

**ANUNCIO****22.791**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno en Sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2009, se adjudicó definitivamente el contrato de obras consistentes en "MEJORA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN UTIACA", lo que se publica a los efectos del artículo 138 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

**1. ENTIDAD ADJUDICADORA:**

a) Organismo: Ayuntamiento de la Vega de San Mateo.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

**2. OBJETO DEL CONTRATO:**

a) Tipo de contrato: Obras.

b) Descripción del objeto: MEJORA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN UTIACA.

c) Adjudicación Provisional: Junta de Gobierno 10 noviembre 2009.

d) B.O.P.: Número 147, de 18 de noviembre de 2009.

**3. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO:**

a) Tramitación: Ordinaria.

b) Procedimiento: Negociado sin publicidad

**4. PRECIO DEL CONTRATO:**

Precio: 163.999,03 euros.

**5. ADJUDICACIÓN:**

a) Fecha definitiva: Junta de Gobierno 15 de diciembre de 2009.

b) Contratista: GONZÁLEZ QUINTINO E HIJOS, S.L.

c) Nacionalidad: Española.

d) Importe de adjudicación: 162.999,03 euros.

En la Vega de San Mateo, a dieciséis de diciembre de dos mil nueve.

EL ALCALDE, Gregorio González Vega.

24.069

**ANUNCIO****22.792**

Habiendo sido publicada en el BOCA número 238, de fecha 4 de diciembre de 2009, la Resolución de 24 de noviembre de 2009, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de octubre de 2009, relativo a la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 del Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo. Es por lo que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999 de 21 de abril y artículo 44.2 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, se hace público su texto íntegro, para general conocimiento.

En la Vega de San Mateo, a diez de diciembre de dos mil nueve.

EL ALCALDE, Gregorio González Vega.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VEGA DE SAN MATEO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

ÍNDICE.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL EMPLAZAMIENTO

4.2. INTERÉS PÚBLICO. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA. (JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PUNTO 6 DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DEL T.R.L.O.T.E.N.C.A.)

#### 4.3. DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

#### 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

#### 6. POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 7. EVALUACIÓN AMBIENTAL

#### 8. DETERMINACIONES DE CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

##### 8.1. INTEGRACIÓN DEL ÁREA EN SU ENTORNO AMBIENTAL

##### 8.2. MEDIDAS CORRECTORAS RESPECTO A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

##### 8.3. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES EN LA FASE DE EJECUCIÓN

#### 9. FICHA RESULTANTE DEL ÁMBITO

##### 1. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo del Plan General de Ordenación de Vega de San Mateo, fue aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 11 de mayo de 2005, y publicado en el B.O.P. de fecha 12 de agosto de 2005 (en la actualidad está en trámite el expediente de la Adaptación Plena a dicho Decreto Legislativo y a la Ley 19/2003 de 14 de abril, de Directrices de Ordenación del Territorio y de Turismo de Canarias).

El 24 de junio del mismo año, el Pleno de la Corporación municipal toma acuerdo con respecto a la conveniencia de reubicar la estación de guaguas que hasta el momento, ocupaba parte del ámbito objeto de la modificación, considerando inapropiado su emplazamiento y, por otra parte, que su existencia impedía la remodelación del área en cuestión para su mejor acondicionamiento. A tal fin, el Ayuntamiento promueve y tramita la Modificación Puntual número 1 del Plan General de Ordenación vigente, cuya aprobación final se produjo en sesión de C.O.T.M.A.C. de 4 de agosto de 2006 y cuyo objeto y contenido es precisamente (sic) “la recuperación de esta manzana para el uso de espacio libre en su totalidad, trasladando algunos servicios de la estación de guaguas, como depósito, mantenimiento, vigilancia y oficinas a una zona exterior al casco urbano y proponer una parada preferente en el interior del espacio urbano.”

La presente Modificación Puntual trae causa de estos antecedentes, según se manifiesta en el resto del presente documento, en el sentido de completar las determinaciones de la ordenación interior que en su momento quedaron por definir.



##### 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito en el que se pretende llevar a cabo la presente Modificación Puntual lo constituye la manzana de suelo urbano consolidado situada en el Casco de San Mateo entre las calles Avda. de Tinamar, Avda. del Mercado, c/ Antonio Perera Rivero y c/ Pintor Goya, con una superficie aproximada actual de unos 3.900 m<sup>2</sup>. Como puede verse en el gráfico adjunto, se encuentra frente al Mercado municipal y flanqueada lateralmente por sendas manzanas de uso residencial cuya edificación se encuentra materializada en su totalidad.

