

**CABILDO INSULAR DE EL HIERRO****ANUNCIO**

2862

107112

Exp.: 2577/2020

**ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA FRONTERA PARA MODIFICAR LA UNIDAD DE ACTUACIÓN F-11 SITUADA EN EL ÁREA DE EL CANAL (SUSO I), T.M. DE LA FRONTERA**

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro, en sesión ordinaria celebrada con fecha 7 de marzo de 2024, adoptó acuerdo cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

**“PRIMERO:** Desestimar la alegación presentada con registro de entrada número 2021-E-RC-3442 teniendo en cuenta que la modificación propuesta no entra dentro del objeto previsto en la modificación menor del Plan General de Ordenación de La Frontera para Modificar la Unidad de Actuación F-11.

**SEGUNDO:** Aprobar definitivamente la modificación menor del Plan General de Ordenación de La Frontera para Modificar la Unidad de Actuación F-11, situada en el Área El Canal (SUSO I), Término Municipal de La Frontera.

**TERCERO:** La remisión del acuerdo de aprobación definitiva a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico de la Modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión al Registro de Planeamiento de Canarias.

Asimismo, se remitirá al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), con los mismos requisitos formales.

**CUARTO:** La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa modificada, en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, respectivamente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, en relación con el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias. En el anuncio de aprobación definitiva se hará referencia al boletín oficial en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación. Asimismo, la publicación del documento técnico de la Modificación definitivamente aprobada en la sede electrónica del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro, conforme a lo establecido en el artículo 157.1 de la LSENPC.

**QUINTO:** El presente acto que es definitivo en vía administrativa y en aplicación de los artículos 112.3 y 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dado que aprueba una disposición de carácter general, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede de Santa Cruz de Tenerife), a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estime oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

**SEXTO:** Se hace constar que Declaración Ambiental Estratégica de la presente Modificación, formulada por acuerdo de la Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el día 19 de julio de 2023, resultó publicado en el Boletín Oficial de Canarias, número 159, el día 11 de agosto de 2023, respectivamente, y se encuentra disponible en la sede electrónica de la citada Comisión.

**SÉPTIMO:** La Modificación aprobada entrará en vigor a los QUINCE DÍAS HÁBILES de la publicación del anuncio, en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 155.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y 103.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias”.

Valvede de El Hierro, a veintinueve de abril de dos mil veinticuatro.

EL PRESIDENTE, Alpidio Valentín Armas González, firmado electrónicamente.

**Anexo normativa.****MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA FRONTERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN F 11, SITUADA EN EL ÁREA EL CANAL (SUSO I) SUELO URBANIZABLE EN LA CATEGORÍA DE SECTORIZADO ORDENADO.**

EQUIPO REDACTOR:

**UTE REVISION P.G.O.U. FRONTERA (EL HIERRO)**

**CIF: U76755974**

**ESTUDIO ARQUITECTURA ESCOBEDO DE LA RIVA SLP - GESTYONA RECURSOS Y PROYECTOS**

**COORDINACIÓN GENERAL: Estudio Arquitectura Escobedo de la Riva S. L. P.**

ARQUITECTO: Rafael Escobedo de la Riva, arquitecto Coac Tenerife nº. 2.038

JURÍDICO: Jesús Villodre Cordero, y Jerónimo Pérez Bencomo. (Urbanismo Abogados)

GEÓGRAFO: Geodos S. L. U., Miguel Francisco Febles Ramírez, geógrafo.

INGENIERO DE CAMINOS: Giur S. L., Joaquín Soriano y Benites de Lugo, Ing. caminos, canales y puertos

ECONOMISTA: Carlos Javier Díaz Rivero, Lic. en C. Económicas y Master Gestión Ambiental.

**NOVIEMBRE -2023**

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA FRONTERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN F 11, SITUADA EN EL ÁREA EL CANAL (SUSO I) SUELO URBANIZABLE EN LA CATEGORÍA DE SECTORIZADO ORDENADO.**

Índice:

**1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Promotor y estructura de la propiedad
- 1.3 Definición del ámbito
- 1.4 Estado actual
- 1.5 Objetivos y criterios de la modificación menor
- 1.6 Marco legal
- 1.7 Procedimiento
- 1.8 Determinaciones del planeamiento vigente
- 1.9 Alternativas de Ordenación

- 1.9.1 Propuesta 0 de la ordenación
- 1.9.2 Propuesta 1 de la ordenación
- 1.9.3 Propuesta 2 de la ordenación
- 1.9.4 Propuesta elegida y criterio para su selección.

**2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 2.1 Justificación de la modificación menor del PGO y de la delimitación del ámbito
- 2.2 Descripción de las modificaciones
- 2.3 Tramitación del documento
- 2.4 Ficha modificada de Parámetros y Condiciones Específicas del PGO en UA F11
- 2.5 Normativa particular de Área El Canal (SUSO I), ámbito: El Golfo -Frontera
- 2.6 Normas particulares de la zona residencial
- 2.7 Ficha ordenación del Sistema General Deportivo- Cultural (SG-DEP-2)
- 2.8 Adaptación de la modificación al marco legal y al planeamiento

**3- NORMATIVA**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL DOCUMENTO
- ARTÍCULO 2 ÁMBITO TERRITORIAL
- ARTÍCULO 3 ALCANCE Y VIGENCIA
- ARTÍCULO 4 DOCUMENTACIÓN

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

- ARTÍCULO 5 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES SECTORIALES

ANEXO FICHERO URBANÍSTICO:

## 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1 Antecedentes

El 25 de octubre de 1996 tiene lugar la entrega al Cabildo Insular del Proyecto denominado “Pabellón Polideportivo y Terrero” de Frontera, en base al mismo se va ejecutando la obra durante varios años, hasta que el 21 de noviembre de 2003 se desploma la estructura del techo del polideportivo, hecho del que deviene un procedimiento judicial que se salda con una sentencia favorable al Cabildo.

En el transcurso de lo expuesto se tramita y aprueba, mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 4 de febrero de 2003, el Plan General de Ordenación Urbana (PGO) de Frontera que incluye el suelo del polideportivo en el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO I, Unidad de Actuación (UA) F 11 formada por más de un centenar de propietarios. A efectos de su gestión y ejecución el sector SUSO I se considera un solo ámbito de gestión privada y se establece un plazo máximo de ocho años para el desarrollo de la actividad de ejecución. En el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del PGO sobre dicha UA no ha existido iniciativa de ejecución alguna.

El Decreto 1877/16 del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro por el que se convocó el Concurso de ideas del Polideportivo de La Frontera exponía:

*“El Excmo. Cabildo Insular de El Hierro trabaja por el fomento, promoción y difusión del deporte y de la cultura en todas sus manifestaciones colaborando con clubs deportivos, asociaciones, entidades locales, centros culturales, a través de subvenciones y apoyando las manifestaciones deportivas y culturales organizadas por los colectivos de la isla.*

*El municipio de La Frontera cuenta con un gran tejido asociativo, en el que están registradas asociaciones de diferentes tipos, tales como deportivas, culturales, música y tercera edad.*

*Las instalaciones con las que cuenta el municipio tienen una alta intensidad de uso diario por lo que es necesario dar mayor cabida espacial a toda la actividad desarrollada, **por ello, se pretende recuperar el pabellón del polideportivo, que se encuentra sin terminar y que no cuenta actualmente con las condiciones adecuadas para su uso y por tanto reconvertirlo de modo que puedan albergar las diversas actividades deportivas y culturales de gran demanda en el municipio.***



*El Excmo. Cabildo Insular de El Hierro, consciente de esta situación y de las dificultades económicas existentes, llevó a cabo un concurso de ideas para la terminación de la ejecución de las obras y para la reforma y transformación del Polideportivo de Frontera en un Centro Multiusos, Centro Deportivo y Cultural de la Isla. Además, **pretendiendo encontrar una solución urbanística al entorno inmediato al pabellón que genere unos accesos y zonas verdes adecuadas al inmueble.***”

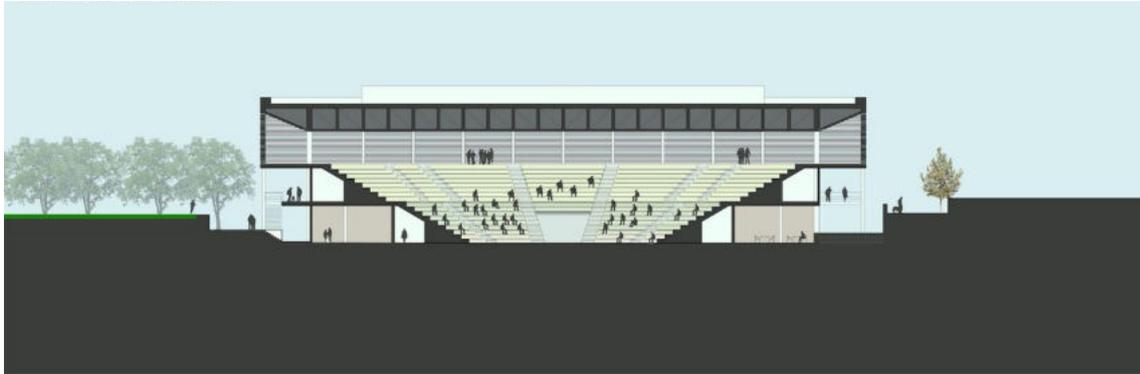
El anuncio de la convocatoria del concurso se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife de (BOP) de 28 de noviembre de 2016 con el objeto de recoger diversas propuestas para el encargo del proyecto definitivo.

En enero de 2017 se adjudica el primer premio, por unanimidad del jurado formado por representantes del Cabildo, Ayuntamiento de Frontera y del Colegio de Arquitectos.

