

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

RESERVA AMBIENTAL SAN BLAS

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ABONA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA



MEMORIA DE ORDENACIÓN

Marzo 2010



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

RESERVA AMBIENTAL SAN BLAS

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ABONA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO 2010



MEMORIA DE ORDENACIÓN



ECORESORT SAN BLAS S.L.



AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA



GEODOS, PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS S.L.U.

MEMORIA DE ORDENACIÓN del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas, situado en el término municipal de San Miguel de Abona, y redactado por GEODOS, PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS S.L.U., por encargo de la empresa ECORESORT SAN BLAS S.L.

MARZO 2010

EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

EQUIPO DE ECORESORT SAN BLAS

Iván González Gómez, Arqueólogo y Director de la Reserva Ambiental San Blas (Coordinación)

Leticia Sotillo Suárez, Ingeniera Agrónoma

EQUIPO DE GEODOS, PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS S.L.U.

Dirección y Coordinación:

Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Adjunta dirección:

Cristina González Estévez, arquitecta

Equipo Técnico:

Jonathan Sosa García, geógrafo

Fermín Gigante Carballo, geógrafo

María Auxiliadora Delgado Rodríguez, bióloga

Equipo de delineación:

Francisco Yoel Abreu Ochoa, geógrafo

Ismael Fernández González, geógrafo

Patricia Sara Lemes Roldán, ciencias ambientales

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES JURÍDICO MATERIALES Y OBJETO	12
1.1. Antecedentes	12
1.2. Propiedad	13
1.3. Emplazamiento y delimitación del Plan Especial de Ordenación	14
1.4. Conveniencia y Oportunidad de redacción del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas.	21
1.5. Naturaleza, Alcance y Efectos	22
1.6. Formulación y trámite	22
1.7. Justificación del contenido ambiental y urbanístico	24
1.8. Contenido documental del Plan Especial de Ordenación	30
1.9. Memoria Justificativa	30
2. RESUMEN DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	31
2.1. Características de la problemática territorial existente en la etapa previa a la redacción del Plan.	31
2.2. Definición de las limitaciones de usos del territorio derivadas de algún parámetro ambiental.....	33
2.3. Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.	36
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN	36
3.1. Sistema de objetivos.....	36
3.2. Criterios iniciales para la ordenación.....	38
4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS PLANTEADAS	39
5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	40
5.1. Distribución de Áreas de Regulación y Zonas dentro del ámbito	40
5.2. Resumen de superficies y porcentajes de cada Área de Regulación y Zona de Ordenación.....	44
5.3. Descripción de las actuaciones	44
6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.....	52
6.1. Adecuación y Coherencia de la ordenación a los instrumentos de ordenación de rango superior	52
6.2. Análisis comparativo de la ordenación propuesta respecto al PIOT y a las NNSS.....	66
6.3. Readscripción de Áreas de Regulación Homogénea del PIOT y de las Áreas de Regulación Ganadera del PTEOAG	75
6.4. Adecuación de la Ordenación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (DOG y DOT).	94
6.5. Adecuación de la Ordenación al Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur.	95
6.6. Adecuación de la ordenación a la Ley de patrimonio Histórico de Canarias.....	95
6.7. Adecuación de la ordenación a la Legislación sectorial	95
DOCUMENTO 2: ESTUDIO FINANCIERO	99
ANEXO 1: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADIILA DE ABONA.....	107

ANEXO 2: INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA DE SAN MIGUEL Nº 1544	113
ANEXO 3: ADJUDICACIÓN DE DERECHOS DE PLANTACIÓN DE VIÑEDOS PROCEDENTES DE LA RESERVA CANARIA.....	119
ANEXO 4: INFORME DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS DE LA VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	119
ANEXO 5: SUBSANACIONES PRODUCTO DE LOS INFORMES DEL EXCMO. CABILDO DE TENERIFE Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL	125

DOCUMENTO 1: MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. ANTECEDENTES JURÍDICO MATERIALES Y OBJETO

1.1. Antecedentes

El objeto de este Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas (PEO-San Blas) es la ordenación del ámbito conformado por el área denominada Barranco de La Orchilla, Término Municipal de San Miguel de Abona, en desarrollo del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión del 6 de abril de 2005, publicándose, mediante Resolución, de 29 de julio de 2005, de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, en el BOC 2005/168 de viernes 26 de agosto de 2005.

El Art. 37 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, y el Art. 84 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento que regula los procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento de Canarias, modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero, (RPC), permiten el desarrollo de los planes territoriales, a través de Planes Especiales de Ordenación.

El PTEOTT contiene en el Art. 5.4.4 (R) de su normativa los siguientes objetivos y condicionantes para el instrumento encargado de ordenar esta área:

- Se considera un área de Reserva Ambiental en consonancia con lo contenido en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).
- Su Objetivo es la conservación del valor paisajístico de sus formaciones orográficas y de sus muestras de flora autóctona.
- Parte de estos terrenos corresponden a antiguos cultivos en estado de abandono o soportan vertidos incontrolados
- Su localización en el borde del espacio turístico de San Miguel y margen de la carretera de acceso a Los Abrigos, le confiere un interés especial, paisajístico y ambiental, para el espacio turístico
- Reconocidos estos valores se podrán habilitar usos turístico-recreativos, adaptados al medio y de carácter no edificatorios, que permitan la recuperación y conservación integral del espacio con estas finalidades, pudiendo aplicarse las determinaciones de redelimitación de Áreas de Regulación Homogénea que contiene el PIOT.

Los objetivos antedichos encajan en lo previsto en el Art. 37.2.a) del TRLOTENC, que prevé que entre las finalidades de los planes especiales de ordenación, la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano.