Los perfiles de sus rasantes a las calles circundantes constituyen un plano alabeado con un desnivel entre el punto suroeste y el noreste de aproximadamente 4,30 m. Todavía se mantiene la realidad física de las instalaciones correspondientes a la estación de guaguas que fue objeto de la Modificación Puntual nº 1, y que, por tanto, no lo es de la presente. Dichas instalaciones se demolerán al llevar a cabo la reordenación que aquí se propone.

### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Tal como en su momento recogía el texto de la Modificación Puntual número 1 anteriormente citada, el motivo de trasladar la estación de guaguas y su estructura de servicios era, por una parte, optimizar el funcionamiento del transporte liberando a la Avenida Tinamar de las maniobras de vehículos de gran tamaño y, por otra, dedicar la totalidad del área a espacio libre.

En la presente Modificación Puntual número 3 se mantienen dichos objetivos, pero profundizando en otros aspectos que suponen una mayor rentabilidad pública del espacio, dadas las actuales carencias de equipamientos que precisa el entorno. En concreto, se trata de llevar a cabo en el ámbito una actuación que comprende los siguientes elementos:

- Bajo rasante, dos plantas de sótano destinadas a contener un número aproximado de 320 plazas de aparcamiento.

- Sobre las rasantes de las cuatro calles circundantes, adaptándose a las inclinaciones existentes en ellas y con aprovechamiento de las cubiertas resultantes, un conjunto que tiene como base una plaza pública en diversos niveles y como complementos un área destinada a Centro Cultural y otra a pequeños locales comerciales, de acuerdo con los parámetros que, a lo largo de la presente Memoria y resto de la documentación, se describe.

Por otra parte, la remodelación del tráfico de la zona que el Ayuntamiento pretende acometer comprende la conversión de las calles Pintor Goya y Avda. del Mercado en rodonales para el servicio interior de las parcelas colindantes. Ello permite que el ámbito, cuya superficie actual es de aproximadamente 3.900

m<sup>2</sup> pase a tener unos 4.380 m<sup>2</sup>, necesarios para la mejor cabida de las plantas de aparcamientos y para el mejor acondicionamiento del espacio libre.

### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### 4.1. NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL EMPLAZAMIENTO.

La presente Modificación Puntual del Plan General trae causa, como anteriormente se ha expuesto, de la Modificación Puntual nº 1: se trata ahora de dotar el ámbito de nuevas funcionalidades que han de enriquecer su funcionalidad, aspecto y utilidad pública.

La manzana objeto de esta actuación está, por una parte, situada frente al Mercado y, por otra, inmediata al Casco tradicional, del cual sólo la separa la Avenida Tinamar que, a pesar de su función de vía comarcal, en este tramo tiene carácter urbano y es vía municipal. Si se tiene en cuenta sus características dimensionales, su situación estratégica y sus condicionantes físicos en general, se puede entender que constituya un área de oportunidad para llevar a cabo una actuación urbana de relevancia para el Casco de San Mateo. Las circunstancias que motivan tal afirmación son las siguientes:

En primer lugar, como ya se ha dicho, su inmediatez al Mercado Municipal. El Mercado es una institución que, desde los años 70, representa un fuerte componente económico para la actividad agrícola municipal, sobre todo en lo que toca a sus actividades comerciales de fin de semana. Ello se traduce, desde el punto de vista urbanístico, en una actividad del tráfico y de necesidades de aparcamientos que, sobre todo los fines de semana, constituye un importante problema que, desde hace ya tiempo, requiere una rápida solución: según el documento del Plan Estratégico de San Mateo, fechado en el año 2001, la afluencia de personas que acuden al Mercado en domingo se cifra en 7.896, siendo su gran mayoría foráneas y, por tanto, usuarios de vehículos. Cita el documento una media persona/coche del orden de 2,23, lo que nos da una cifra de 3.541 vehículos. Considerando un incremento anual desde la fecha del estudio hasta hoy de un dos por ciento, estaríamos alrededor de los

4.000 vehículos. Otro tanto se puede afirmar de los sábados, también día de mercadillo.

A esa demanda se responde con una dotación de 190 plazas de aparcamiento en el interior del Mercado y otros aparcamientos particulares que suman en total no más de 170 plazas. Debido a la naturaleza de la actividad, en la que se mezcla compra y ocio, el índice de rotación de plazas no supera la cifra de 4 ocupaciones, en el período horario de actividad, sin contar con las plazas ocupadas por el personal y los productos a vender. Por tanto, la cifra estimada de ocupaciones en recintos de aparcamientos, frente a esa demanda de 4.000 vehículos, se cifra en 680. El resto aparca en aparcamientos más o menos controlados, de acuerdo con las posibilidades de capacidad de las calles circundantes.