Queda en evidencia que la ejecución del proyecto ganador y por tanto la finalización del polideportivo, requieren la modificación del planeamiento urbanístico vigente para que se pueda materializar, no pudiendo depender de un sistema de ejecución privada de una UA



Con fecha 29 de marzo de 2017 el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro acordó iniciar los trámites del procedimiento para la revisión parcial del Plan General de Ordenación de La Frontera, modificando la Unidad de Actuación F-11, situada en el Área El Canal (SUSO I), Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

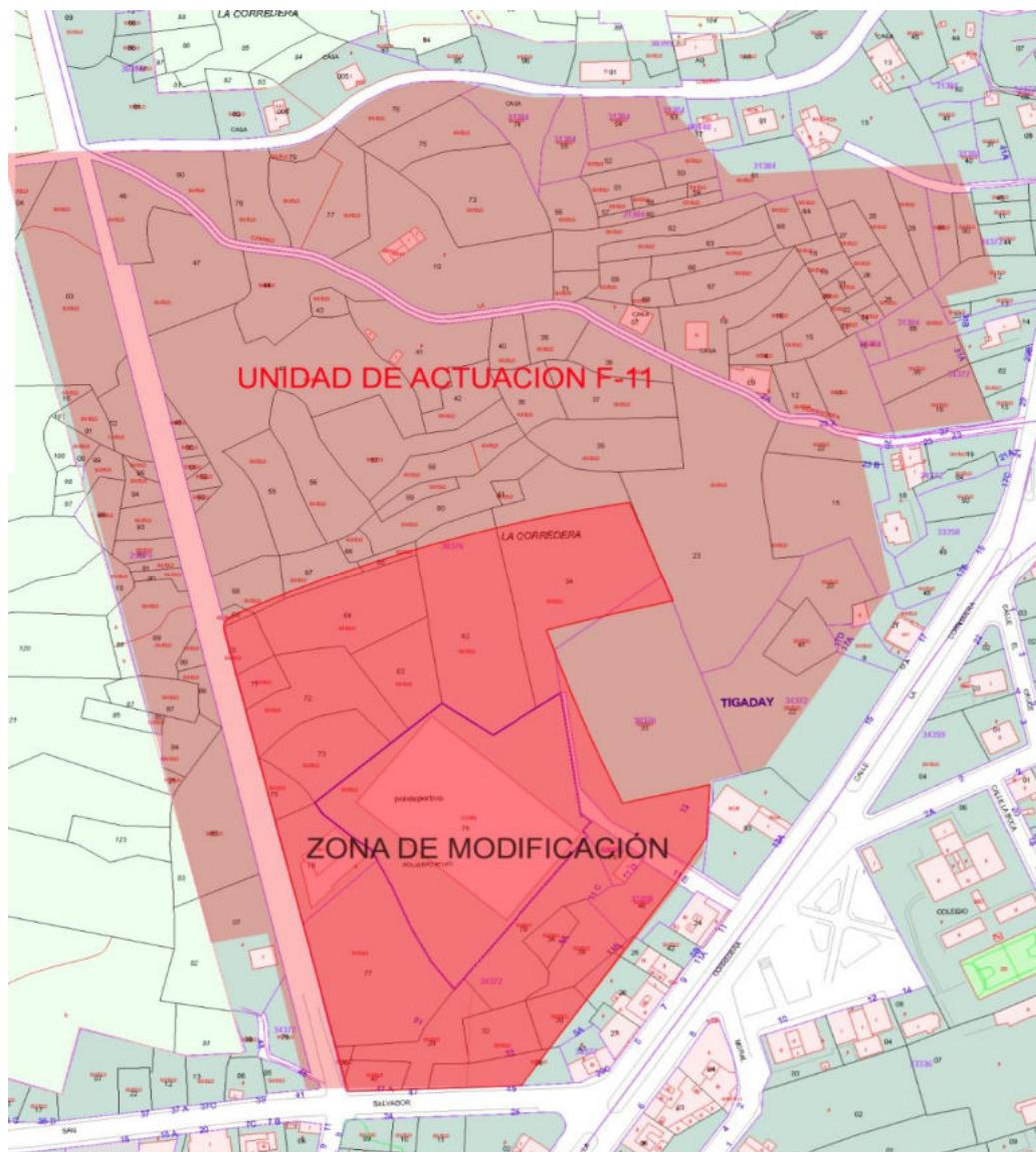


## 1.2 Promotor y estructura de la propiedad

El promotor de esta Modificación Menor es el Excmo. Cabildo Insular de El Hierro que, mediante convenio suscrito con el Ayuntamiento de Frontera, el Cabildo se hizo cargo de la tramitación de este expediente.

Dicha administración insular es propietaria del 92,4% del suelo sobre el que se asienta el Sistema General objeto de esta modificación, habiéndose iniciado los trámites para la adquisición del restante.

La estructura del resto del Sector se divide entre múltiples propietarios privados, con pequeñas porciones de terreno, y el propio Cabildo Insular



### 1.3 Definición del ámbito

El ámbito objeto de estudio se encuentra en la isla de El Hierro, dentro del municipio de Frontera en el Valle de El Golfo y concretamente en la zona conocida como El Canal en una parcela que se extiende entre la isohipsa 215m y la isohipsa 255m. La parcela linda por gran parte de su franja oriental con la calle La Corredera y calle Las Lajas y por su límite norte con la calle El Canal. En general estamos en un sector relativamente llano del valle del Golfo, que desciende con una pendiente (en torno al 9,5%) en dirección hacia el mar. La nota predominante en el ámbito es el abandono de la actividad agrícola, y el proceso de recolonización de herbazales y matorrales seriales y de sustitución como tabaiba amarga, vinagrera o calcosa e incienso sobre estos terrenos de cultivos abandonados. La esquina sur del ámbito se encuentra parcialmente urbanizada y edificada por la presencia de equipamientos deportivos (pabellón polideportivo) y de índole social (Centro de día Ezeró). Así mismo, existen una serie de viviendas dentro del ámbito, en torno a la calle el Pinito que atraviesa el ámbito, conectando la calle El Canal con la calle Las Lajas.

El acceso al ámbito de estudio se puede realizar por las vías La Corredera y las Lajas por el



## 1.4 Estado actual

El sector Área El Canal (SUSO I), Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado cuenta con algunas edificaciones preexistentes, entre las que se encuentra el sistema General que motiva esta modificación y una dotación, Centro de Día, ejecutada de manera disconforme al PGOU vigente y en uso. El resto de las edificaciones estarían en fuera de ordenación

La calle Isla de La Palma que se encuentra ejecutada responde a la ordenación prevista en el PGOU vigente.



## 1.5 Objetivos y criterios de la modificación menor

El objeto de esta Modificación Menor del PGO de La Frontera es doble, por un lado, terminar la ejecución de las obras del Polideportivo de Frontera, su reforma y transformación en un Centro Multiusos, Deportivo y Cultural de la Isla, y por otra recoger la dotación centro de día Ezeró tal y como ha sido ejecutada.

Para ello se ha de viabilizar la ejecución urbanística que ha obstaculizado su desarrollo a lo largo de los años, a pesar del indudable interés público que posee, ciñéndose la ordenación

urbanística a la realidad existente, en la que unos suelos de titularidad pública dan soporte a una edificación semi ejecutada que se convertirá de esta forma en una Infraestructura Insular Deportivo-Cultural más completa. También se estará reflejando en la ordenación la dotación conforme a como ha sido ejecutada.

En resumen, se trata de posibilitar la inmediata ejecución del proyecto ganador del Concurso de ideas del Polideportivo de La Frontera y recoger una dotación pública ejecutada y en uso.

## **1.6 Marco legal**

El marco legal aplicable a este expediente viene definido por las leyes que regulan el régimen jurídico del suelo y la ordenación territorial y urbanística.

La vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC) determina las causas y el procedimiento de la Modificación Menor de los instrumentos de ordenación en los artículos 164 y 165 de la Sección 3 -Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento-, del Capítulo VIII - Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación- del Título III -Ordenación del suelo-.

El Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en sus artículos 106 a 108 desarrolla lo expuesto por la LSC respecto a las modificaciones de planeamiento.

En cualquier caso, se han tenido en cuenta otros textos legales no reguladores de manera directa de la ordenación del suelo, ya que el planeamiento ha de atender a los múltiples condicionantes establecidos, aunque en el caso que nos ocupa la poca entidad de la ordenación propuesta atenúa dicha exigencia.

## **1.7 Procedimiento**

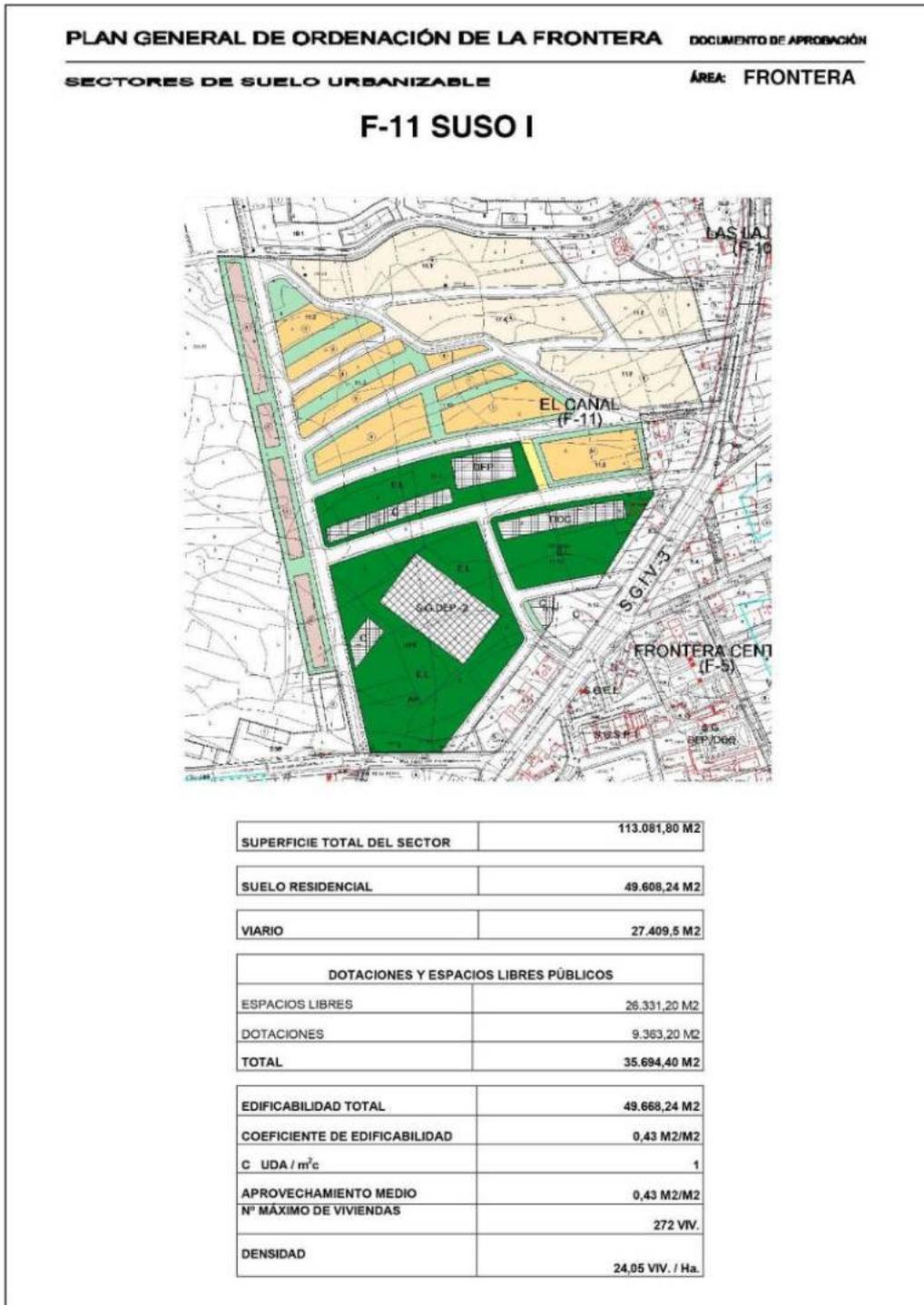
La LSC en sus artículos 163 a 166 determina las causas, procedimientos y límites a los que se ha de sujetar las modificaciones de los instrumentos de ordenación. Así conforme a lo prescrito en el artículo 164 son menores todas aquellas modificaciones que no:

- Reconsideran de manera integral el modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
- Conllevan un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años,
- Alteran no los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor



privada. Se establece un plazo máximo de ocho años para el desarrollo de la actividad de ejecución.  
[...]"



Los objetivos previstos en el vigente PGO para el SUSO I F 11 para esta Unidad de Actuación se mantienen íntegramente.

