del suelo un marco adecuado para el mantenimiento, la recuperación o el relanzamiento de las actividades que les son propias al suelo rústico, en especial la agricultura, la ganadería, las infraestructuras hidráulicas, etc.
4. Diseñar un contexto territorial tendente a habilitar el suelo rústico para el disfrute sostenido de sus valores naturales, culturales y paisajísticos, para el ocio y el esparcimiento medioambiental de la población local, e integrarlo en la oferta de recursos turísticos del espacio capitalino, a partir de la adecuación de espacios diversos y adaptados a la capacidad de carga de cada área.
5. Gestionar y controlar el crecimiento de aquellas entidades o núcleos, en cuanto a sus características, promoviendo el uso de los elementos y tipologías edificatorias compatibles con el medio rural en el que se localizan, e impedir la aparición de nuevas edificaciones dispersas en el territorio, en especial, en lo que se refiere a las formas constructivas y a su localización en lomos, laderas y otras áreas donde provoquen un impacto paisajístico

Atendiendo a estas directrices generales, la ordenación medioambiental del municipio de Ingenio que se propone en este Plan General de Ordenación se desarrolla mediante dos documentos principales que conducen los usos y actividades territoriales en dirección a su cumplimiento.

Uno de ellos se encuentra representado por las Normas Urbanísticas, donde el diagnóstico ambiental y la normativa supramunicipal vinculante organizan o distribuyen el territorio municipal en distintas clases, calificaciones y categorías en función de su capacidad de carga y la definición de la propia situación preexistente, dentro del marco normativo derivado del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

El otro viene determinado por el planeamiento de desarrollo al que se remiten determinadas zonas susceptibles de albergar usos y actividades de interés estratégico para la mejora de las condiciones socioeconómicas del municipio y la adecuación de nuevos estímulos para su desarrollo futuro. Incluso, dentro de la conclusión general de admitir dichas funcionalidades, se plantean determinaciones o medidas específicas de protección y corrección a recoger obligatoriamente por los planes de desarrollo.

El resultado de ambos bloques de tratamiento urbanístico del territorio municipal se agrupan en varios grupos de medidas fácilmente apreciables en uno u otro, a los que remitimos para su consulta. Dichos grupos son:

1. Normas y medidas destinadas a la protección incondicional de los valores naturales y paisajísticos en zonas de elevadas calidad medioambiental o a la mejora de las condiciones preexistentes de deterioro, impacto, etc., en su caso, compatibles con la promoción de dichos valores y la adecuación de usos y actividades didáctico-recreativas garantizando con su integridad. En gran parte de este tipo de zonas, se desarrolla una protección transitoria en tanto se definen y aprueben las “Normas de Conservación de los Monumentos Naturales de Guayadeque” y “Barranco del Draguillo” y el “Plan Director de la Reserva Natural Especial de Los Marteles”, los cuales definirán la ordenación detallada de sus ámbitos respectivos en virtud del Decreto 1/2000.
2. Normas y medidas destinadas a la protección incondicional de los valores culturales vinculados al patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico, así como la rehabilitación de los casos deteriorados, teniendo como elementos centrales el “Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico” para los bienes en espacios rurales y periurbanos, y el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico vinculados al “Plan Especial de Protección y Reforma Interior de los Cascos Históricos de Ingenio y Carrizal” al que se remite el Plan General para la ordenación de sus ámbitos.
3. Normas y medidas destinadas al desarrollo de instalaciones de interés general y vinculadas al turismo rural, atendiendo en este caso a lo dispuesto en el *Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.*
4. Normas y medidas destinadas a los procesos de regeneración de las condiciones medioambientales degradadas de los ecosistemas y conjuntos naturales no incluidos en el punto anterior.
5. Normas y medidas destinadas a la integración paisajístico-arquitectónica de las edificaciones recientes en entornos de interés medioambiental, teniendo como herramienta central el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia y sus determinaciones concretas complementario al Plan General
6. Normas y medidas destinadas a la regulación y ordenación del crecimiento y la integración paisajístico-arquitectónica del conjunto edificado en los núcleos de población y del propio espacio urbano desarrollado en el municipio, especialmente las áreas de borde y los conjuntos anexos a zonas de interés paisajístico o patrimonial, teniendo como mecanismos básicos las Unidades de Actuación y sus determinaciones ambientales.
7. Normas y medidas dirigidas a facilitar y regular la regeneración del paisaje agrícola, compatibilizando el desarrollo productivo y de la infraestructura asociada con la habilitación localizada de usos recreativos y de interpretación etnográfica.
8. Normas y medidas destinadas a la regeneración ambiental y paisajística de zonas degradadas, compatible con usos estratégicos de interés general en ámbitos periurbanos.