Por lo tanto, y siguiendo las indicaciones del PTOTT se redacta un documento siguiendo por un lado los criterios y determinaciones marcados por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobó definitivamente el 16 de octubre de 2002 mediante Decreto 150/2002, publicándose en El BOC 2002/140, de 19 de octubre de 2002; y por otro se seguirán las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel de Abona (NNSS), primera fase (de la autopista TF-1 hacia la costa) tomadas en conocimiento mediante Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias de 22 de diciembre de 1999, BOC nº 15 de 4 de febrero de 2000. Todo ello dentro del marco previsto por la Ley 19/2003, de 14 de abril de 2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General de Canarias y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Por último, se ha tenido en cuenta gran parte de la documentación que surge del proceso de análisis y reflexión, llevado a cabo por el Grupo AQA, al que pertenece Ecoresort San Blas S.L., con el fin de hallar una propuesta turística que además de incluir la oferta tradicional de sol y playa, típica de las Islas Canarias, pudiera afrontar los nuevos condicionantes del sector, protagonizados, entre otros factores, por un público cada vez más exigente, que busca unas vacaciones más activas. Para ello, se firma un convenio de colaboración entre la empresa propietaria de los terrenos y la Fundación Empresa Universidad de La Laguna para desarrollar el proyecto titulado “*Modelos Gestión del Patrimonio Natural y Cultural de San Blas (San Miguel, Tenerife)*”, cuyo objeto era mantener la conservación del paisaje natural del Barranco de San Blas proporcionando al mismo tiempo un nuevo espacio de ocio turístico para el sur de Tenerife. Dentro de este estudio, dirigido por los Dres. D. W. Wildpret de la Torre y Dña. V.E. Martín Osorio, se realizaron un conjunto de estudios físicos (geomorfología, flora y fauna) e históricos (arqueológicos y documentales) que sirvieron de base para estructurar la propuesta de Reserva Ambiental y que en este documento hemos mantenido ya que nos han permitido obtener un análisis detallado de los valores ambientales y culturales existentes.

1.2. Propiedad

Se desarrolla el presente documento de Aprobación Inicial del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas por encargo de la empresa ECORESORT SAN BLAS S.L., en coordinación con el Ayuntamiento de San Miguel de Abona, como resultado de un encargo directo a la empresa GEODOS, Planificación y Servicios S.L.U., y según prevé el Art. 84 del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 9 de mayo, y modificado por Decreto 30/2007 de 5 de febrero, (RPC), a la administración competente por razón de la materia:

“1. Los Planes Especiales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración Pública o por los particulares que tengan interés legítimo, y podrán desarrollar Planes Generales de Ordenación, Planes Territoriales de Ordenación y Normas de Espacios Naturales Protegidos...”

La empresa Ecoresort San Blas S.L. es la actual propietaria de los terrenos objeto de desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas y con el objeto de certificarlo se anexa a esta Memoria de Ordenación copia de la documentación acreditativa.

1.3. Emplazamiento y delimitación del Plan Especial de Ordenación

La parcela afectada por la aplicación del Plan Especial de Ordenación está situada al sur de la isla de Tenerife, en San Blas, zona costera del término municipal de San Miguel de Abona. Este ámbito se extiende de forma más o menos alargada y en suave pendiente, siguiendo una dirección SSE –NNW, desde los 15 - 20 m.s.m. hasta los 115 – 120 m.s.m. aproximadamente.

La delimitación del Plan Especial de Ordenación toma como base el ámbito indicado por el PTOTT. Esta delimitación la hace el PTOTT (art.5.4.4) con carácter de recomendación. Por lo tanto, al bajar al nivel de detalle de un Plan Especial de Ordenación y estudiar las afecciones que sobre el mismo producen los distintos instrumentos de planeamiento territorial que inciden en la zona, así como las infraestructuras existentes se redelimita el ámbito de ordenación, de manera que los límites quedan de la siguiente manera:

- El límite meridional se encuentra la parcela dedicada a uso hotelero y residencial desarrollada a través de un Plan Parcial y actualmente en construcción. Dentro del PTOTT corresponde con el ámbito particular de El Tapado 7, incluido en la Zona Turística Litoral de Abona.
- El límite Oeste es, dentro de la Zona Turística Litoral de Abona, el ámbito particular de Golf del Sur-Amarilla Golf 9.
- El límite Norte del ámbito delimitado como Reserva Ambiental dentro del PTOTT se encuentra afectado por la previsión de un nudo de conexión viaria (rotonda), según consta en el Plan Territorial Parcial de la Operación Singular Estructurante "Plataforma Logística del Sur", actualmente en fase de Aprobación Provisional. La ubicación de esta infraestructura así como las servidumbres que legalmente precisa deshabilitan cualquier ordenación por parte de este Plan Especial de Ordenación. Es por esta razón por la que se ha excluido tomando como límite norte desnivel topográfico del terreno marcado a través de una pista que atraviesa el ámbito objeto de ordenación en dirección NE-SO.
- La carretera TF-65, San Miguel – Los Abrigos, hasta las cercanías del punto kilométrico 10 actúa como límite Este del Plan Especial de Ordenación. A partir de ahí y cerrando con el área singular El Tapado 7 es el barranco de La Orchilla el que ejerce de límite.