De todo ello, se deduce la urgente necesidad de dar satisfacción a esa demanda de la que, como se ha dicho, depende un sector económico importante del municipio. Dada la disponibilidad del suelo y las condiciones de la parcela hacen de ésta un contenedor ideal para ello. Pero, además, es que no existe alternativa alguna a este planteamiento: todo el área de influencia está colmatado por las construcciones correspondientes.

En otro orden de cosas, y precisamente por las mismas causas (disponibilidad y características morfológicas) el ámbito se configura como el mejor emplazamiento para llevar a cabo la instalación de un Centro Cultural multifuncional que se imbrique tanto en la vida ciudadana diaria (actos, ocio y recreo, accesos a Internet, conciertos, exposiciones, etc.) como en la creación de sinergias respecto a los propios usuarios del mercado, ampliando el marco de acciones posibles en la vertiente lúdica de la actividad. Esta iniciativa, con esa doble vertiente, sólo es posible planearla en el ámbito de referencia, por las mismas razones esgrimidas en el párrafo anterior.

Por otra parte, el mero disfrute de la zona derivado de este planteamiento requiere la presencia de una pequeña actividad comercial complementaria que haga más atractiva la permanencia en ella y contribuya a dinamizar su atractivo. Además, considerando que la inversión a plantear para lograr los objetivos propuestos ha de ser sustanciosa, la Corporación se plantea la posibilidad de que la gestión a realizar

para ello podría ser la de la Concesión Administrativa prevista en la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en cuyo caso la explotación de dichos locales, amén de los aparcamientos, sería la forma de hacer viable dicha concesión.

Respecto al uso principal del espacio, la plaza, se beneficia de este planteamiento, a tenor de las siguientes consideraciones: en primer lugar, la diferencia de cotas entre las calles perimetrales (que entre sus puntos extremos alcanza los 4,30 m) hace inviable e indeseable la conformación de un espacio continuo a cualquier nivel, en lo que se refiere a la adecuación paisajística. La formalización que parece ser la apropiada implica la formación de plataformas cuya solución de continuidad enriquezca el uso y disfrute del espacio al tiempo que le confiera distintas perspectivas y mejores opciones de zonificación de actividades.

Esta circunstancia permite interactuar entre las instalaciones antes descritas, sus cubiertas transitables y el propio piso base de la plaza, de manera que el resultado final en planta arroje un espacio libre que prácticamente ocupe la extensión superficial del ámbito, en distintos niveles. Así se expresa en los esquemas que forman parte del presente expediente.

Por último, a los efectos del contenido del artículo 46.5.a. del T.R.L.O.T.E.N.Ca., esta Modificación Puntual no altera la situación ni la superficie del espacio libre, como ha quedado expuesto y, además, lo dota de unos equipamientos antes inexistentes e imprescindibles para la ordenación urbanística del sector. Por otra parte, tampoco altera derechos de terceros ni de particulares que pudieran exigir otro tipo de instrumento de planeamiento de mayor entidad, aunque, evidentemente, se la recoge en la Revisión del Plan General vigente para su adaptación plena al T.R.L.O.T.E.N.Ca. y a la Ley 19/2003 de las Directrices de Ordenación, actualmente en trámite.

#### 4.2. INTERÉS PÚBLICO. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA. (JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PUNTO 6 DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DEL T.R.L.O.T.E.N.CA.)

En la necesaria priorización de los recursos disponibles, el área del Urbanismo ha tenido que llevar a cabo la redacción de la Revisión del Plan General a la que

se refiere el apartado anterior. Una vez finalizado este esfuerzo, llegó el momento de recuperar la actuación que aquí se propone, y que quedó aparcada con la aprobación definitiva de la ya mencionada M.P. número 1. En el proceso de gestionar su puesta en marcha, con la experiencia acumulada a lo largo de estos años se ha llegado a elaborar la propuesta de objetivos expuesta en los anteriores apartados, y que es la materia de esta nueva modificación, que no hace más que perfeccionar la propuesta de la primera. El interés público de la Modificación Puntual se justifica en la propia naturaleza de la misma y quién es el Promotor, que es la propia Administración municipal.

Por otra parte, la conveniencia y la oportunidad de llevar a cabo la materialización de la propuesta viene justificada por:

a. El deber de la Administración para llevar a cabo lo antes posible la implantación de las dotaciones y equipamientos previstos en el planeamiento.

b. La perentoria necesidad de dotar de aparcamientos a la zona, tal como se ha dicho repetidamente en este documento, así como reorganizar su tráfico rodado para evitar la actual colmatación en los momentos punta.

c. En su caso, la necesidad de dar comienzo a la fase de los actos preparatorios para llevar a cabo la posterior concesión administrativa dentro de la presente legislatura.

Por último, la presente modificación puntual no modifica en absoluto el modelo territorial existente. Se limita a la adición de un equipamiento más (que no un Sistema General) a la configuración del espacio libre preexistente.