Dicho esquema de tratamiento medioambiental para Ingenio viene condicionado por una serie de determinaciones emanadas por la legislación y el planeamiento territorial de ámbito supramunicipal, a los que indudablemente se adapta el conjunto del Plan General de Ordenación.

De un lado, el mencionado Decreto Legislativo 1/2000 delimita el esquema básico de la clasificación, calificación y categorías de suelo rústico, así como del régimen de usos específico, así como la supeditación o, en este caso, transitoriedad del planeamiento en tanto se apruebe definitivamente el Plan Director de la Reserva Natural Especial de Los Marteles, las Normas de Conservación del Barranco de Guayadeque y las Normas de Conservación del Barranco del Draguillo, delimitados por la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias.

Dicha transitoriedad debe resolverse, según el propio Decreto, mediante la regulación de los ámbitos respectivos como Suelo Rústico de Protección Natural.

En la misma línea de preservación medioambiental quedan condicionada la ordenación del frente costero o litoral, atendiendo a la “servidumbre de protección” referida por la vigente Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, y el desarrollo de los usos y actividades que afecten a elementos de valores cultural, que deben adaptarse a las disposiciones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

De indudable relevancia y condicionamiento presenta el planeamiento territorial de ámbito insular representado en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado inicialmente en enero de 1998. Entre sus aspectos más relevantes desde el punto de vista medioambiental habría que destacar la delimitación de las Áreas Insulares Protegidas de las Rampas de Ingenio y de Montaña de Malfú, ambas con su correspondiente régimen de usos al que se adapta el Plan General; así como al régimen de usos derivado de la zonificación derivada del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Gran Canaria, anexo al referido Plan Insular.

Como planeamiento de desarrollo de dicho nivel, la existencia de un Plan Territorial Especial del Parque Aeroportuario de Gran Canaria establece la necesidad de compatibilizar ambos niveles de planeamiento, sobre todo en lo que se refiere a la ordenación medioambiental de los usos y actividades a desarrollarse en dicho ámbito.

Del mismo modo, el diseño y desarrollo del nuevo esquema viario por parte de la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Canarias en Ingenio sugiere la adaptación del régimen de usos y la clasificación y calificación del suelo, proponiéndose mecanismos de adaptación medioambiental.

#### **2.4.2.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**

El Plan General presenta una ordenación del suelo y el desarrollo de una serie de actuaciones que definen su marco operativo, a través del cual se pretende diseñar el desarrollo futuro del municipio. Dicha declaración de intenciones viene estimulada y supervisada mediante un análisis exhaustivo de la capacidad ambiental de carga del municipio y la habilitación de un contexto de usos y actividades susceptibles de llevarse a cabo en según que zonas de Ingenio.

Hacia este marco operativo se dirige la valoración que resumimos en este Contenido

Ambiental, en tanto se detallan en las propias fichas de Unidades de Actuación y Suelos Urbanizables, a partir de la previsión de posibles incidencias futuras sobre el territorio preexistente, con especial atención a las afecciones sobre los valores naturales, paisajísticos, culturales y productivos.

Este tratamiento evaluatorio tiene como soporte de referencia las unidades ambientales reseñadas durante el Contenido Ambiental, de manera que puedan identificarse localmente los desequilibrios o efectos positivos y proceder a su análisis. Así, se mantendrá una adecuada concordancia con el proceso de descripción, diagnóstico y valoración realizado con anterioridad.

#### **2.4.2.1.a- Determinaciones del Plan General potencialmente generadores de impactos.**

La identificación de las determinaciones del Plan General potencialmente generadoras de impactos se estructura entre bloques en función de las tres clases de suelo.