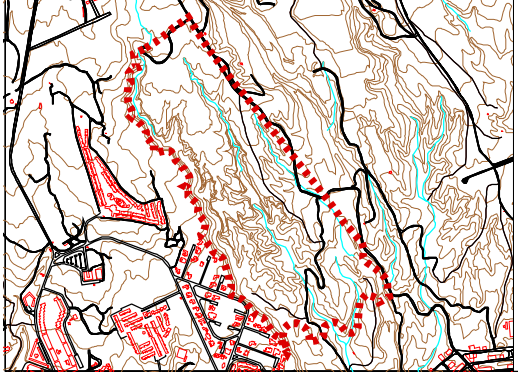
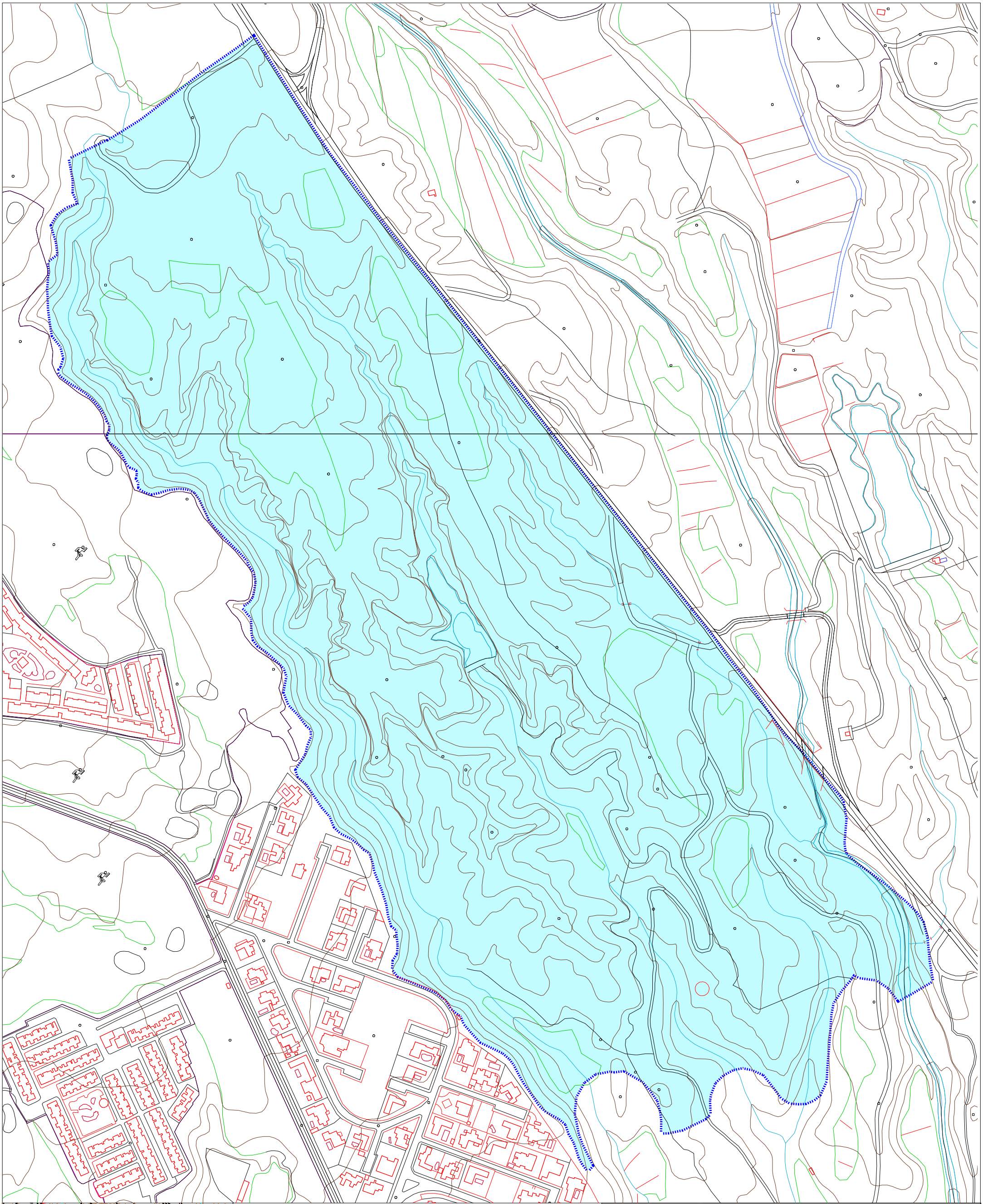




Localización



Escala: 1:25.000

02-IA

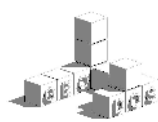


 Propiedad.
 Ámbito del Plan Especial

Plan Especial Reserva Ambiental San Blas
 Documento de Aprobación Definitiva - Marzo 2010

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL -PROPIEDAD

Escala: 1: 4.000



01-IA

1.4. Conveniencia y Oportunidad de redacción del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas.

Dicho ámbito es un espacio donde predominan las características naturales vinculadas a procesos geomorfológicos y volcánicos definidores de la geografía del Sur insular. Pero, además, sobre las mismas abundan las evidencias de los usos que tuvo en el pasado esta zona. El registro de yacimientos, tanto de origen prehistórico como histórico, nos documenta el comportamiento que desarrollaron aquí sociedades pretéritas y su relación con el medio. Entre estas evidencias, como se concretará en este documento, son visibles algunas de las que, en las últimas décadas, han provocado el deterioro parcial de sus condiciones naturales y la pérdida de elementos etnográficos e históricos. Se debe tener presente que el barranco de San Blas, se ubica en el centro de una zona de gran expansión urbanística y comercial como es el perímetro que comprende Las Chafiras, Los Abrigos y el Aeropuerto Reina Sofía, sometido, por lo tanto, a una gran tensión territorial. Por lo tanto, nos encontramos ante un espacio geográfico homogéneo de alto interés, de limitada superficie y frágil en el que se pueden distinguir dos parajes:

Por un lado tenemos un paraje que se encuentra en un estado de conservación prácticamente original a cómo lo conocieron sus primeros habitantes. El hecho de permanecer casi intacto nos da la oportunidad de conocer la historia geológica del lugar apreciando los diferentes estratos de materiales, muestra de los distintos episodios eruptivos que dieron origen a la isla. La ventaja de no haber sufrido una gran transformación antrópica también permite valorar su biodiversidad y la singularidad de su flora y fauna, así como los distintos usos que el hombre hizo de este territorio gracias a los vestigios culturales que contiene (muestra de las intervenciones humanas realizadas a lo largo de la historia y prehistoria).

Por otro, encontramos un paraje deteriorado que puede ser el soporte adecuado para el desarrollo de intervenciones y usos complementarios que permitan la potenciación de los valores descritos en los párrafos anteriores; convirtiéndose en un instrumento perfecto para hacer compatible la conservación del patrimonio natural y cultural con su utilización para la educación ambiental, así como oferta complementaria al turismo de sol y playa. Siendo esta complementariedad, denominada muchas veces como protección activa, especialmente novedosa en Tenerife, desde la óptica de la iniciativa privada.