#### 4.3. DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

Al tratarse de un suelo urbano consolidado e íntegramente de propiedad municipal el Sistema de Ejecución corresponde a una Actuación Urbanística Aislada.

En su caso, cara a la materialización de las obras y su conservación, se plantea la posibilidad de recurrir a la figura del contrato de concesión de Obra Pública, según el artículo 7 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre

de Contratos del Sector Público, en la modalidad de Regulación Armonizada, si el presupuesto final en relación con el artículo 14 de la mencionada Ley así lo exige.

#### 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Las dimensiones aproximadas de la actual plataforma del ámbito son aproximadamente de 95 m por 40 m. Se pretende aumentar transversalmente la mencionada plataforma unos seis metros, de manera que sus dimensiones serían de 95 x 46 m. Esta ampliación se resuelve en conjunto con la peatonalización de la Calle del Mercado (que se convierte en rodonal, con tráfico restringido) y el estrechamiento de la calle Pintor Goya paralela a ella. En ambos casos, se obtiene así una mejora del ordenamiento de la circulación, especialmente en los momentos de mayor concurrencia al Mercado, derivando el tráfico a otras vías circundantes que no forman parte del objeto de la presente modificación, pero que son objeto de un estudio de tráfico que lleva a cabo la Corporación.

De acuerdo con los esquemas anexos a la presente Memoria, se proyecta la edificación de dos plantas de aparcamiento bajo rasante con capacidad aproximada de 320 a 350 plazas, a partir del punto más bajo del rectángulo, que coincide con la esquina de la Avda. Tinamar con la calle Pintor Goya, a cota relativa de -4,30 m respecto a la cota cero considerada (emplazada en el vértice en diagonal, esquina de la calle del Mercado con la calle Antonio Perera Rivero). Los accesos rodados a dicho aparcamiento se resuelven mediante sendas rampas desde la Avda. Tinamar y desde el punto más bajo de la mencionada calle Antonio Perera Rivero (a cota -1,50), de forma que se garantiza el buen funcionamiento de los flujos puntuales de tráfico ya descritos anteriormente.

Sobre las plantas de aparcamiento se plantea el nivel básico del espacio libre, cuyo diseño se prevé como plaza ajardinada, a resolver en el correspondiente proyecto arquitectónico. La superficie bruta resultante de dicho nivel básico es de aproximadamente 3.098 m<sup>2</sup>.

Atendiendo a los desniveles existentes y que ya se han reseñado, se ubica un volumen bajo la rasante de la calle Antonio Perera Rivero y con piso sobre el nivel

básico, con una superficie aproximada de unos 573 m<sup>2</sup> y una altura libre prevista entre 3,50 y 3,90 m, destinado a uso cultural (exposiciones, pequeño auditorio, eventos, etc.) La cubierta de ese espacio formará parte de la plaza, al nivel superior.

Con igual criterio, se dispone una hilera de locales comerciales que, junto con los aparcamientos, sería objeto, en su caso, de explotación en la concesión de obra pública, y que, según los estudios económicos realizados, constituirían una pieza imprescindible para garantizar el equilibrio de la inversión. Este volumen tendrá una superficie en planta aproximada de 657 m<sup>2</sup> bajo la rasante de la calle del Mercado y su cubierta también será transitable con el uso público principal de la actuación.

Estas plataformas de cubiertas constituyen el esquema en el que se ha de desarrollar un diseño arquitectónico que, mediante otros niveles intermedios, todos ellos con tratamiento superficial de plaza ajardinada, constituya un continuo escalonado que, a lo largo de las pendientes de las calles y rotonales circundantes, suponga un resultado formal y un espacio funcional que se traduzca en el mejor aprovechamiento del espacio público.

## 6. POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En el proceso de decisión del modelo a implantar en la modificación propuesta se han considerado las siguientes alternativas:

En primer lugar, como alternativa cero, la configuración inicial correspondiente a la Modificación Puntual número 1, consistente en la mera disposición en superficie del espacio libre abierto. Desde el punto de vista del interés público, esta solución no satisface los requerimientos que dan lugar a la presente propuesta, cuya necesidad y perentoriedad quedan sobradamente justificadas en los apartados anteriores.

Por otra parte, se ha considerado la posibilidad de implantar únicamente el uso correspondiente a los aparcamientos, renunciando al resto de las instalaciones previstas. En este caso, por una parte se renunciaría a la implantación de dos equipamientos cuya importancia

ha quedado acreditada en los anteriores apartados y, por otra, a la vista de los esquemas adjuntos, no justificaría la aparición de los distintos niveles que ya se han citado como factor de enriquecimiento formal del conjunto.