En lo que se refiere al Suelo Rústico, no se han descubierto delimitaciones de categorías ni un régimen de usos permitidos o autorizables susceptibles de alterar negativamente las condiciones medioambientales preexistentes, a excepción de las actuaciones de interés general y las nuevas instalaciones agropecuarias, por un lado, y la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, por el otro.

En el primero caso, no se prevén un impacto ambiental por encima del grado de “bajo”, siempre que los correspondientes proyectos respeten las condiciones específicas para las edificaciones e instalaciones incluidas en dicha función.

En el caso del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, se corresponde con el mecanismo utilizado para regular o asumir las infraestructuras viarias existentes y previstas por el planeamiento insular y regional en materia de carreteras de interés general, así como el ámbito de desarrollo del Parque Aeroportuario de Gran Canaria.

En este último caso, a falta de definir la delimitación final del ámbito, se incluye un ámbito en el margen noreste del municipio, anexo al área del Aeropuerto, la Montaña de Malfú y Las Majoreras, donde predomina la existencia de ámbitos con un alto nivel de degradación paisajística y medioambiental, que reduce las posibilidades de que existan impactos sobre valores concretos de tipo natural y patrimonial, a excepción de algunas parcelas que mantienen la actividad agrícola y, como bien patrimonial, un pozo catalogado dentro del ámbito por su elevado interés arquitectónico y etnográfico. En este último caso, se sugiere desde el Plan General el mantenimiento de su integridad, así como su adaptación para fines de tipo didáctico-etnográfico.

En lo que se refiere al Suelo Urbano, no se aprecian actuaciones o determinaciones potencialmente causantes de impacto ambiental, a excepción de los ámbitos regulados como Unidades de Actuación.

Cada una de ellas presenta su evaluación específica de incidencia ambiental, presentándose en todas ellas comportamientos previsibles de transformación, aunque por término medio con una grado “bajo” de incidencia. Suelen coincidir con espacios de bordes urbanos o de núcleos de población que han perdido gran parte de la fisonomía agrícola originaria y que presentan situaciones preexistentes de degradación ambiental o crecimientos edificatorios espontáneos que requieren su regulación ordenada.



Por su parte, los sectores de Suelo Urbanizable representan las principales superficies del territorio municipal que albergarían desarrollos residenciales, comerciales e industriales que se consideran estratégicos e imprescindibles en el modelo de desarrollo del municipio planteado en el Plan General de Ordenación.

Evidentemente, al asociarse a la readecuación del territorio para nuevos usos de interés general exigen la transformación del espacio preexistente y sus condiciones medioambientales.

El diagnóstico ambiental seleccionó los sectores que albergan una mayor capacidad de carga para estos usos y, por tanto, los que menor grado de impacto sufrirían en su desarrollo. El resultado general o medio es la existencia de un grado de impacto previsible de “moderado”, sin perjuicio de que el contenido ambiental más detallado del planeamiento de desarrollo describa unas medidas o unos resultados más positivos.

#### **2.4.2.1.b.-Valoración detallada de impactos y medidas ambientales correctoras y protectoras.**

La valoración detallada de la incidencia ambiental ha seguido una metodología cuyo objetivo básico se ha dirigido a la claridad de la lectura y la fácil comprensión de los resultados en orden plantear a justificar y plantear las correspondientes medidas de corrección y de protección.

Con ese fin se diseña una ficha sintética que describe las características territoriales, el diagnóstico ambiental y la incidencia ambiental de las distintas determinaciones sobre el ámbito municipal afectado

En este último caso de valoración de incidencia, se ha incorporado un grupo de siete campos de información referidos a la caracterización del impacto conjunto de las diferentes actuaciones y clasificaciones, derivado de los contenidos exigidos por el Decreto 35/1995 mencionado con anterioridad, cuya cumplimentación añade un mayor detalle a las conclusiones surgidas de la evaluación y valoración del planeamiento sobre las características medioambientales de la superficie delimitada en cada unidad.