La conveniencia y oportunidad de elaborar un Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas se sustenta en la concurrencia de una serie de circunstancias y factores que aconsejan y justifican su ordenación a través de un instrumento diferenciado.

Su valor ambiental y su cercanía a zonas turísticas, hacen necesario que en cumplimiento de los preceptos del PTOTT, se debe ordenar, poner en valor y contemplar un régimen de usos que compatibilicen ambas naturalezas.

Su situación actual requiere que, sin mas demora, se de solución a sus problemas de degradación que sufre el área.

1.5. Naturaleza, Alcance y Efectos

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC), dedica la Sección 3ª, del Capítulo III relativo a la Ordenación Urbanística, de su Título I, a los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, entre los cuales define con precisión el alcance y contenido de los Planes Especiales de Ordenación, estableciendo en su artículo 31.2 que los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

El Plan Especial de Ordenación constituye, en esencia, una figura de ordenación urbanística. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 del RPC también cabe utilizar dicha figura para desarrollar planes territoriales.

En el presente caso, el ámbito objeto de ordenación al estar dentro de la Zona Turística del Litoral de Abona, deberá prever la compatibilidad de usos turísticos recreativos con los de protección, conservación y restauración ambiental, tal y como determina el PTOTT.

El Plan Especial de Ordenación está sujeto a las disposiciones que establece el TRLOTENC, el RPC; y al Reglamento Estatal de Planeamiento, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

El Plan Especial de Ordenación entrará en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias y tendrá vigencia indefinida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2 del TRLOTENC.

La entrega en vigor del presente Plan le otorgará los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general (artículo 44 del TRLOTENC).

1.6. Formulación y trámite

1.6.1. Competencia para su formulación

Tal y como prevé el Art. 84.1 del RPC, la formulación la realiza un particular, la entidad Ecoresort San Blas SL, propietaria de los terrenos que conforman el área de ordenación, con el interés legítimo de desarrollar las previsiones contempladas en el PTEOTT, que determina que será el instrumento de ordenación de este suelo, el que pueda habilitar usos turístico-recreativos, adaptados al medio, que permitan la recuperación y conservación integral del espacio con estas finalidades.

1.6.2. Procedimiento

En cuanto a la tramitación hemos de ver lo contenido en el RPC, así la aprobación inicial y definitiva correspondería al Ayuntamiento (Art. 84.3 RPC), estaría exento de Avance por aplicación de los Artículos 28.3 y 5 del RPC, aunque no de procedimiento de evaluación ambiental (Ley 9/2006),

El Art. 27.1.b) del RPC, en la redacción dada por el Decreto 30/2007, contempla que cuando no se prevea fase de Avance el informe de sostenibilidad ambiental se podrá incorporar a la documentación de la Aprobación Inicial debiendo someterse a información pública y consulta, por un periodo mínimo de 45 días.

El promotor elaborará la propuesta de memoria ambiental tras los trámites de información pública y consulta, que junto con el resto del documento se someterá a la COTMAC, debiendo esta, en el plazo de dos meses, emitir acuerdo con las modificaciones que estime oportunas a dicha propuesta, si procede, debiendo pronunciarse, respecto al resto del documento, sobre la cuestiones sustantiva territoriales y urbanísticas con carácter preceptivo y no vinculante. Transcurridos los dos meses sin pronunciamiento expreso, se entenderá aceptada la Memoria Ambiental en los términos propuestos. (Art. 27.1.c).

Deberán recabarse los informes que resulten preceptivos en virtud de competencias sectoriales reguladas por su legislación específica. (Art. 84.2 RPC)

Se cumplimentará el trámite de información pública, con carácter previo a la aprobación definitiva, por lo que el Ayuntamiento solicitará acompañando propuesta de resolución de las alegaciones e informes que, en su caso, se hubieren formulado, informe al Cabildo Insular correspondiente y a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dichos informes se entenderán emitidos en sentido favorable si no fueren remitidos en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de su solicitud.

Se aplicarán las reglas contenidas en los apartados 5, 6 y 7 del Artículo 83 del RPC, por lo que se deberá dar audiencia expresa, por plazo simultáneo al del trámite de información pública, a todos los titulares de derechos de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el ámbito o sector objeto de ordenación, excepto al promotor. El promotor del Plan deberá aportar a la Administración municipal relación de propietarios afectados, indicando superficie de suelo o porcentaje de propiedad sobre el total de suelo ordenado, datos de identificación de cada uno y dirección a la que notificarles el trámite de audiencia.

La aprobación definitiva se debe producir en el plazo máximo de tres meses, desde el día siguiente a la conclusión del trámite de información pública.

Al ser un plan de iniciativa particular, se entenderá aprobado por silencio administrativo, salvo en los casos previstos en el Artículo 48.2 del RPC, por el transcurso del plazo máximo de seis meses desde su presentación en el registro municipal correspondiente.

A modo de resumen, y dada la complejidad del procedimiento descrito, se expone el siguiente esquema:

- Formulación por parte de una Entidad privada.
- El Avance No es necesario según el Art. 28.3 y 5 del RPC.
- La Aprobación Inicial la hace el Ayuntamiento. Se someterá al trámite de información pública y consulta de manera simultánea, por el plazo de 1 mes como mínimo y dos meses como máximo, (Arts. 30 y 33 del RPC).
- Informe de sostenibilidad se elaborará con carácter previo o simultaneo a la aprobación inicial, debiendo someterse a información y consulta por el plazo de 45 días. (Art. 27.b) RPC).
- Propuesta de Memoria Ambiental, tras la consulta e información pública la COTMAC, en el plazo de dos meses, deberá aprobarla si procede. Transcurrido dicho plazo sin acuerdo, se entenderá aprobada en los términos propuestos (Art. 27.1.c).
- Informe del Cabildo Insular y de la COTMAC, tras los trámites de información pública y consulta, y a la vista del resultado de los mismos, ambas administraciones deberán emitir sendos informes en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la solicitud del Ayuntamiento. Los mismos se entenderán emitidos en sentido favorable si no fueren remitidos en dicho plazo.
- Aprobación Definitiva- corresponde al Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses desde el día siguiente de la conclusión del trámite de información pública (Art. 83.6 RPC).
- Si transcurre el plazo máximo de seis meses desde la presentación en el registro municipal correspondiente, el plan se entenderá aprobado por silencio administrativo.