Por último, se ha llegado a la conclusión de que el modelo escogido que aquí se propone, incrementa las posibilidades del ámbito, implementando un equipamiento de aparcamientos inexcusable en la zona y otro dotacional que enriquece y da mayores cotas de uso al espacio libre preexistente.

## 7. EVALUACIÓN AMBIENTAL.

De acuerdo con lo dispuesto en el Documento de Referencia para elaborar los informes de sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación, aprobado por Resolución de las C.O.T.M.A.C. de 4 de agosto de 2006 y publicada en el B.O.C. el 16 de agosto del mismo año, se entiende que esta modificación puntual se encuentra dentro de la casuística de exclusión de la Evaluación prevista en el punto 7 de dicho documento, por cuanto cumple no con alguna, sino con todas las condiciones impuestas para el caso:

a) Confirma el uso principal de espacio libre que fija el Plan General para el ámbito, el cual, por otra parte, abarca una reducida superficie territorial.

b) Tiene por objeto una modificación de carácter menor, puesto que el uso principal de la actuación sigue siendo el de espacio libre y lo único que se pretende es cualificarla adecuadamente.

c) Desarrolla determinaciones provenientes del Plan General de Ordenación vigente.

El Órgano ambiental competente habrá de pronunciarse al efecto.

## 8. DETERMINACIONES DE CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL.

Las determinaciones propuestas por esta Modificación Puntual en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 35/1995 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento son las siguientes:

### 8.1. INTEGRACIÓN DEL ÁREA EN SU ENTORNO AMBIENTAL.

Ya está previsto en el Plan General vigente la integración del espacio libre dentro del entorno inmediato, y su diseño será objeto del correspondiente proyecto arquitectónico que lo desarrolle. Comoquiera que, según la unidad ambiental del Plan General en la que se incluye la zona, no existen valores a conservar, dicho diseño no viene condicionado por ningún parámetro objetivo de estas características.

En cuanto a la implantación del equipamiento de aparcamientos, la actuación prevé, como se ha dicho, la peatonalización de la calle del Mercado y el tráfico restringido de su paralela sin nombre. Esta medida corresponde a una reordenación más general del tráfico en la zona externa al objeto de la presente modificación, que incide en la misma pero sin formar parte de ella.

Los accesos rodados a los aparcamientos se ubican en los extremos opuestos de la manzana, a efectos de que el tráfico que se origine, tanto de entrada como de salida, se diluya en las dos vías de mayor capacidad, esto es, la Avda. Tinamar y la calle Antonio Perera Rivero que, a su vez, en cuanto se refiere a los vehículos externos que se incorporan en los momentos punta de la apertura del mercado agrícola y artesanal, son las vías de entrada y salida de esta zona del Casco.

La inclusión de la dotación cultural y los comercios complementarios se realizan bajo las rasantes de las calles, de manera que el resultado formal que se deriva de ello es que el espacio libre se ubica en los distintos niveles necesarios para que pueda ser accesible por todos los puntos de su entorno, al mismo tiempo que se resuelve su visibilidad desde todos los puntos del exterior. Esto se consigue haciendo de las cubiertas de ambos conjuntos parte de la plaza resultante.

### 8.2. MEDIDAS CORRECTORAS RESPECTO A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Dado que lo que se pretende conseguir es un espacio de uso público, las medidas correctoras en materia de ruidos y olores dependerán de los usos que se lleven a cabo.

En especial se tendrá en cuenta la contaminación sonora derivada del uso de aparcamiento, aislando acústicamente la obra civil, a efectos de impedir con ello que el ruido transmitido sea superior a los límites establecidos, y, en todo caso al habitual del tráfico actual.

La iluminación general y de los locales, dada la disposición de la edificación colindante, no implica necesidad alguna de aplicar medidas correctoras, siempre que se realice con los medios habituales. En momentos puntuales el Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de focos para enfatizar algún evento, cumpliendo la normativa vigente.

La evacuación de residuos de los locales y aparcamientos se integrará en el sistema de recogida municipal, debiéndose prever los contenedores al efecto de la separación de residuos que el Ayuntamiento haya dispuesto.

La evacuación de aguas residuales de los aparcamientos deberá pasar por un elemento de decantación previo al vertido a la red para recogida de grasas.

### 8.3. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES EN LA FASE DE EJECUCIÓN.

Durante la fase de ejecución, se tendrá en cuenta las siguientes medidas minimizadoras, además de las derivadas de la legislación vigente:

a) Durante la fase de excavación y cimentación: en el caso de que la excavación y los muros perimetrales se desarrollen más o menos simultáneamente (muros pantalla), se habrá de controlar periódicamente el buen estado de los bienes inmediatamente cercanos, y la adecuación del sistema utilizado a estos efectos.

b) Se vallará totalmente el área de trabajo en todo momento de la obra.

c) Se trasladará el terreno resultante de la excavación a vertedero controlado o a algún punto autorizado.

d) Se impedirá la expansión, en su caso, de polvo emanante de la excavación, mediante riego sistemático de las superficies.

e) Se minorarán en lo posible las emisiones de ruido adaptando la maquinaria a los límites legislados y llevando a cabo los trabajos generadores de ruido dentro del horario reglamentario.