- Habilitar la reserva de suelo necesaria para la creación de una oferta suficiente, con

la aptitud urbanística y localización adecuada, en relación con la actual trama urbana, para ser soporte de los futuros procesos edificatorios que demanda el crecimiento residencial del núcleo de Frontera capital, que permita restringir cualquier proceso edificatorio en suelo rústico más allá de los asentamientos rurales.

- Disponer de suelo con las dotaciones e infraestructuras adecuadas para políticas de vivienda tanto pública como privada.
- Localizar en los suelos contiguos a las áreas consolidadas y con una aptitud más adecuada los futuros desarrollos.
- Generar unos sectores de suelo urbanizable con entidad suficiente para soportar las cesiones dotacionales que demanda la población prevista.
- Ubicar la localización de suelo urbanizable en aquellos suelos que han quedado en contacto con la estructura urbana actual y que, por la implantación de las infraestructuras, equipamientos, red viaria presentan mejores condiciones para su integración con la malla urbana y red de comunicaciones.
- Localización y diseño de los equipamientos acorde con la estructura interna del conjunto del área.
- Dotar al centro administrativo de un espacio urbano capaz de actuar de foco de la vida social y esparcimiento de la población, con la entidad suficiente que demanda la capital del municipio.

## 1.9 Alternativas de Ordenación

### 1.9.1 Propuesta 0 de la ordenación:

Esta alternativa supone la no modificación del PGO de Frontera vigente y su permanencia en el estado actual. Esto es, el mantenimiento de la ordenación prevista en el PGO vigente para la Unidad de Actuación F-11 Área El Canal, sin llegar a concretarse actuaciones de terminación, reforma o transformación del polideportivo de Frontera y su entorno inmediato.



SUPERFICIE DEL SECTOR	113.081,80 M2
SUELO RESIDENCIAL	49.608,24 M2
VIARIO	27.409,50 M2
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
ESPACIOS LIBRES	26.331,20 M2
DOTACIONES	9.363,20 M2
TOTAL	35.694,40 M2

### 1.9.2 Propuesta 1 de la ordenación:

Partiendo de las propuestas planteadas en el actual Plan vigente para esta Unidad de Actuación consistentes en:

- Apertura de viario transversal a la Corredera, de conexión con el suelo urbano colindante, creando una malla apoyada en unos ejes en el sentido de menor pendiente.
- Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres en las manzanas que presentan traseras hacia el espacio inmediato.
- Consolidar una manzana charnela de equipamiento, entorno a la futura estación de guaguas.
- Introducción de tipologías diferenciadas que puedan absorber distintas demandas de grupos de población.

Se incorporan como nuevas propuestas:

Delimitación de un nuevo perímetro del Sistema General Deportivo-Cultural, basado tanto en la realidad del edificio ejecutado con anterioridad a la redacción del Plan general Vigente, como a la propuesta seleccionada en el Concurso de ideas fruto del Decreto 1877/16 del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro, por el que se convocó el Concurso de ideas del Polideportivo de La Frontera.

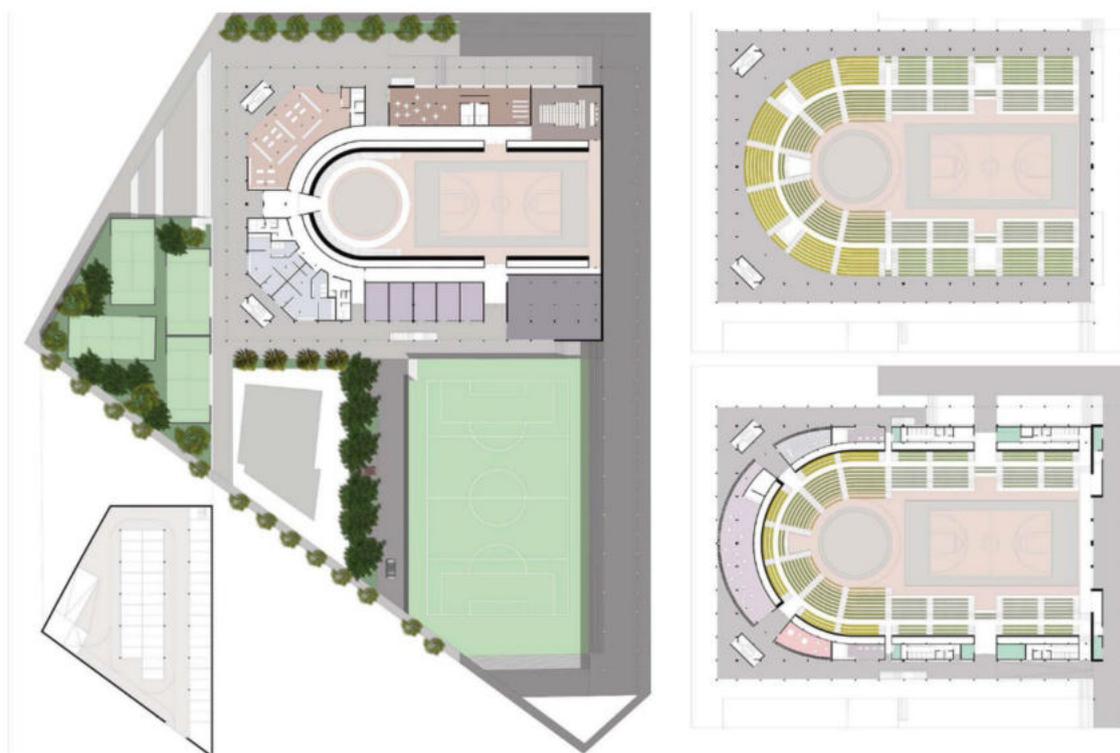


Planeamiento vigente



Estado actual

En el concurso realizado por el Cabildo Insular de El Hierro se buscaba solución para resolver el problema de la cubrición del pabellón que se desplomó en 2003. La propuesta ganadora propone la realización de una nueva estructura independiente paralela al perímetro existente, independizándose de la siniestrada en 2003.



Propuesta seleccionada en el Concurso de Ideas



Nueva propuesta – planeamiento vigente.

- 2- Reordenar las áreas de equipamientos y áreas libres en las manzanas de uso dotacional anexas al pabellón deportivo para racionalizar la distribución de usos dotacionales y al mismo tiempo mantener los parámetros urbanísticos actualmente previstos en la unidad de actuación.



**AREA 1:** Como se expuso en el apartado anterior en esta manzana se propone que los equipamientos se adapten a los usos y disposiciones de las construcciones existentes.



### - Construcción A:

En el planeamiento actual viene calificada como un equipamiento público y una superficie de ocupación en planta 564m<sup>2</sup>, en la actualidad existe un equipamiento público con uso de centro de día y una ocupación en planta de 456 m<sup>2</sup>.



Y su delimitación real en la parcela dista de la establecida en el Planeamiento Actual, tal y como viene reflejado en este plano.





### 0.3. SISTEMA GENERAL DEPORTIVO.

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DEL SUELO	PROPUESTA
SG DEP-1	El Matorral	S.R.P.T.	Mejora o Ampliación
SG DEP-2	El Canal (F-11)	Urbanizable	Terminación y Mejora
SG DEP-3	Frontera	S.R.P.P.	Mejora o Ampliación
SG DEP-4	La Restinga	Urbano	Mejora o Ampliación
SG DEP-5	El Pinar	Urbano	Mejora o Ampliación

Con respecto a su ocupación y disposición en la modificación del planeamiento se actualiza a la realidad ejecutada y viabilidad planteada en el Concurso de Ideas



Nueva propuesta – planeamiento vigente.

	PLANEAMIENTO ACTUAL		MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO		DIFERENCIA
	USO	SUPERF	USO	SUPERF	
<b>AREA 1</b>					
<b>DOTACIONES:</b>					
CONSTRUCCION A	EQUIP - PUBLICO	564,00 m2	EQUIP - PUBLICO	456,00 m2	-108,00 m2
CONSTRUCCION B	SG-DEPORTIVO	4.297,00 m2	SG-DEP-CULT	6.175,00 m2	1.878,00 m2
TOTAL		4.861,00 m2		6.631,00 m2	1.770,00 m2
<b>ESPACIO LIBRE:</b>	EL - PÚBLICO		EL - PÚBLICO		
		15.745,66 m2		13.977,90 m2	-1.767,76 m2

### EL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CULTURAL (SG-DEP-2)

El Sistema General Deportivo a día de hoy se encuentra en suelo propiedad del Cabildo Insular de El Hierro en un alta porcentual (92,4%) y el 7,6 % restante, se han iniciado los procesos de adquisición de la propiedad, con el objetivo de tener el 100% de la propiedad del Sistema General.

En la actualidad se han construidos 9.420m2 de la edificación, que se encuentra sin cubierta desde que se desplomó la existente en 2003.

En la propuesta de terminación se plantea un nuevo sistema estructural exterior a la construcción existente para sustentar la nueva cubierta y una pasarela que recorre exteriormente todo el perímetro (985 m2), por lo que al terminar el sistema general se obtendrán 10.420m2 cubiertos y 985 m2 de pasarela que dan un total de 11.405m2

SISTEMA GENERAL DEP-CULTURAL	
AREA DE PARCELA	6.175 m2

EDIFICADO A DIA DE HOY		
PLANTA BAJA	AREA BAJO GRADA	3.105 m2
	PISTAS DEPORTIVAS (DESCUBIERTA)	1.500 m2
PLANTA PRIMERA	AREA BAJO GRADA	1.690 m2
	ZONA BUTACAS (DESCUBIERTA)	2.225 m2
PLANTA ALTA	ZONA SUPERIOR GRADAS	900 m2

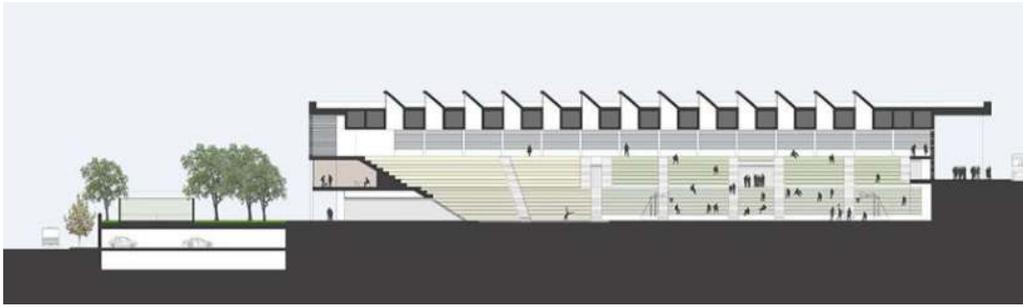
	(DESCUBIERTA)	
TOTAL		9.420 m <sup>2</sup>

NECESARIO PARA LA TERMINACION (superficies aproximadas a definir en proyecto de ejecución)		
PLANTA PRIMERA	PASARELA ABIERTA (DESCUBIERTA)	985 m <sup>2</sup>
PLANTA ALTA	AREA AMPLIACIÓN	1.000 m <sup>2</sup>
CUBIERTA		6.000 m <sup>2</sup>
TOTAL		7.985 m <sup>2</sup>

UNA VEZ REFORMADO (superficies aproximadas a definir en proyecto de ejecución)		
PLANTA BAJA	AREA BAJO GRADA	3.105 m <sup>2</sup>
	PISTAS DEPORTIVAS CUBIERTAS	1.500 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	AREA BAJO GRADA	1.690 m <sup>2</sup>
	ZONA BUTACAS	2.225 m <sup>2</sup>
	PASARELA ABIERTA (DESCUBIERTA)	985 m <sup>2</sup>
PLANTA ALTA	ZONA SUPERIOR GRADAS	900 m <sup>2</sup>
	AREA AMPLIACIÓN	1.000 m <sup>2</sup>
TOTAL		11.405 m <sup>2</sup>

OCUPACION	100 %
-----------	-------

ALTURA MAXIMA (medida a cara inferior de estructura de cubierta)	16,5 m
---	--------

**AREA 2:**

En el área 2 el Plan General vigente prevé un equipamiento público en la zona trasera de la actual Estación de Guaguas de Frontera de 384,5m<sup>2</sup>.