1.7. Justificación del contenido ambiental y urbanístico

1. De acuerdo con lo previsto en el Artículo 1 del Decreto 35/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, el contenido ambiental que debe de asumir un Plan Especial viene constituido por el desarrollo de las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental, protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y de los elementos naturales y conjuntos urbanos, arqueológicos e históricos.

El Decreto 35/1995 incorpora dos tipos de condicionantes en las figuras de planeamiento urbanístico, estableciendo un alcance y aplicación más plena al planeamiento general que al de desarrollo.

Las exigencias son de naturaleza sustantiva que se plasman en la exigencia de incorporar en el contenido del Plan Especial una serie de determinaciones de carácter general y una documentación específica relativa a medidas de protección medioambiental.

Se establece en el Artículo 14 del Decreto 35/1995, sin perjuicio de las establecidas por el resto de la legislación urbanística, que en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se incluirán las determinaciones relativas a las medidas de protección ambiental y conservación de la naturaleza y el patrimonio cultural, adecuando su contenido al grado de precisión, fines que se persigan y usos que se asignen al suelo.

La Memoria, además de lo exigido por la restante legislación urbanística, se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.

b) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido:

- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso así como las que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento. Específicamente se analizarán las características geomorfológicas, geotécnicas y topográficas del terreno, así como las características paisajísticas del lugar desde los puntos de vista más frecuentes.
- Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes, con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.
- Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes.

c) Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado, con descripción de la problemática ambiental preexistente y caracterización y delimitación espacial tanto de las limitaciones de uso como de los elementos o áreas de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección.

d) Objetivos y criterios ambientales referidos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural en relación, en su caso, con los definidos para el sector en el planeamiento de rango superior.

e) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados:

- Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan.
- Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.
- Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.
- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que se desarrolla.
- Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear así como métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido.

Entre los planos de información, deberán figurar los que hagan referencia a los siguientes aspectos:

- a) Definición gráfica de los aspectos de la información.
- b) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.
- c) Definición sintética de las alternativas planteadas.

Los planos de ordenación del planeamiento de desarrollo, entendiendo éste como instrumento finalista y de ordenación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica que plantea, incluyendo la documentación gráfica necesaria para una mejor comprensión de las características físicas de la misma, a los efectos de una total percepción por el órgano que tenga encomendada su aprobación definitiva.
- Incluirán planos y documentos gráficos en que se analice el impacto paisajístico de la actuación, desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista, y su contraste con el medio rural o el tejido urbano adyacente.

Las Ordenanzas reflejarán, además del contenido exigido en la legislación urbanística, las determinaciones establecidas en el Artículo 13 que tuvieran un carácter normativo.

El Plan de Etapas incorporará el programa de actuaciones con contenido ambiental, describiendo la forma de gestión y señalando los parámetros objeto de control.

El Estudio económico-financiero incluirá la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.

2. Ecoresort San Blas es una propuesta eco-turística que, además de satisfacer las expectativas del turismo actual, recupera espacios naturales degradados y los da a conocer de forma amena pero con rigor científico. Así pues, además de ser un complejo turístico donde descansar y tomar el sol, brinda la oportunidad de aprender y disfrutar de una espectacular Reserva Ambiental, patrimonio natural y cultural del Sur de Tenerife, permitiendo así transmitir a sus visitantes valores fundamentales como el respeto al medio ambiente y a la cultura propia del lugar.

Se debe tener presente que el objeto último de este Plan Especial es ordenar el ámbito de la Reserva Ambiental de San Blas de forma que se pueda desarrollar un proyecto turístico sostenible, en el que se pretende combinar la protección activa de un espacio con valores paisajísticos a través de criterios de recuperación, conservación y, posteriormente, de puesta en valor de las áreas de mayor interés natural y cultural; con un segundo criterio de ocupación de aquellos espacios deteriorados con actuaciones que les den un valor añadido y complementario a la oferta de ocio en la naturaleza.

3. No se debe olvidar que dentro del Plan Insular de Tenerife el ámbito objeto de estudio y análisis en esta Memoria se encuentra dentro del Área de Regulación Homogénea Protección Ambiental 1, definido como Espacios de alto interés geomorfológico, ecológico y/o paisajístico que no están cubiertos por masas boscosas ni responden a la definición de áreas costeras o litorales; cumplen un papel fundamental en la conservación de los recursos naturales y de la calidad de vida, requiriendo especial protección e intervenciones de conservación y mejora. Y dentro de la misma en las subcategorías siguientes:

- a) La mayor parte del espacio se encuentra clasificado dentro de la subcategoría de Barrancos, definiéndose en el propio PIOT como hendiduras lineales del relieve originadas por la escorrentía de las aguas. Estos espacios según el PIOT, cumplen importantes funciones en el modelo de ordenación territorial: divisores y estructurantes del territorio, hitos relevantes del paisaje insular, soporte de singulares ecosistemas asociados y elementos fundamentales del sistema hidrológico.
- b) El centro del espacio se clasifica dentro de la subcategoría de Malpaíses y Llanos, definidos como espacios de relieve poco abrupto, con suelos de escaso valor edáfico que, al no haber sufrido fuertes transformaciones, mantienen una alta calidad paisajística y valiosos ecosistemas asociados.