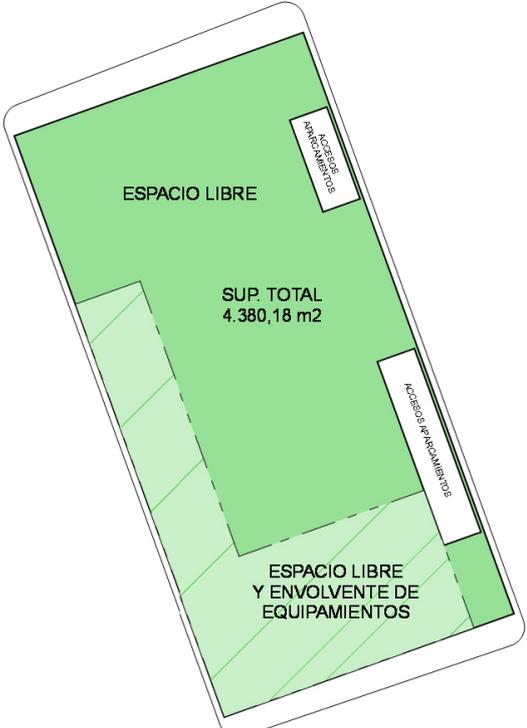
### 9. FICHA RESULTANTE DEL ÁMBITO.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	PLAZA DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS EN EL CASCO DE SAN MATEO

DATOS DE LA PARCELA	SUPERFICIE	4.380 m <sup>2</sup>
	PROPIEDAD	ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VEGA DE SAN MATEO

USO CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE	
USOS COMPLEMENTARIOS	APARCAMIENTOS BAJO RASANTE EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
Nº DE PLANTAS S/ RASANTE	UNA	
ALTURA LIBRE	USO SOCIO - CULTURAL	LIBRE
	COMERCIAL	2,50 - 2,70 m
	APARCAMIENTOS	2,30 m

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
USO SOCIO - CULTURAL	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
USO COMERCIAL	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS BAJO RASANTE	LIBRE

DETERMINACIONES DEL MODELO DE OCUPACIÓN	
	<p><b>1. APARCAMIENTOS.</b> Los aparcamientos se desarrollarán bajo rasante, con accesos desde la Avda. Tinamar y la Calle Antonio Perera Rivero. El proyecto de edificación habrá de cumplir las determinaciones contenidas en la reglamentación sectorial y, en especial las referidas a contraincendios de los Documentos Básicos del Código Técnico.</p> <p><b>2. OTROS EQUIPAMIENTOS.</b> Los equipamientos sobre rasante deberán situarse preferentemente bajo las rasantes de las calles superiores al nivel base de la plaza, tal como se expresa en los esquemas. Las cubiertas han de tener tratamiento de plaza, incorporándose en sus distintos niveles al uso de espacios libres.</p> <p><b>3. ACABADOS.</b> La formalización final es objeto del proyecto correspondiente. Los esquemas reflejados en este documento marcan los niveles básicos dentro de los que se plantea la actuación.</p>

San Mateo, Septiembre de 2008.

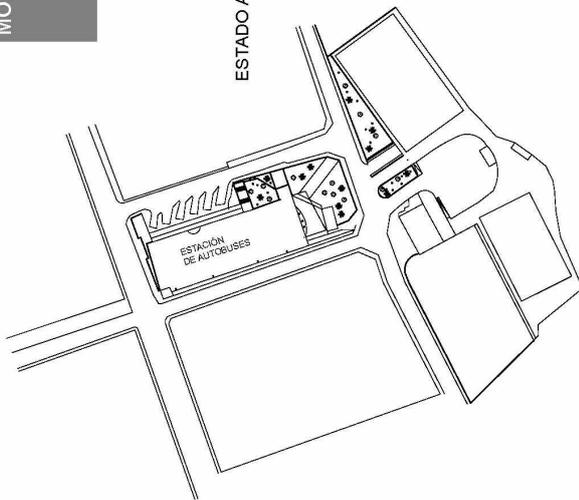
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VEGA DE SAN MATEO.

PLANOS.