##### **1. Extensión**

- Se refiere a la proporción, expresada en términos cualitativos, de la superficie de la unidad afectada por el impacto conjunto de las actuaciones y clasificaciones del Plan.
- Puede ser: “Total”, “Amplia”, “Parcial” o “Puntual”

##### **2. Manifestación**

- Se refiere al momento en que se prevé que se iniciará el impacto sobre las características ambientales preexistentes.
- Puede ser: “A corto plazo”, a “medio plazo” o “a largo plazo”

##### **3. Transformación**

- Se refiere al grado de cambio, medido en términos cualitativos, que sufrirían las características preexistentes
- Puede ser: “Drástica”, “Alta”, “Moderada”, “Baja” o “Muy baja”

**4. Reversibilidad**

- Se refiere a las posibilidades de recuperación de las características ambientales de la unidad una vez llevado a cabo el conjunto de las actuaciones y clasificaciones planteadas en el planeamiento.
- Puede ser: “Irreversible”, “Mitigable”, “Reversible a medio plazo” o “Reversible a corto plazo”.

**5. Periodicidad**

- Se refiere a la estacionalidad cronológica del impacto ambiental ocasionado.
- Puede ser “Continua” o “Estacional o discontinua”

**6. Tipo de efecto**

- Se refiere al tipo de incidencia respecto a las condiciones territoriales preexistentes
- Puede ser: “Directo” o “Indirecto”

**7. Recuperabilidad**

- Se refiere a la capacidad del territorio para recuperar las condiciones transformada por la actuación
- Puede ser : “Recuperable a corto plazo”, “Recuperable a medio plazo” o “Mitigable”

**8. Grado de impacto**

- Se refiere al resultado conjunto de la valoración sobre el impacto de la actuación
- Puede ser: “Muy alto”, “Alto”, “Moderado”, “Bajo” o “Muy bajo”

**2.4.2.1.c.-Análisis del grado de adecuación de las determinaciones y la capacidad de carga de las unidades afectadas.**

En líneas generales, puede decirse que son escasas las unidades ambientales afectadas por un impacto reseñable respecto a las condiciones medioambientales preexistente y su capacidad de carga real para los usos generales.

La concentración del desarrollo estratégico “pesado” del Plan General en varios ámbitos definidos por su bajo nivel de calidad ambiental, el abandono del carácter y la actividad agrícola tradicional y una situación de deterioro paisajístico irreversible facilita las condiciones anteriores.

No obstante, en los casos de determinaciones potencialmente generadores de alguna transformación se han planteado una serie de actuaciones de protección y de corrección destinadas a reconducir las posibles transformaciones.

En las Normas Urbanísticas del presente Plan se aportan las fichas que manifiestan estas relaciones para cada ámbito de unidad de actuación y sectores de suelo urbanizable.





I.- MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE INGENIO.....	1
I.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.....	1
1.1.- El Modelo de Ocupación del Territorio del Municipio de Ingenio definido por este Plan General.....	1
1.2.- La clasificación y la categorización de suelo en el Plan General de Ingenio.....	2
1.3.- Cuantificación del modelo.....	4
1.- Suelo Urbanizable Sectorizado.....	6
2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	7
3. Suelo Rústico Asentamientos Rurales.....	9
1.4. Justificación de los crecimientos propuestos.....	13
1.5.- Medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público existentes en el Municipio.....	15
1.6.- Condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial.....	15
1.7.- Definición de los Sistemas Generales del Municipio.....	16
1.8.- Adscripción al Suelo Urbano o Urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección.....	18
II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE INGENIO.....	20
2.- PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL DE INGENIO – MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	20
2.1.- ORDENACIÓN COMPLETA DEL SUELO URBANO PROPUESTO POR EL PLAN GENERAL (Art. 32.2.B.1) Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (Art.32.2.B.5).....	20
2.2.- ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL.....	22
2.3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	65
2.3.1.- Determinaciones legales.....	65
2.3.2.- División del suelo urbanizable en sectores.....	65
2.3.3.- Aprovechamiento urbanístico global y medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizados definidos por el Plan General.....	66
2.3.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN.....	67
1- COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA.....	67
2.- COEFICIENTE DE INTENSIDAD.....	68
3.- COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN.....	69
4.-COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.....	69
5.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE CONDICIONES ESPECIALES DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	70
2.3.5. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS.....	70
2.3.6 RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	72
2.4.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.....	73
2.4.1.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DE LAS CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DEL MUNICIPIO DE INGENIO.....	73
2.4.2.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	77