Estos antecedentes nos llevan a definir una memoria de información ambiental, y su complementario informe de sostenibilidad, donde se realice un análisis pormenorizado de los aspectos más relevantes

en el ámbito objeto de ordenación que ya se definen de forma sucinta en el apartado siguiente de “Localización y descripción general”.

4. El contenido del Inventario Ambiental, tal como se advierte en la sinopsis del índice del documento, sustancialmente sigue siendo el previsto en el Artículo 10 del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, referente a las figuras de Planeamiento Territorial y General, complementado por la necesidad de incorporar el Informe de Sostenibilidad Ambiental, derivado de la aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente del territorio afectado, el ámbito del Plan Especial de la Reserva Ambiental de San Blas en este caso.

5. Al margen de los fundamentos legales que rigen más estrictamente en materia urbanística, se contemplan los aspectos conceptuales o preceptos de aplicación legal implícitos en:

- Directiva del Consejo 79/409/CEE, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres. Conocida por “Directiva Aves”.
- Convenio de Bonn, de 23 de junio de 1979, sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres.
- Convenio de Berna, de 19 de septiembre de 1979, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y el Medio Natural en Europa.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Anexos I y II.
- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Directiva del Consejo 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Conocida por “Directiva Hábitats”.
- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.
- Órdenes de 9 de julio de 1998; de 9 de junio de 1999; y de 10 de marzo de 2000, por las que se incluyen, excluyen o cambian de categoría diversas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- 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 (TR/LOTG-LINAC).
- Lista Roja de la Flora Vasculosa Española, de noviembre de 2000. Comité Español de la UICN.
- Decreto 15/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación general y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Resolución de 24 de octubre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de Gobierno de Canarias de 17 de octubre de 2006, relativo a la Propuesta de Acuerdo por el que se procede a la aprobación de la Propuesta de nuevas áreas para su designación como zonas de especial protección para las aves (ZEPA).
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

6. Por lo tanto, se estudiarán de forma exhaustiva las variables de mayor incidencia sobre el territorio, que en este caso concreto entendemos que son la topografía del terreno, las formas geomorfológicas y los aspectos geológicos, respecto a las características abióticas.

En las características bióticas, dada su condición de espacio seminatural, se estudiará la flora con el objeto de conocer la presencia de especies de interés o protegidas que puedan condicionar el uso del espacio. Además, la existencia de una presa en funcionamiento nos lleva a interpretar que el estudio de fauna es imprescindible en una memoria de estas características, dada su condición de punto de atracción de aves.

Por último también se analizará el paisaje y la visibilidad del espacio, de forma que se tenga en cuenta esta variable a la hora de las propuestas de ordenación.

7. En resumen, el “contenido ambiental” se justifica en la necesidad de predecir, evaluar y corregir las consecuencias de la actividad del hombre sobre este espacio, derivadas de las nuevas intervenciones que se pretenden para el ámbito de actuación y que repercuten en el entorno ambiental. Por último, tiene también su justificación en los objetivos que se pretenden, ya que uno de los principales es potenciar los aspectos culturales y naturales del espacio, además de elevar la sensibilidad de nuestros habitantes y visitantes en la conservación y aprecio del medio.

8. Se regulan específicamente las condiciones a las que estarán sujetos los usos e intervenciones previstos por la ordenación. De forma concreta las instalaciones agrarias y turístico-recreativas.

1.8. Contenido documental del Plan Especial de Ordenación

El Plan Especial de Ordenación contará con los siguientes documentos:

- Memorias Información
- Memoria de Ordenación
- Estudio Económico-Financiero
- Normativa
- Informe de Sostenibilidad
- Planos
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación

1.9. Memoria de tramitación

Por Resolución de la Alcaldía nº 965/2008, de 8 de agosto de 2008, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación San Blas y su informe de sostenibilidad ambiental. En cumplimiento de las prescripciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, Boletín Oficial del Estado (BOE) nº 102 de 29 de abril de 2006, que traspuso la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento y del Consejo Europeo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se sometió a información pública y consulta por un periodo de 45 días hábiles a contar a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife (BOP) nº 186, del viernes 19 de septiembre de 2008, publicándose también en el periódico Diario de Avisos del miércoles 21 de agosto de 2008, tal y como prevé el reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006 de 9 de mayo y modificado por Decreto 30/2007 de 5 de febrero, (RPC) en el artículo 27, 28 y 33.

En cumplimiento de los citados preceptos el Ayuntamiento remitió el documento de Aprobación Inicial del Plan Especial y el Informe de Sostenibilidad, a las siguientes administraciones y asociaciones:

1. Ministerio de Fomento
2. Ministerio de Medio Ambiente
3. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

4. Consejería de Empleo, Industria y Comercio
5. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación
6. Consejería de Obras Públicas y Transportes
7. Consejería de Sanidad
8. Excmo. Cabildo Insular de Tenerife
9. Consejo Insular de Aguas de Tenerife
10. Consejería de Turismo
11. Consejería de Bienestar Social Juventud y Vivienda
12. Federación BEN MAGEC
13. ATAN (Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza)
14. WWF/ ADENA
15. Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Con fecha de 15 de diciembre el Consejo de Gobierno Insular en sesión ordinaria de 15 de diciembre de 2008, acuerda informar el “Plan Especial de Ordenación “Reserva Ambiental San Blas”, T.M. de San Miguel de Abona, favorable condicionado al cumplimiento de determinadas observaciones contenidas en el informe, en relación con las competencias insulares en materia de Medio Ambiente.

La Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento emitió informe desfavorable, con entrada en el Ayuntamiento de 17 de julio de 2009.

Se procedió a la subasanción de las observaciones contenidas tanto en el informe del Cabildo como de la Dirección General de Aviación Civil, tal y como consta en el Anexo 5 de la presenta Memoria de Ordenación.

La Comisión de Ordenación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias (COTMAC), conforme al artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, parcialmente modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero (RP), aprobó definitivamente la Memoria Ambiental del plan especial, por Acuerdo de 30 de julio de 2009, publicado, mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 3 de septiembre de 2009, en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) núm. 181, del martes 15 de septiembre de 2009.