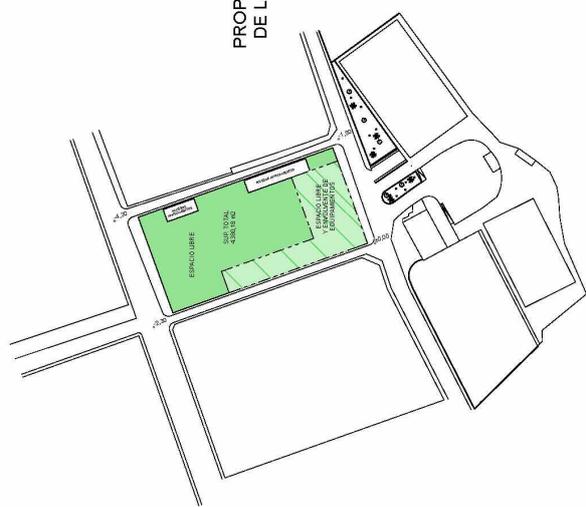
SITUACIÓN



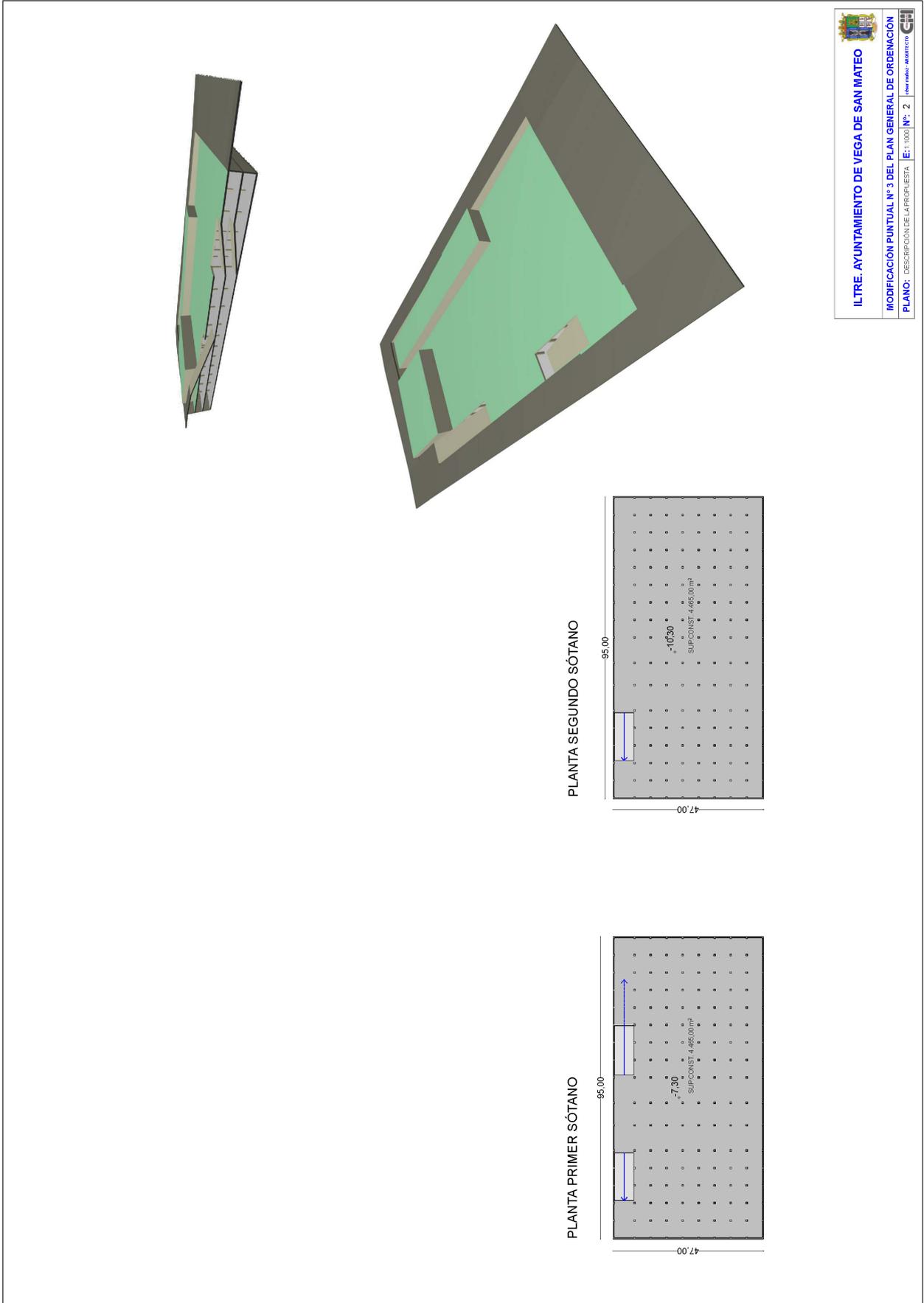
ESTADO ACTUAL



PROPUESTA DE LA M.P.