La nueva propuesta atendiendo a que este espacio está situado próxima a un equipamiento tan característico como es el de la estación de guaguas, se estima compatible su uso como espacio libre, dado que la nueva propuesta del planeamiento mantiene íntegramente los estándares

actualmente establecidos en la ficha de la unidad de actuación El Canal (F-11) por lo que esta área pasaría a espacio libre público para poder mantenerlos

	PLANEAMIENTO ACTUAL		MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO		DIFERENCIA
	USO	SUPERF	USO	SUPERF	
<b>AREA 2</b>					
<b>DOTACIONES:</b>					
CONSTRUCCION C	EQUIP -PUBLICO	384,50 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-384,50 m2
<b>ESPACIO LIBRE:</b>					
	EL-PUBLICO	0,00 m2	EL-PUBLICO	384,50 m2	384,50 m2

### AREA 3:



En el área 3 el Plan general actual propone una manzana equipamientos públicos, dividido en dos edificaciones, la D con una superficie de 1.307,50 m2 que se desarrolla en una pastilla de 12 metros paralela a las curvas de nivel y la E con una superficie de 1.249m2 que plantea un uso deportivo.

Atendiendo que en el área 1 se han incrementado los equipamientos deportivos en la construcción B en 1.878m2, para mantener los estándares urbanísticos de la unidad de actuación se elimina área de la edificación E y pasará a espacio libre y la edificación D reducirá su área en 136,50 m2

Incrementando las superficies de espacio libres en proximidad de las nuevas edificaciones propuestas en la unidad de actuación, como solución más equilibrada en busca de una mayor calidad urbana.



	PLANEAMIENTO ACTUAL		MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO		DIFERENCIA
	USO	SUPERF	USO	SUPERF	
<b>AREA 3</b>					
<b>DOTACIONES:</b>					
CONSTRUCCION D	EQUIP -PUBLICO	1.307,50 m2	EQUIP -PUBLICO	1.171,00 m2	-136,50 m2
CONSTRUCCION E	EQUIP -PUBLICO	1.249,00 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-1.249,00 m2
TOTAL		2.556,50 m2		1.171,00 m2	-1.385,50 m2

**ESPACIO LIBRE:**

	EL-PUBLICO	5.402,76 m2	EL-PUBLICO	6.786,02 m2	1.383,26 m2
--	------------	-------------	------------	-------------	-------------

**RESUMEN DE MODIFICACIONES**

	PLANEAMIENTO ACTUAL		MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO		DIFERENCIA
	USO	SUPERF	USO	SUPERF	
<b>DOTACIONES:</b>					
CONSTRUCCION A	EQUIP -PUBLICO	564,00 m2	EQUIP -PUBLICO	456,00 m2	-108,00 m2
CONSTRUCCION B	SG-DEPORTIVO	4.297,00 m2	SG-DEP-CULT	6.175,00 m2	1.878,00 m2
CONSTRUCCION C	EQUIP -PUBLICO	384,50 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-384,50 m2
CONSTRUCCION D	EQUIP -PUBLICO	1.307,50 m2	EQUIP -PUBLICO	1.171,00 m2	-136,50 m2
CONSTRUCCION E	EQUIP -PUBLICO	1.249,00 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-1.249,00 m2
		7.802,00		7.802,00	0,00

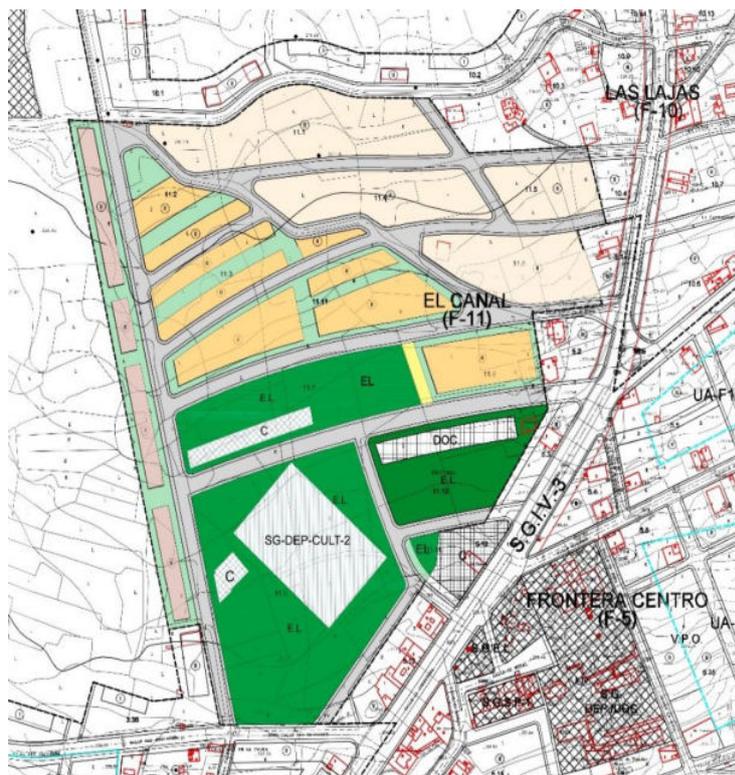
**ESPACIO LIBRE:**

AREA 1	EL-PUBLICO	15.745,66 m2	EL-PUBLICO	13.977,90 m2	-1.767,76 m2
AREA 2	EL-PUBLICO	0,00 m2	EL-PUBLICO	384,50 m2	384,50 m2

AREA 3	EL-PUBLICO	5.402,76 m2	EL-PUBLICO	6.786,02 m2	1.383,26 m2
		21.148,42		21.148,42	0,00

Como viene reflejado en la tabla tras las modificaciones realizadas para adaptarse a la realidad edificada y viabilidad de terminación del Sistema General los parámetros urbanísticos del área de modificación permanecen iguales a los del planeamiento vigente.

### PROPUESTA 1 DE ORDENACIÓN



<b>SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>49.608,24 M2</b>
<b>VIARIO</b>	<b>27.409,5 M2</b>
<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	
ESPACIOS LIBRES	26.331,20 M2
DOTACIONES	9.363,20 M2
<b>TOTAL</b>	<b>35.694,40 M2</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>49.668,24 M2</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,43 M2/M2</b>
<b>C UDA / m<sup>2</sup>c</b>	<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,43 M2/M2</b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 30 % EDIFICACION RESIDENCIAL V.P.O	<b>272 VIV.</b>
<b>DENSIDAD</b>	<b>24,05 VIV. / Ha.</b>

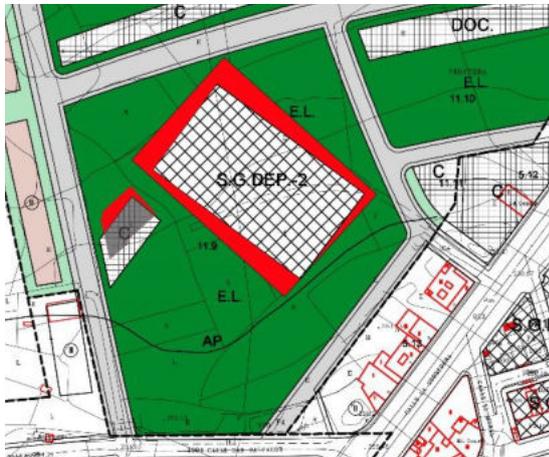
### 1.9.3 Propuesta 2 de la ordenación

Esta segunda propuesta parte de la misma área de actuación y los mismos principios de la propuesta 1 para las áreas 1 y 2.

En lo referente al área 1 se propone que los equipamientos se adapten a los usos y disposiciones de las construcciones existentes.

Y en lo referente al área 2 se propone su uso como espacio libre.

Área 1



Area 2



Las modificaciones se realizan dentro del área 3

**AREA 3:**



En el área 3 el Plan general actual propone una manzana equipamientos públicos, dividido en dos edificaciones, la D con una superficie de 1.307,50 m<sup>2</sup> que se desarrolla en una pastilla de 12 metros paralela a las curvas de nivel y la E con una superficie de 1.249m<sup>2</sup> que plantea un uso deportivo.

Atendiendo que en el área 1 se han incrementado los equipamientos deportivos en la construcción B en 1.878m<sup>2</sup>, para mantener los estándares urbanísticos de la unidad de actuación se elimina área de la edificación D, que pasará a espacio libre y la edificación E reducirá su área en 78 m<sup>2</sup>

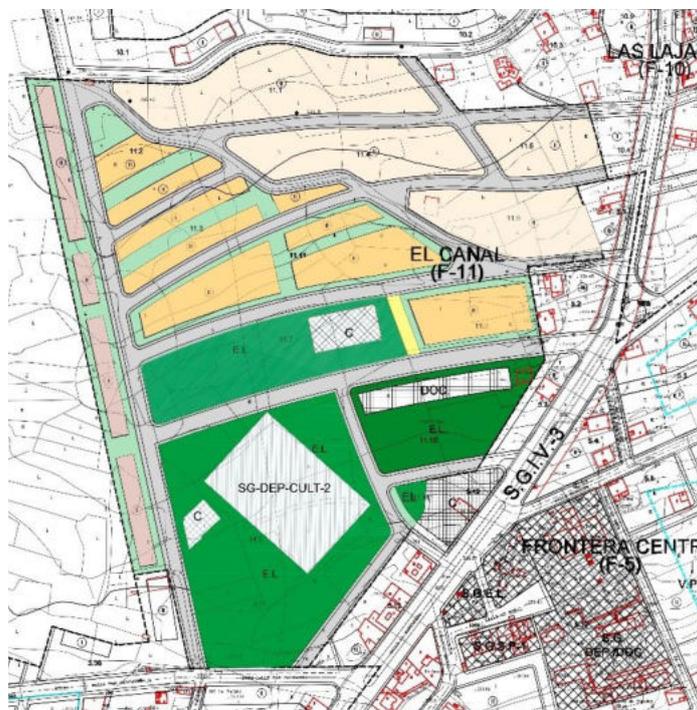
	PLANEAMIENTO ACTUAL		MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO		DIFERENCIA
	USO	SUPERF	USO	SUPERF	
<b>AREA 3</b>					
<b>DOTACIONES:</b>					
CONSTRUCCION D	EQUIP -PUBLICO	1.307,50 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-1.307,50 m2
CONSTRUCCION E	EQUIP -PUBLICO	1.249,00 m2	EQUIP -PUBLICO	1.171,00 m2	-78,00 m2
TOTAL		2.556,50 m2		1.171,00 m2	-1.385,50 m2
<b>ESPACIO LIBRE:</b>					
	EL-PUBLICO	5.402,76 m2	EL-PUBLICO	6.786,02 m2	1.383,26 m2