Finalmente, la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento emitió, con fecha de 2 de marzo de 2010, informe favorable al Plan Especial condicionado al reflejo en dicho documento de un serie de correcciones, tal y como se relata en el Anexo 5, habiéndose procedido a las mismas.

2. RESUMEN DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN

2.1. Características de la problemática territorial existente en la etapa previa a la redacción del Plan.

La problemática ambiental preexistente en la Reserva Ambiental San Blas se analiza de forma amplia en los apartados de la Memoria Ambiental 14. IMPACTOS AMBIENTALES DETECTADOS, página 91, y las fichas de las Unidades Ambientales Homogéneas que sintetizan el diagnóstico ambiental de la Reserva, apartado 15. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS, página 113. Por otra parte en los

correspondientes apartados del Inventario de elementos ambientales (señalados en el Informe de Sostenibilidad en los apartados 2.2. VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS (página 16) y 2.3. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES (página 19) se analizan las áreas de interés, en las que también se hace un recorrido por las problemáticas ambientales preexistentes. Igualmente, en la Memoria de Ordenación se recogen tanto los elementos a proteger como las medidas concretas destinadas a lograr este objetivo.

En este apartado no obstante se va realizar un breve diagnóstico ambiental atendiendo a las UAH definidas.

UAH Llanos antropizados de muy baja calidad ambiental

Las principales problemáticas ambientales derivan de la elevada tasa de transformación que sufre la UAH lo que implica que esta Unidad genere muy pocas limitaciones y/o determinaciones que condicionen los usos que puedan establecerse en ella. A pesar de ello, las actuaciones deberán respetar el principio de mínimo impacto visual posible debido a su alta accesibilidad visual, así como a recuperar los espacios más deteriorados de la UAH, dotándolos de valores acordes al conjunto de la Reserva, e integrándolos en un proyecto unitario poniendo en valor esta Unidad tan degradada. En especial se deberá atender al aprovechamiento de los desmontes y actuaciones ya desarrolladas para minimizar el impacto de las nuevas y reducir o corregir los impactos de anteriores. Un condicionante de usos deberá ser la reutilización de los depósitos de tierra agrícola localizados en esta UAH. Éstos deberán ser retirados, almacenados y reutilizados, si sus condiciones así lo permitieran (calidad, ausencia de contaminantes, etc.) en las actuaciones que precisen de este tipo de recurso (ajardinados, usos agrícolas, etc.).

No hay elementos significativos de interés para su conservación a excepción de la duna fósil localizada en la cabecera del barranco de El Guincho (en la zona del anfiteatro natural), que deberá ser tenida a cuenta de cara a su conservación por el testimonio que supone de la evolución geológica y geomorfológica de la Reserva.

UAH Sectores naturales y naturalizados de alta calidad ambiental

La problemática ambiental de esta Unidad es poco significativa y se relaciona, en gran parte, con los espacios de borde junto al Golf del Sur y junto a la Carretera de Los Abrigos, que presentan los estados menos favorables de conservación. Los problemas ambientales detectados están vinculados al tránsito de vehículos pesados, a la red de pistas, vertidos desde el golf (aguas excedentes de riego), basuras desde las urbanizaciones del mismo, etc. Por el contrario, los espacios situados en el interior de la Reserva ofrecen el mejor estado de conservación. En algunos lugares este estado es excelente, y posee numerosos valores patrimoniales, paisajísticos, geológicos, geomorfológicos y bióticos que pueden llegar a suponer limitaciones para la implementación de usos. Éstos deberán atender en todo caso a las condiciones y vocaciones más ajustadas a los valores ambientales detectados especialmente en aquellas áreas con alto valor natural o patrimonial. En estos casos se deberá respetar la calidad de los mismos y cuidar de que los usos propuestos no los dañen o deterioren.

2.1.1. Conclusiones

Cabe, pues concluir que en el área ordenada hay dos espacios de estado muy diferente, en el que destaca el fuerte contraste entre la deteriorada zona norte, y el bien conservado resto de la Reserva. Esta evaluación responde a las dos Unidades Ambientales Homogéneas planteadas, ya que es el principal elemento singularizador dentro de las variables ambientales presentes desde el punto de vista del diagnóstico.

2.2. Definición de las limitaciones de usos del territorio derivadas de algún parámetro ambiental.

El conjunto de las variables ambientales significativas incluidas en los límites de actuación del Plan está ampliamente tratado en la Memoria Ambiental que acompaña al Plan Especial de Ordenación e la Reserva Ambiental San Blas. Por ello, a continuación, para cada apartado del Anexo I de la Ley Básica 9/2006, e indicado en la orden de 1 de junio de 2006, por remisión al documento correspondiente, la justificación de la integración de los aspectos ambientales del Plan al amparo de lo dispuesto en el Decreto 35/1995.

Para cada uno de los apartados que, a continuación, se enumeran se irán remitiendo a la Memoria Ambiental que acompaña al Plan Especial de Ordenación e la Reserva Ambiental San Blas, realizada según lo dispuesto por el Decreto 35/1995, incluyendo el capítulo en el que aparecen, los mapas y cartografía correspondiente y las páginas en las que se puede localizar la información en los documentos correspondientes.

Características geomorfológicas y geotécnicas

En este apartado se incluyen la descripción geomorfológica del ámbito ordenado incidiendo en las áreas de interés geomorfológico de la Reserva y en los riesgos geomorfológicos. En términos generales el área de la Reserva Ambiental San Blas destacan las zonas vinculadas a las red de barrancos, especialmente los materiales pumíticos (tobas de depósitos de avalancha) de El Guincho y San Blas, y los basálticos de El Guincho (con interesantes disyunciones columnares). Igualmente se destacan las alomadas centrales de la Reserva, siendo las zonas de mayor riesgo las vinculadas a los cauces de barranco y taludes por su ocasional funcionamiento geodinámico.