  
**ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VEGA DE SAN MATEO**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
PLANO: PLANO DE SITUACIÓN | E:1:1000 | Nº: 1 | Fase nº1º de 4º trimestre | 

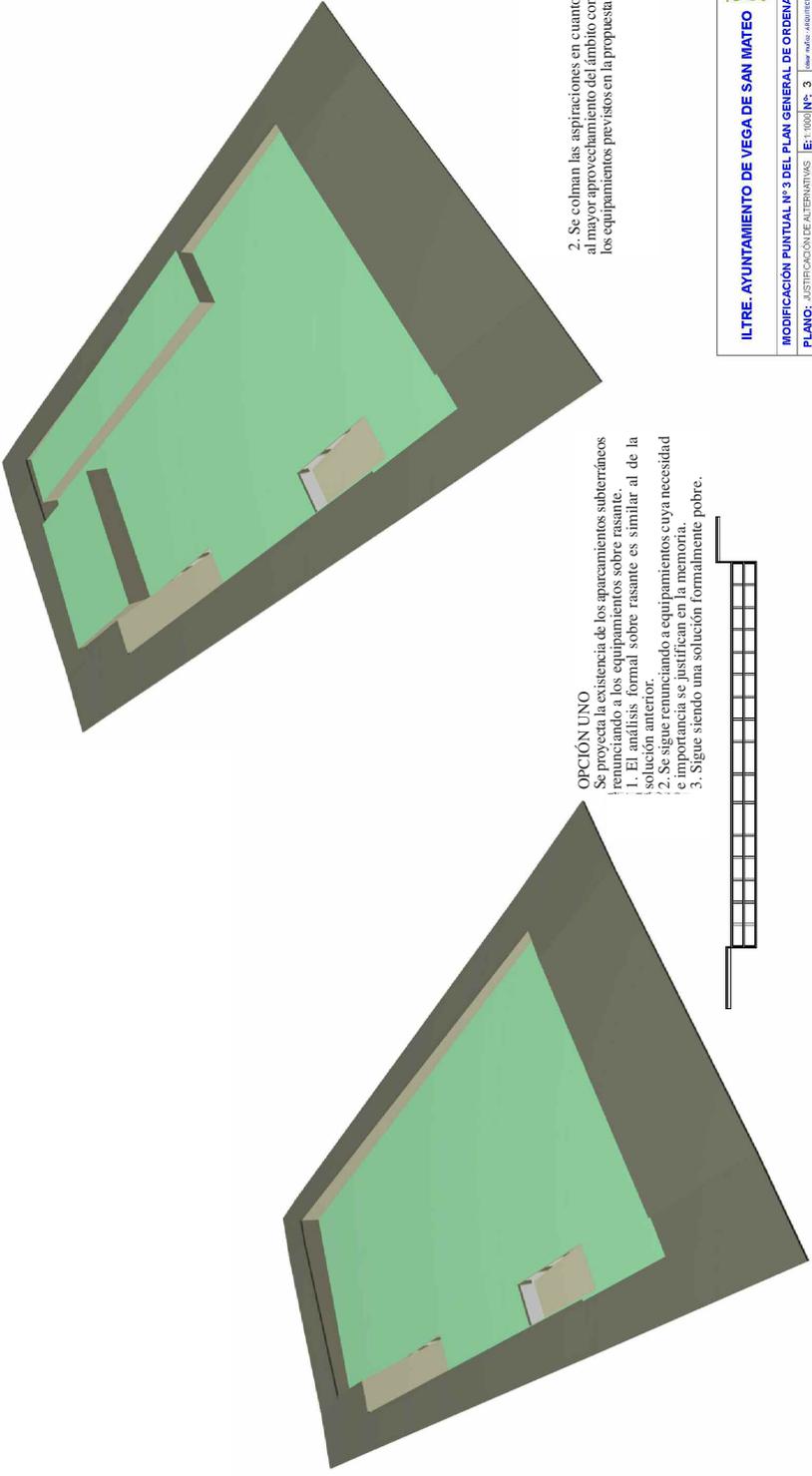


ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VEGA DE SAN MATEO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PLANO: DESCRIPCIÓN DE LA PROYECTA E: 1:1000 N.º: 2





**OPCIÓN UNO**  
Se proyecta la existencia de los aparcamientos subterráneos renunciando a los equipamientos sobre rasante.

1. El análisis formal sobre rasante es similar al de la solución anterior.
2. Se sigue renunciando a equipamientos cuya necesidad e importancia se justifican en la memoria.
3. Sigue siendo una solución formalmente pobre.

2. Se colman las aspiraciones en cuanto al mayor aprovechamiento del ámbito con los equipamientos previstos en la propuesta.

**ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VEGA DE SAN MATEO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**PLANO: JUSTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS E:1:1000 Nº: 3**

**GI**