NUEVA ORDENACIÓN DEL AREA 3

	PLANEAMIENTO ACTUAL		MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO		DIFERENCIA
	USO	SUPERF	USO	SUPERF	
<b>DOTACIONES:</b>					
CONSTRUCCION A	EQUIP -PUBLICO	564,00 m2	EQUIP -PUBLICO	456,00 m2	-108,00 m2
CONSTRUCCION B	SG-DEPORTIVO	4.297,00 m2	SG-DEP-CULT	6.175,00 m2	1.878,00 m2
CONSTRUCCION C	EQUIP -PUBLICO	384,50 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-384,50 m2
CONSTRUCCION D	EQUIP -PUBLICO	1.307,50 m2	EQUIP -PUBLICO	0,00 m2	-1.307,50 m2
CONSTRUCCION E	EQUIP -PUBLICO	1.249,00 m2	EQUIP -PUBLICO	1.171,00 m2	-78,00 m2
		7.802,00		7.802,00	0,00
<b>ESPACIO LIBRE:</b>					
AREA 1	EL-PUBLICO	15.745,66 m2	EL-PUBLICO	13.977,90 m2	-1.767,76 m2
AREA 2	EL-PUBLICO	0,00 m2	EL-PUBLICO	384,50 m2	384,50 m2
AREA 3	EL-PUBLICO	5.402,76 m2	EL-PUBLICO	6.786,02 m2	1.383,26 m2
		21.148,42		21.148,42	0,00

## PROPUESTA 2 DE ORDENACIÓN



<b>SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>49.608,24 M2</b>
<b>VIARIO</b>	<b>27.409,5 M2</b>
<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	
ESPACIOS LIBRES	26.331,20 M2
DOTACIONES	9.363,20 M2
<b>TOTAL</b>	<b>35.694,40 M2</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>49.668,24 M2</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,43 M2/M2</b>
<b>C UDA / m<sup>2</sup>c</b>	<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,43 M2/M2</b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 30 % EDIFICACION RESIDENCIAL V.P.O	<b>272 VIV.</b>
<b>DENSIDAD</b>	<b>24,05 VIV. / Ha.</b>

### **1.9.3 Propuesta elegida. Criterio para su selección.**

La alternativa que presenta un escenario de mayor equilibrio entre los objetivos perseguidos y la sostenibilidad ambiental se corresponde con la propuesta 1.

Si bien tanto la propuesta 2 como la 3, satisfacen los objetivos de la modificación menor de PGOU de Frontera en la Unidad de Actuación F-11, situada en el Área El Canal (SUSO I), Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, la primera propuesta se adapta de forma más acorde a la topografía del lugar en lo que respecta a la disposición de las dotaciones en la manzana 3, facilitando que la propia edificación absorba los desniveles existentes en el área.

## **2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **2.1 Justificación de la modificación menor del PGO y de la delimitación del ámbito**

Tal y como se ha expuesto, esta Modificación Menor se justifica en la necesidad de poder ejecutar de manera directa el proyecto ganador del concurso de ideas convocado por el Excmo. Cabildo Insular de El Hierro para el Polideportivo de La Frontera, ello posibilitará su reforma y transformación en un Centro Multiusos, Deportivo y Cultural de la Isla, obteniéndose al tiempo una solución urbanística al entorno inmediato del Pabellón que genere unos accesos y zonas verdes adecuadas al inmueble. Asimismo se contempla la dotación existente, Centro de día Ezeró, tal y como ha sido ejecutada

Para ello se hace necesario adaptar el planeamiento pormenorizado a la realidad edificada y al área necesaria para finalizar el pabellón, que se califican como Sistema General Deportivo y Cultural, sin modificar ningún otro parámetro urbanístico de la ordenación de la Unidad de Actuación. De esa manera se facilitará la terminación de la infraestructura, sin hacerla depender de la entera ejecución de la Unidad de Actuación y posibilitando así el desarrollo inmediato de este suelo por razones de interés público. También se adecua la calificación de dotación al Centro de Día existente.

La ordenación propuesta en este documento de Aprobación Inicial difiere de la contemplada en el Borrador para la solicitud del Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica que se sometió a la consideración de la Comisión de Evaluación Ambiental, en cumplimiento del trámite de consulta interadministrativa recogido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y que fue informado con carácter condicionado.

En dicho documento se reordenaba con mayor profundidad el sector dividiéndolo en tres unidades de actuación y con un nuevo diseño de viario, zonas verdes, aparcamientos, etc... Como resultado de la reflexión y del sometimiento del borrador del documento al trámite de consulta previa a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, se llegó a la conclusión de que la ordenación que se había propuesto no venía a solucionar los problemas de gestión, al seguir dependiendo la materialización del pabellón de una iniciativa de ejecución urbanística privada.

Con las modificaciones que se pretendían se complejizaba la tramitación del propio documento de Modificación Menor, apartándolo por tanto del objetivo marcado al querer asumir tareas que se han de abordar desde la revisión del planeamiento general.

### **2.2 Descripción de las modificaciones**

Este documento redelimita el Sistema General Deportivo a la parcela necesaria para su ejecución con respecto a la realidad ejecutada, desplazándola mínimamente para adecuarla a la obra parcialmente ejecutada, redefiniendo su límite en función de la solución aprobada en el Concurso de Ideas, que opta por la realización de un nuevo sistema estructural paralelo a la edificación actual para sustentar la nueva cubierta sin tener que utilizar la preexistente.

De la misma forma delimita el dotacional anexo al Sistema General de manera que se hace coincidir con el Centro de día Ezeró ejecutado.

El resto de la ordenación permanece igual salvo los ajustes operados en las dotaciones y espacios libres que no varían en su superficie global sino en su configuración, como consecuencia del aumento del sistema General y de la Dotación descritas.

### **2.3 Tramitación del documento**

Con fecha 29 de marzo de 2017 el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro acordó iniciar los trámites del procedimiento para la revisión parcial del Plan General de Ordenación de La Frontera, modificando la Unidad de Actuación F-11, situada en el Área El Canal (SUSO I), Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Por el Cabildo Insular del Hierro se remitió, a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, con fecha de entrada 2 de julio de 2018, la documentación relativa a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de La Frontera, U.A. F-11, Área El Canal (SUSO I), adjuntándose borrador de la alteración y documento inicial estratégico.

Mediante anuncio de dicha Viceconsejería, de 23 de agosto de 2018, se somete al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas la documentación remitida, por un plazo de 45 días hábiles, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con el artículo 5.º. g) y h) de la citada Ley y artículo 25 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación Administrativa en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

Como consecuencia de dicho trámite se emitieron informe por parte de:

- Secretaría de Estado para el Avance Digital del Ministerio de Economía y Empresa.
- Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías de la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad del Gobierno de Canarias.
- Ministerio de Defensa
- Cabildo de El Hierro
- Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas del Gobierno de Canarias.
- Consejo Insular de Aguas de El Hierro.
- Ayuntamiento de Valverde
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Ayuntamiento de El Pinar.

Los informes remitidos se limitan a realizar las advertencias dimanantes de la legislación

sectoriales que regulan los ámbitos competenciales de las distintas administraciones consultadas, sin que supongan impedimento alguno a la tramitación del documento, debiéndose de tener en cuenta además de que la propuesta de ordenación de esta aprobación inicial se simplifica respecto a la del documento borrador.

Asimismo, se presentó una alegación por parte de un particular, propietario de una parcela en el ámbito del sector en la que se solicita:

Ajustar la delimitación del sector para que se incluyan en él la totalidad de parcelas de propiedad del alegante.

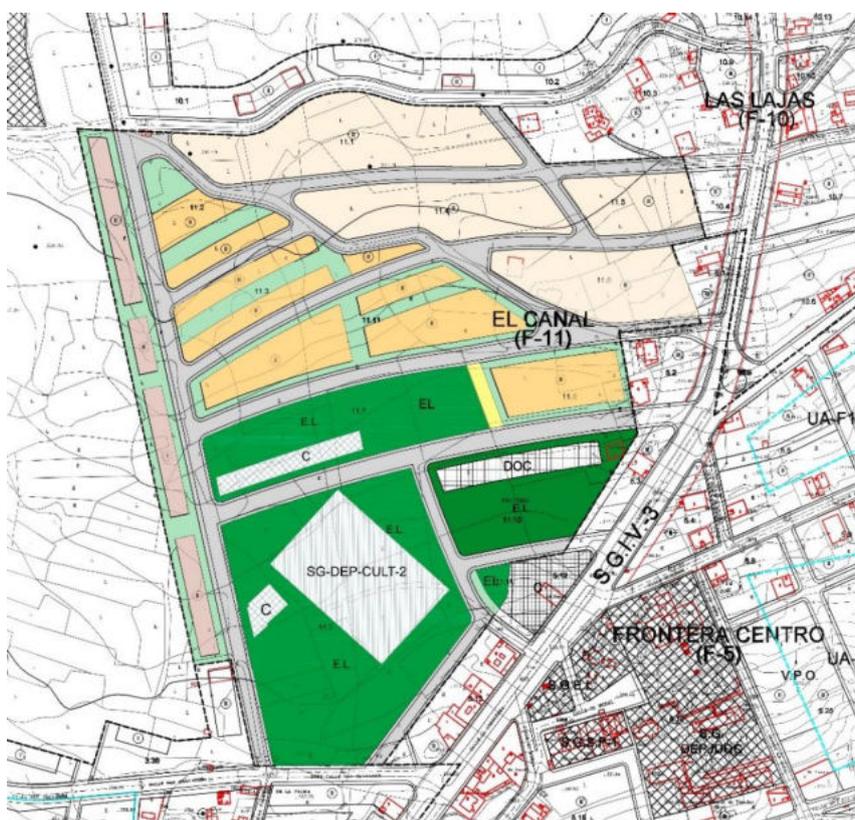
- Se justifiquen los criterios aplicados para la nueva delimitación del sector.
- Que se opte por la denominada alternativa 3 del documento inicial estratégico por su mayor sostenibilidad económica.
- Se ajuste la división del sector en unidades de actuación de manera que las propiedades no queden afectas a distintas UA, garantizándose la viabilidad técnica y la equidistribución.
- Que se cambie el sistema de ejecución privada por el público de cooperación.

Dado que se ha variado la propuesta de ordenación, por lo motivos explicitados en esta memoria y que básicamente se reducen a lograr la ejecución del sistema general deportivo cultural, ajustándose a la realidad preexistente del pabellón semi edificado y de la dotación, no se ha modificado la ordenación, que permanece casi como en el plan general vigente desapareciendo la división del sector en tres unidades de actuación.

Por lo tanto, las alegaciones planteadas deberán encontrar respuesta en la revisión del PGO que se plantee en un futuro y que deberá pronunciarse sobre la viabilidad de este sector de suelo urbanizable.

La Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental, en sesión ordinaria celebrada el 20m de mayo de 2019 acodó, de acuerdo al artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, formular el Documento de Alcance de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de La Frontera, U.A. F-11, Área El Canal (SUSO I) Exp 2018/1065.

## 2.4 Ficha modificada de Parámetros y Condiciones Específicas del PGO en UA F11



<b>SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>49.608,24 M2</b>
<b>VIARIO</b>	<b>27.409,5 M2</b>
<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	
ESPACIOS LIBRES	26.331,20 M2
DOTACIONES	9.363,20 M2
<b>TOTAL</b>	<b>35.694,40 M2</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>49.668,24 M2</b>
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,43 M2/M2</b>
<b>C UDA / m<sup>2</sup>c</b>	<b>1</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,43 M2/M2</b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 30 % EDIFICACION RESIDENCIAL V.P.O	<b>272 VIV.</b>
<b>DENSIDAD</b>	<b>24,05 VIV. / Ha.</b>

## 2.5 Normativa particular de Área El Canal (SUSO I), ámbito: El Golfo -Frontera

- **Clase de suelo** · Urbanizable
- **Categoría** · Sectorizado Ordenado (SUSO I)
- **Instrumento de ordenación** · Plan General de Ordenación

### OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

- Habilitar la reserva de suelo necesaria para la creación de una oferta suficiente, con la aptitud urbanística y localización adecuada, en relación con la actual trama urbana, para ser soporte de los futuros procesos edificatorios que demanda el crecimiento residencial del núcleo de Frontera capital, que permita restringir cualquier proceso edificatorio en suelo rústico más allá de los asentamientos rurales.
- Disponer de suelo con las dotaciones e infraestructuras adecuadas para políticas de vivienda tanto pública como privada.
- Localizar en los suelos contiguos a las áreas consolidadas y con una aptitud más adecuada los futuros desarrollos
- Generar unos sectores de suelo urbanizable con entidad suficiente para soportar las cesiones dotacionales que demanda la población prevista.

- Ubicar la localización de suelo urbanizable en aquellos suelos que han quedado en contacto con la estructura urbana actual y que, por la implantación de las infraestructuras, equipamientos, red viaria presentan mejores condiciones para su integración con la malla urbana y red de comunicaciones.
- Localización y diseño de los equipamientos acorde con la estructura interna del conjunto del área.
- Dotar al centro administrativo de un espacio urbano capaz de actuar de foco de la vida social y esparcimiento de la población, con la entidad suficiente que demanda la capital del municipio.
- Dar viabilidad técnica para la terminación de la ejecución de las obras, la reforma y transformación del Polideportivo de Frontera en un Centro Multiusos, Centro Deportivo y Cultural de la Isla, que actualmente se encuentra ejecutado parcialmente.

#### **PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN:**

- Apertura de viario transversal a la Corredera, de conexión con el suelo urbano colindante, creando una malla apoyada en unos ejes en el sentido de menor pendiente.
- Tratamiento de los espacios de borde, con incorporación de espacios libres en las manzanas que presentan traseras hacia el espacio inmediato.
- Introducción de tipologías diferenciadas que puedan absorber distintas demandas de grupos de población.
- Redelimitar el Sistema General Deportivo a la parcela necesaria para su ejecución con respecto a la realidad ejecutada y la viabilidad técnica de su terminación.
- Redelimitar el dotacional anexo al Sistema General de manera en función del Centro de día Ezeró ejecutado.

#### **INSTRUCCIONES**

Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán conforme a las Condiciones Particulares del área establecidas en el Plan General vigente y en lo no regulado por estas se estará a lo establecido por la normativa urbanística del mismo instrumento de ordenación.

A modo expositivo se reproducen dichas condiciones particulares tal y como aparecen el vigente PGOU

#### **CONDICIONES PARTICULARES CON RELACIÓN A LOS USOS**

**Uso característico:** Residencial

**Usos compatibles:** Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente

**Usos prohibidos:** Los establecidos como prohibidos en el cuadro de Usos Actuales o

Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente

## **CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD**

### **EDIFICABILIDAD:**

La edificabilidad máxima de las distintas subzonas asignadas a cada ámbito edificatorio señalados en los planos de ordenación detallada, se obtendrá por conjunción de los parámetros de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a las condiciones particulares establecidas para el área y, en lo no regulado por ésta, Normativa Urbanística del Plan General vigente.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

## **CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

**Nº máximo de plantas:** Dos plantas.

**Altura máxima:** La resultante de las condiciones de altura reguladora máxima conforme a la Normativa Urbanística del Plan General vigente para la subzona correspondiente y para el nº máximo de plantas grafiadas en los planos de ordenación detallada.

**Construcciones por encima de la altura:** Prohibidas. Excepto las instalaciones imprescindibles en razón de su uso, chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, las cuales se permitirán con las alturas imprescindibles para su funcionamiento, deberán quedar ocultas a la vista y no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

## **CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General vigente.

En las manzanas 11.8, 11.11, 11.3, 11.2, la disposición de la edificación grafiada en los planos de ordenación podrá ser modificada a través de Estudio de Detalle por manzanas completas, siempre que no se supere la ocupación máxima, se mantenga la superficie de espacios libres mínimos resultante y que la dimensión predominante de los cuerpos edificados se localice en el sentido de la menor pendiente.

## **CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

### **Alineaciones y rasantes exteriores:**

Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establecen en los planos de ordenación detallada de este Plan o en sus instrumentos de

desarrollo.

Las rasantes del nuevo viario se fijarán a través de los correspondientes estudios de detalle o proyectos de urbanización.

**Posición respecto a la alineación exterior:**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares para la subzona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General vigente.

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

**Paramentos exteriores:**

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

Los muros de contigüidad resultantes de obras nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.

**Abancalamientos:**

Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.

**Cerramientos de parcela:**

El vallado perimetral hacia espacios libres privados o públicos y al viario será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima. En la subzona Mixta Grado 1, el cerramiento de la parcela, dentro del área de movimiento de la edificación, podrá ser ciego hacia fincas contiguas sin superar los 3 metros de altura.

**Salones:**

Se prohíbe la tipología de salón y vivienda o salón en planta baja.

A cuyos efectos, la altura libre de la planta baja no podrá superar los 3,10 metros, a excepción, en las viviendas unifamiliares, de aquellos espacios internos integrados funcionalmente, dentro del programa de la misma, que se traten con el carácter de doble altura como relación espacial y visual, y cuyo resultado formal externo sea, inequívocamente, coherente con las pautas compositivas del inmueble como un único elemento vividero.

En la aplicación del apartado anterior, no podrán incluirse en la excepción los espacios destinados a almacén ni los garajes.

Cuando por aplicación de las condiciones de altura mínima a una actividad determinada, la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas, en otro caso, se considerará dicha actividad no autorizable.

## **Cubiertas**

Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.

Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo con el sistema tradicional.

Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a cuerpos superiores, situados, en cualquier caso, por debajo de la cota de la altura máxima de cornisa.

## **CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL**

### **Medidas durante la fase de ejecución de obras**

- Recogida de los escombros y chatarra existentes antes del inicio de la obra.
- Los residuos del personal laboral deben trasladarse hasta los contenedores de propiedad municipal.
- Los cambios de aceite y el mantenimiento de la maquinaria se realizarán en plataforma hormigonada e impermeable.
- Recogida de piedra seca de las fincas agrícolas y reutilización en los muros y cerramientos de las parcelas.
- Retirada del suelo con valor agrícola para emplearlo en las labores de ajardinado.
- El material resultante de los desmontes se utilizará para nivelar el terreno, evitando su acopio o vertido fuera del ámbito delimitado por las obras.
- Se controlará la emisión de polvo a la atmósfera durante la fase de ejecución de las obras mediante el riego frecuente de los caminos.
- Las obras no podrán desarrollarse en horario nocturno y el nivel de ruido no podrá superar dentro del ámbito los 95 dB y a 100 m los 65 dB.
- Si fuera preciso intervenir en superficies externas al área objeto de ordenación, deberán ser restituidas hasta la recuperación de sus condiciones iniciales.

## **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **EJECUCIÓN PÚBLICA**

#### **Ejecución de los Sistemas Generales**

El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

La ejecución del Sistema General se hará de manera directa como obra pública ordinaria, conforme al artículo 257.3 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sin depender del desarrollo de la unidad de actuación.

## **EJECUCIÓN PRIVADA**

### **Ejecución mediante Unidades de Actuación**

A efectos de su gestión y ejecución el sector SUSO I se considera de gestión privada. Se establece un plazo máximo de ocho años para el desarrollo de la actividad de ejecución, justificándose este plazo en la evidente dificultad que tal actividad entraña dada la fragmentación de la estructura de la propiedad tal y como se ha expuesto profusamente en este documento.

El proyecto de equidistribución asignará expresamente las parcelas en que el destino prioritario corresponda a viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, con un 30% de la edificabilidad residencial, conforme al artículo 137 de la Ley 4/2017.

### **2.6 Normas particulares de la zona residencial**

No se modifican y se remite a las establecidas en el Plan General Vigente

## 2.7 Ficha ordenación del Sistema General Deportivo- Cultural (SG-DEP-CULT-2)



OCUPACIÓN	100 %
ÁREA PARCELA	6.175 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA (medida a cara inferior de estructura de cubierta)	16,5 m

### Parámetros tipológicos y volumétricos.

Posición de la edificación: la delimitada en planos

Ocupación: 100%

Altura máxima :16,5 medidos desde la rasante de la entrada principal hacia avenida la Palma y a cara inferior de la estructura del pabellón.

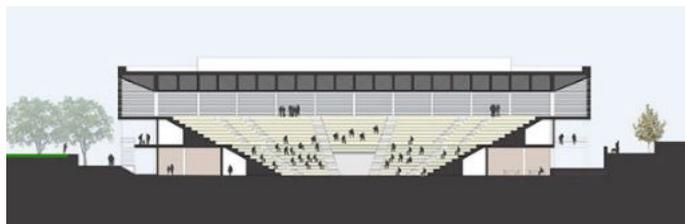
### Parámetros de usos.

1. Uso cualificado: Deportivo Cerrado.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Cultural, Oficinas, Garaje-Aparcamiento y Espacio Libre.

### Condiciones de composición y forma.

a) La totalidad de la fachada incluida las cubiertas deberán ir revestidas con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.





## **2.8 Adaptación de la modificación al marco legal y al planeamiento**

Dada la magnitud de la modificación que se propone en este documento de aprobación inicial, que no plantea modificación alguna en la clase y categoría de suelo, solo queda justificar, conforme al artículo 138 de la Ley de Suelo de 2017, el cumplimiento de los estándares urbanísticos, que son en esencia los mismos que recogía el texto refundido de la ley de suelo y Espacios Naturales de Canarias aprobada por Decreto 1/2000 que estaba vigente en el momento del trámite y aprobación del Plan General de La Frontera.

### **3- NORMATIVA Y FICHERO URBANÍSTICO**

#### **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA FRONTERA.**

#### **UNIDAD DE ACTUACIÓN F 11, SITUADA EN EL ÁREA EL CANAL (SUSO I) SUELO URBANIZABLE EN LA CATEGORÍA DE SECTORIZADO ORDENADO**

##### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

###### **ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL DOCUMENTO**

1. El presente documento se tramita con el objetivo de posibilitar la culminación de la ejecución de las obras del Polideportivo de Frontera, su reforma y transformación en un Centro Multiusos, Deportivo y Cultural de la Isla, así como recoger en el planeamiento la dotación centro de día Ezeró tal y como ha sido ejecutada. Todo ello conforme al artículo 164 y siguientes de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

2. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el plano 01-R de esta Modificación Menor, manteniéndose en el resto del municipio la vigencia del Plan General de La Frontera aprobado por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 4 de febrero de 2003.

###### **ARTÍCULO 2 ÁMBITO TERRITORIAL**

El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el plano 01-R

###### **ARTÍCULO 3 ALCANCE Y VIGENCIA**

La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor y su vigencia será indefinida, de acuerdo a lo dispuesto legalmente, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que se un nuevo Plan General de Ordenación se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

## **ARTÍCULO 4 DOCUMENTACION**

1. De conformidad con lo dispuesto legalmente, el presente Documento consta de los siguientes

- MEMORIA DE INFORMACIÓN
- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- NORMATIVA Y FICHERO URBANÍSTICO
- PLANOS
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.

## **TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

### **ARTÍCULO 5 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES SECTORIALES**

- 1- Los parámetros de ordenación aplicables serán los contenidos en las fichas urbanísticas que se anexan en esta normativa. La del Sector sustituye a la homónima del vigente PGO, la del Sistema General se introduce ex novo para una mejor ordenación.
- 2- El plano 01 de ordenación detallada del Área El Canal (F-11) del vigente PGOU queda sustituido por el plano 01-R de esta modificación
- 3- Será de aplicación la legislación sectorial con especial atención a la eficiencia energética y accesibilidad.
- 4- La ejecución del Sistema General se hará de manera directa como obra pública ordinaria, conforme al artículo 257.3 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sin depender del desarrollo de la unidad de actuación.

### **ARTÍCULO 6 MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.**

La ejecución y desarrollo de esta modificación menor deberá de hacerse atendiendo a las siguientes medidas preventivas y correctoras recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental contenido en el Estudio Ambiental Estratégico:

- a) Tratamiento de especies invasoras y recuperación de suelo vegetal (previo a cualquier movimiento de tierras):
  - Se recomienda la eliminación de las especies vegetales invasoras de forma previa a cualquier movimiento de tierras. En este sentido deben seguirse las directrices técnicas correspondientes, para lo cual se redactará de un proyecto específico que asegure que evite el riesgo propagación y/o recuperación de estas especies.
  - Previo al inicio de los movimientos de tierra, se realizarán las labores de acopio de la tierra vegetal de interés agrológico.

- Se considera necesario retirar los primeros 30 cm de los suelos del ámbito no urbanizado y edificado.
- El acopio de esta tierra se realizará en tongadas de un máximo de 2m de altura. Para evitar que estos acúmulos de tierra vegetal se conviertan en una fuente de emisión de partículas serán cubiertos por toldos y serán regados durante las labores de recogida y acopio y especialmente al finalizar la jornada laboral.
- Deberá evitarse en todo momento la compactación de suelo por lo que en los lugares donde exista tierra vegetal deberá emplearse maquinaria ligera y se evitará el tránsito o aparcamientos sobre su superficie. Para el almacenamiento de los materiales necesarios para la obra se recomienda que se utilicen los diversos espacios desprovistos de vegetación y suelo que existe en la actualidad en el ámbito.

b) Medidas preventivas y correctoras a aplicar para evitar la contaminación atmosférica.

- Se procederá a la limpieza de los primeros 15 metros del camino de acceso a la/s parcela/s de forma periódica para eliminar los restos que hubieran podido remover la maquinaria en tránsito.
- A juicio de la Dirección de Obra, si se comprobara que el apisonado de las pistas y el riego periódico no fuera suficiente para evitar la generación de polvo, se dispondrá sobre las mismas de una capa de grava.
- Se acondicionarán las nuevas pistas para su posterior asfaltado, manteniéndose éstas en perfecto estado.
- Los focos de generación de polvo serán regados para asentar las partículas y evitar su proyección al aire.
- Se debe realizar un riego periódico de las pistas y plazas por donde circulan los equipos de carga y transporte mediante camión cuba o sistema de fijación. Esta operación debe realizarse al menos 3 veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las 4 horas siguientes y al finalizar la jornada, así como cuantas veces sea necesario si las condiciones climáticas lo requiriesen.
- Se regarán periódicamente los sectores donde se estén produciendo las labores de perforación y excavación de las zapatas, zanjas y drenajes.
- Las zonas de excavación se regarán antes de cada arranque y antes del comienzo de la carga del material, evitando así la proyección de polvo a la atmósfera.
- Cuando las condiciones climáticas sean desfavorables (fuertes rachas de viento), se paralizarán inmediatamente los trabajos regando aquellas zonas que se puedan ver más afectadas.
- Se regarán de materiales en la zona de acopio, con especial atención al finalizar la jornada.
- A juicio de la Dirección de Obra, cubrir los acopios de materiales con toldos cuando sea necesario para evitar la dispersión de polvo y partículas.
- La limpieza en el ámbito de actuación debe ser máxima, para ello, cada quince días se procederá a limpiar las pistas y áreas de trabajo.
- Se limitará la velocidad de los vehículos que circulen en el ámbito a 20 km/h.
- Para prevenir las emisiones debida a la acción del viento sobre la superficie de la carga de las cajas de los camiones que realicen los movimientos de tierra,

se cubrirá mediante lonas o cualquier otro sistema funcional de forma que no incida el viento directamente sobre ella.

- Limpieza periódica de los camiones de transporte de material.

c) Medidas preventivas correctoras a aplicar para evitar la contaminación sonora.

- Los trabajos se han de ejecutar únicamente en horario diurno (8:00-17:00 horas).
- Se deberán realizar las operaciones de mantenimiento de la maquinaria con la asiduidad necesaria para mantener el nivel de ruidos dentro de los límites establecidos por la homologación pertinente.
- Se realizarán las operaciones de control del buen funcionamiento de la maquinaria con la asiduidad necesaria. Así, deberán poseer toda la maquinaria y vehículos que trabajen en esta fase, la actualización y conformidad de ITV y CE estando visibles, legibles e indelebles en cada uno de ellos.
- Siempre que sea posible, se instalarán silenciadores homologados por los fabricantes y por los organismos de control técnico e inspección de vehículos.
- Se mantendrá desconectada la maquinaria y los vehículos cuando no se estén utilizando.
- Se programarán las actividades para evitar que la acción conjunta de varios equipos cause niveles sonoros elevados durante periodos prolongados de tiempo.
- Se estará a lo dispuesto en el RD 286/2006 sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.

d) Medidas sobre la vegetación y el ajardinamiento de los espacios libres.

- Antes de proceder a los movimientos de tierra y el desbroce del terreno, las especies de flora introducida invasora presente en el ámbito será convenientemente eliminada. Para ello se informará a los operarios de cómo proceder para su correcta eliminación, formación que llevará a cabo personal especializado (biólogos especialistas en flora canaria). Además de esta formación, este personal especializado supervisará las labores de eliminación de estas especies.
- Se recomienda que las especies utilizadas en los ajardinados de los espacios libres públicos proyectados, sean especies vegetales propias de los ecosistemas potenciales del entorno, siendo esta medida favorable para la fauna, el paisaje y compatible con el ahorro de agua en su posterior mantenimiento. En el caso del ámbito de la Modificación Menor se recomienda recolonizar en zonas verdes y/o ajardinadas con especies potenciales del sabinar.
- Se recomienda que al menos el 30% de la superficie de los espacios libres cuente con arbolado de porte. Se recomienda el uso de especies propias del piso bioclimático del entorno.
- Se velará por la conservación de las zonas verdes realizando un seguimiento de las plantaciones realizadas en la fase de obra, se procederá a su limpieza y mantenimiento, así como a realizar lo cuidados necesarios (poda, tratamiento fitosanitario, fertilización, riegos, etc.). La periodicidad de este seguimiento será cada 6 meses.

e) Medidas preventivas correctoras para la protección de la fauna.

- Se precisará la formación ambiental del personal de obra con el objetivo de mejorar la gestión ambiental global de la obra, así como mejorar la formación específica de los trabajadores de la misma. Se impartirá formación específica por parte del responsable del cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental para los encargados, conductores y operarios de la maquinaria. Esta formación se centrará en los siguientes aspectos: importancia ambiental de la zona en obras; las repercusiones sobre la fauna; medidas preventivas para evitar afecciones a especies, gestión de residuos en la obra (residuos peligrosos, derrames de aceites, etc.).
- La obra se acometerá de forma gradual para permitir la redistribución de la fauna de las zonas afectadas. En este sentido, se evitará concentrar las labores de ajardinado y creación de parques al final de la fase de obra, abordándose esta labor de manera gradual para mejorar la integración ambiental de la obra y favorecer la aparición de nuevos nichos para la fauna.
- En la revegetación de espacios verdes, parques y áreas ajardinadas se contará con especies propias del ecosistema potencial del ámbito, lo que aumentará el número de nichos disponibles para diversas especies (invertebrados, aves, reptiles).
- Se tendrá especial cuidado con el abandono de los residuos sólidos urbanos por parte del personal de la obra ya que pueden llegar a convertirse en trampas mortales para las especies de invertebrados y un foco para la proliferación de roedores y otros animales asilvestrados que perjudiquen a la avifauna

f) Medidas preventivas y correctoras para la gestión de los residuos y vertidos generados.

- El parque de maquinaria, para las labores de mantenimiento y suministro de combustible, contará con una solera de hormigón impermeable que deberá ser objeto de mantenimiento durante el tiempo que duren las obras.
- El módulo de obras contará con fosa séptica prefabricada y depósito estanco que permita el almacenamiento temporal de las aguas residuales generadas por el personal.
- Las aguas tratadas serán posteriormente vertidas a un depósito estanco, dimensionado para que pueda ser retirado periódicamente por un gestor autorizado.
- El Proyecto de urbanización reservará una zona para el almacenamiento temporal y clasificación de residuos de la construcción y demolición hasta su traslado a vertedero autorizado.
- Corresponde al contratista de la obra, la gestión de los residuos generados estando obligado a adoptar y hacer aplicar todas las disposiciones vigentes sobre esta materia. El contratista también está obligado a presentar un Plan de Gestión de Residuos.
- Los proyectos incluirán un anejo para la gestión de los residuos generados durante la demolición de infraestructuras y edificaciones según el Real Decreto 105/2008. Se delimita una zona concreta para almacenamiento temporal y clasificación de residuos de la construcción y se incluye una partida presupuestaria específica para su clasificación a pie de obra en las siguientes fracciones y transporte hasta vertedero: Hormigón, ladrillos, tejas, cerámicos, metal, madera, vidrio, plásticos, papel y cartón.

- El Pliego de Prescripciones establecerá que el contratista es responsable de la gestión de los residuos originados durante las obras y que deberá presentar un Plan de Gestión de los Residuos. El contratista está obligado a la limpieza final de la obra, debiendo llevar todos los escombros, acopios de material y basuras a vertedero autorizado.
- Los aceites de transformadores y multiplicadoras se gestionarán según lo dispuesto en la ley 22/2011 de 28 de julio y el Real Decreto 833/1988 de 20 de julio y por lo tanto serán entregados a gestor autorizado.
- Para los residuos asimilables a domésticos se dispondrán de contenedores retornables de polietileno que permitan su separación en origen y se ubicarán en la zona habilitada para tal fin. Cada uno de ellos contará con una capacidad suficiente para atender a la producción y dispondrán de tapas vaivén además de asas y ruedas para facilitar su transporte. Para facilitar la recogida selectiva, tendrán diferentes colores y se indicará en cada uno de ellos el tipo de residuo a depositar.
- Para los residuos peligrosos, el Anejo de Residuos establecerá la separación y almacenamiento en contenedor seguro o en una zona reservada dentro de la zona de depósitos de residuos sólidos delimitada. Permanecerá cerrado cuando no se utilice y debidamente protegido de las lluvias e impermeabilizado mediante solera de hormigón.
- Dentro de esa zona delimitada también se depositarán los residuos sólidos especiales que pudieran generarse (restos o piezas de maquinaria de obra, neumáticos usados, materiales de construcción defectuosos, materiales metálicos, etc.) hasta su traslado a vertedero autorizado.

g) Medidas preventivas y correctoras para evitar la contaminación lumínica y favorecer el ahorro energético.

- Los puntos de luz del alumbrado público se ubicarán siguiendo las determinaciones del Real Decreto 1890/2008. Se evitará la utilización de luminarias que emitan luz directa al cielo.
- En la medida de lo posible, se contemplará el diseño de las instalaciones basándose en la utilización de energías renovables.
- Se recomienda el uso de mejoras energéticas en el sistema de distribución (aislamiento térmico de tuberías con pinturas aislantes), en los sistemas de climatización (aislamiento con materiales de construcción, ventanas, orientación del edificio para facilitar su aireación, etc.), en el sistema de agua caliente sanitaria (producción a través de energía solar) y en el sistema de iluminación (sensores de movimiento, tecnologías LED, etc.).

h) Medidas ambientales para la mitigación de los efectos del cambio climático.

Teniendo presente la estimación de la huella de carbono realizada en el Estudio Ambiental Estratégico, se proponen las siguientes:

- Medidas sobre acondicionamiento de los espacios libres.

- Se dedicará el 60% de la superficie de Espacio Libre a zonas verdes, a desarrollar por el correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Ejecución del Polideportivo.
- Estas zonas verdes podrán ser compatibles con otros usos como aparcamientos aprovechando pérgolas o estructuras similares.

- Condiciones al pliego de licitación del Proyecto de Ejecución

- La redacción del proyecto de ejecución, en la medida que esto sea posible y no condicione la viabilidad del proyecto, deberá definir todas las acciones e intervenciones necesarias para conseguir una clasificación energética tipo B (que presenta un rango de inferior a 10 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año) buscando acercarse todo lo posible a la cifra alrededor del 7-6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año.
- Análisis de la huella de carbono en el proceso de construcción
  - El Proyecto de Ejecución calculará la huella de carbono asociada a la construcción del polideportivo, incluyendo, si fuera posible, la urbanización. El cálculo de huella de estos datos se aplicará a las siguientes fases de la construcción:
    - Primera fase (materias primas). Tanto del modo de obtención de las mismas como de su procedencia y transporte.
    - Segunda fase (construcción del polideportivo). Se deberá considerar el medio transporte de los materiales desde el lugar de fabricación hasta lugar de ubicación; la energía consumida de la maquinaria utilizada, el consumo de agua necesario y la producción de desechos y su posterior reciclaje.
    - Tercera fase (uso del polideportivo). Estudio del consumo de agua potable, de energía, de la generación de residuos sólidos, de la generación de aguas residuales y también del mantenimiento que requieren estas acciones. Teniendo presente el estudio estándar del ciclo de vida del producto se debería estudiar también una cuarta fase de fin de uso del edificio. Se estudiará los procedimientos implicados en la propia demolición de edificio, sobre todo en lo referente a energía se necesitará en este proceso y los desechos que generará.

**ANEXO FICHERO URBANÍSTICO:**

- 1- Ficha urbanística Sector SUSO I F 11
- 2- Ficha Sistema General Deportivo Cultural (SG-DEP-2)





3. Usos complementarios: Cultural, Oficinas, Garaje-Aparcamiento y Espacio Libre.

**Condiciones de composición y forma.**

a) La totalidad de la fachada incluida las cubiertas deberán ir revestidas con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

**Condiciones de ejecución.**

El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

La ejecución del Sistema General se hará de manera directa como obra pública ordinaria, conforme al artículo 257.3 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sin depender del desarrollo de la unidad de actuación.

Programa de vigilancia ambiental tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Previo a comenzar con cualquier movimiento de tierra o acción vinculada a la ejecución de los proyectos se tomarán un conjunto de medidas de ruido y de polvo para que sirvan como referencia de partida. En concreto se tomarán medidas, como mínimo, en los siguientes puntos:
    - o Centro de Día Ezeró (interior sin usuarios y exterior).
    - o Entrada del Colegio Público Tigaday (interior sin alumnos y exterior).
    - o Plaza del Ayuntamiento.
    - o Cruce entre las calles San Salvador y La Corredera.
- Estas medidas se incorporarán a la documentación justificativa y se hará llegar al área del ayuntamiento y del cabildo responsable del seguimiento ambiental de los distintos proyectos. Previa a la puesta en marcha de la obra esta documentación deberá tener el visto bueno de las administraciones competentes.
- Los Proyectos de urbanización y edificación deberán contemplar un anejo en el que se detalle de forma pormenorizada la forma en que se acometerán las medidas ambientales previstas en este documento, en particular los siguientes aspectos:
    - o Calendario de toma de medidas de control de ruido. Este calendario se deberá vincular a las distintas fases de la obra de forma que se asegure medidas en los momentos de mayor posibilidad de ruido. El objeto de estas medidas es tener información actualizada en todo momento de forma que la dirección ambiental pueda definir medidas alternativas para evitar la afeción innecesarias sobre la población y colectivos sensibles (niños y usuarios del centro de día).
    - o Calendario de mediciones de polvo (mínimo una vez al año) mientras dura la obra.
    - o Calendario estimado de revisión de la maquinaria de obra.
    - o Programa de formación ambiental inicial del personal de la obra. Contendrá: profesor/empresa responsable de la formación, contenidos y fechas de impartición (siempre previa al inicio de las obras).
    - o Mapas de localización de las zonas de acopio de la tierra vegetal recuperada del ámbito hasta su utilización. Se debe calcular superficie para acumular un volumen máximo de 7.918,77 m<sup>3</sup> en las condiciones previstas en las medidas ambientales. (apartado 8.1). Este unto de acumulación debe buscar la localización más alejada posible del centro de día y las viviendas de la calle La Corredera.
    - o Mapa de localización del vivero temporal para el mantenimiento de las especies a utilizar en los espacios ajardinados.
    - o Mapa de localización del área de separación y almacenamiento de residuos.
  - Se elaborará un Informe anual recogiendo las medidas y el diario de incidencias ambientales. Problemas y soluciones aportadas. Este informe se remitirá a la administración ambiental competente del seguimiento ambiental de los proyectos de urbanización y edificación. Estos informes se emitirán hasta la recepción de obras por parte de las administraciones competentes.
  - Técnico ambiental responsable del seguimiento ambiental de las obras de urbanización y construcción. Este técnico deberá ser especialista en temas ambientales, dando prioridad a formaciones como geógrafo, biólogo o licenciado en ciencias ambientales. Las funciones serán las de:
    - o Elaborar los informes iniciales y anuales durante la fase de obras.
    - o Tomar medidas de ruido
    - o Coordinar la toma de medidas de polvo
    - o Asegurar la correcta gestión de residuos
    - o Coordinar la recuperación, almacenamiento y posterior reutilización de la tierra vegetal
    - o Coordinar las labores de diseño y obra de ajardinamiento, siguiendo los criterios marcados en las medidas ambientales.
    - o Supervisar el vivero temporal de plantas

- o Resolver problemas ambientales que surjan del día a día de la obra
- o Llevar diario de seguimiento ambiental de la obra

Dada la no afección a valores ambientales en presencia, el único indicador ambiental que se propone es el vinculado a la recuperación de tierra vegetal de calidad agrológica. Se ha estimado que la superficie de capacidad de recuperación de tierra vegetal es de 26.395,93 m<sup>2</sup>. Siguiendo las medidas previstas en el apartado 8.1 sale un volumen teórico de tierra vegetal a recuperar de 7.918,77 m<sup>3</sup>. Se estima que una gestión óptima sería la recuperación de un volumen superior al 50% de esta cantidad.

No se considera necesario establecer umbrales admisibles para cada variable ambiental con procesos naturales inductores de riesgos dada la inexistencia de riesgos en la parcela.

Una vez finaliza las distintas obras y entregadas a las administraciones competentes, será responsabilidad de estas últimas diseñar un programa de seguimiento ambiental del mantenimiento de las mismas.

## ARONA

### Servicio de Recursos Humanos

#### Alcaldía

### Sección de Gestión de Personal

## ANUNCIO

**2863****109422**

Por la Alcaldesa Presidenta se ha dictado con fecha 24 de mayo de 2024 la siguiente resolución nº 2024/4329, por la que se emplaza a todos los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado nº 0000878/2024:

Visto el oficio remitido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1, referente al Procedimiento abreviado nº 0000878/2024, seguido a instancia de José Julián Mena Pérez, contra el Ayuntamiento de Arona sobre Personal.

#### RESUELVO:

PRIMERO.- Emplazar a los interesados; los aspirantes que han superado el procedimiento selectivo para la cobertura de treinta y siete plazas de auxiliar administrativo, de administración general, dentro del proceso de estabilización de empleo temporal del Ayuntamiento de Arona por el sistema de concurso, al amparo de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, para que puedan personarse y comparecer en el recurso en cuestión en el plazo de nueve días, debidamente asistidos y representados.

SEGUNDO.- Encomendar al Servicio Administrativo de Defensa Jurídica y Cooperación Jurídica Municipal del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado

878/2024, en materia de personal, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, a cuyos efectos se le enviará copia del expediente administrativo.

TERCERO.- Remitir el expediente administrativo de referencia al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- Notificar la presente Resolución a los aspirantes que han superado el procedimiento selectivo para la cobertura de treinta y siete plazas de auxiliar administrativo, de administración general, dentro del proceso de estabilización de empleo temporal del Ayuntamiento de Arona por el sistema de concurso, al amparo de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, al Servicio Administrativo de Defensa Jurídica y Cooperación Jurídica Municipal del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, a la Intervención de Fondos, y a la Junta de Personal.

QUINTO.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, a los efectos de emplazamiento a los posibles interesados que no hubiesen podido ser notificados en el expediente.

Lo que se hace público para el conocimiento de los interesados, significándoles que quedan emplazados para que puedan comparecer y personarse como partes interesadas, si lo estiman conveniente, en el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de nueve días, debidamente asistidos y representados.

Arona, a veinticuatro de mayo de dos mil veinticuatro.

LA ALCALDESA PRESIDENTA, Fátima Lemes Reverón, firmado digitalmente.