El análisis detallado de este apartado se recoge en el apartado 4. RESUMEN GEOMORFOLÓGICO (página 27) y su plasmación cartográfica en el MAPA 04-IA GEOMORFOLOGÍA. En él se analizan en profundidad las características de la Reserva desde este punto de vista.

Características topográficas

A grandes trazos, pueden establecerse dos grandes unidades topográficas en la Reserva, por un lado la más septentrional (de pendientes suaves y marcada homogeneidad); y por otro, la mitad meridional (mucho más heterogénea y con mayores pendientes). En la primera la suavidad de la pendiente y la configuración topográfica implica que apenas muestre variedad interna. Mientras, la segunda incluye

el área de barrancos de la Reserva con un funcionamiento y características topográficas mucho más diversas, y por tanto, de mayor interés en este sentido.

Estas conclusiones, así como las características detalladas de la Reserva están abordadas con todo detalle en el apartado 3. TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES (páginas 13) de la Memoria Ambiental, donde se repasan las principales condiciones topográficas del área de estudio. Cartográficamente está representado en el MAPA 03-IA TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES.

Características climáticas

Este apartado está recogido en la Memoria Ambiental, apartado 5. ASPECTOS CLIMÁTICOS (página 35). En él se analizan las variables climáticas más significativas (temperaturas, vientos y temperaturas) y se caracteriza el área en función de varios índices climáticos (*Köppen*, *Martonne* y *Cereceda-Revenga*). Las conclusiones del análisis desarrollado en dicho apartado, sintetizado mediante esos índices arroja unas conclusiones similares en todos los casos, calificando el clima de la Reserva como marcadamente árido (*Köppen*, la zona queda incluida en el grupo Bs: “estepa”; *Martonne* indica que el clima es de tipo “semidesértico”; mientras que el índice termopluviométrico de J. Martín Cereceda y A. Revenga Carbonell, califica la zona como “subdesértica”).

Características edáficas

Las características edáficas de la Reserva Ambiental se analizan en el apartado 6. SUELOS, página 39, variable representada cartográficamente en el MAPA 05-IA SUELOS. Sintéticamente se puede comentar que dicho apartado concluye que los suelos de la Reserva se caracterizan por su poco desarrollo, detectándose tres tipos principales: suelos desarrollados sobre surges en coladas piroclásticas de origen ácido, generalmente litosoles; suelos con aportes de capital ecológico alóctono, de zonas agrícolas adyacentes; y suelos hidrófilos en el entorno a la presa.

Características Hidrogeográficas

Su posición en el frente litoral del sur de la Isla de Tenerife, hace que se caracterice por unos valores de precipitación media baja, que, además, tienden a ser de fuerte intensidad horaria (gran intensidad en períodos de tiempo relativamente cortos), lo que genera procesos de arroyada por los tres barrancos principales que desaguan la Reserva y los terrenos superiores: El Guincho, San Blas (La Presa) y La Orchilla. Las elevadas temperaturas e insolación hacen que las tasas de evapotranspiración sean también altas.

Este esquema general de funcionamiento del ciclo hidrológico y de la red de barrancos que ocupan la Reserva se analiza con detalle en la página 43, donde se desarrolla el apartado 7. HIDROLOGÍA. En él se valoran las principales unidades hidrogeológicas de la misma. La cartografía correspondiente es la recogida como MAPA 06-IA HIDROLOGÍA

Características bióticas (vegetación, flora y fauna)

El conjunto de variables bióticas presentes en al Reserva Ambiental san Blas está ampliamente estudiadas en la Memoria Ambiental que acompaña a este Plan (apartados 8. FLORA Y VEGETACIÓN, páginas 47; y 9. FAUNA, página 57). La cartografía correspondiente es la numerada como MAPA 07-IA VEGETACIÓN y MAPA 08-IA ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO.

De forma más concreta, la Vegetación se aborda en al apartado 8.3. DESCRIPCIÓN DE LA VEGETACIÓN (página 50) y la flora en el apartado 8.1. ESTUDIO DE LA FLORA VASCULAR (página 47). En ambos casos las conclusiones son claras, y otorgan un alto valor ambiental a las zonas de alomadas centrales y cauces de los barrancos, mientras que en las zonas más al norte se destaca el elevado grado de deterioro y la presencia de comunidades y especies de menor interés y valor florístico.

Espacios Naturales Protegidos

En todo este ámbito territorial de la zona de San Blas, no existen zonas afectadas por Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario o Zonas de Especial Protección para las Aves.

Características paisajísticas

La organización paisajística de la Reserva obedece a la calidad ambiental de sus diferentes sectores, de manera que al igual que ocurre con el conjunto de las variables ambientales se concluye que en general al valor paisajístico es alto o medio, destacando tan sólo el bajo valor de las zonas septentrionales de la Reserva, donde las fuerte alteraciones sufridas han determinado un intenso deterioro de las variables naturales y la consiguiente pérdida de valor paisajístico. A ello se une que justo esta zona es la que mayor accesibilidad visual ofrece.

El estudio del área ordenada desde el punto de vista paisajístico (del que se extraen las conclusiones mencionadas en el párrafo anterior) se ha desarrollado en al Memoria Ambiental, apartado 13. DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE, página 81. La cartografía correspondiente se ha plasmado en los MAPAS 11-IA PAISAJE y 12-IA ESTUDIO VISIBILIDAD. Éste último analiza, recoge y sintetiza la determinación de cuencas visuales y las características paisajísticas de la Reserva desde los puntos de vista mas frecuentes, analizada en el apartado 13.4. CUENCAS VISUALES (páginas 85).

Características de los Usos actuales del suelo e infraestructuras existentes

En general al Reserva no presenta uso antrópicos intensos, de forma que la dinámica natural es la que domina su funcionamiento y procesos. A pesar de ello, los restos de usos pasados y algunos usos actuales de impacto indiscutible han marcado el paisaje y evolución de la misma. Si bien algunos son de gran interés, como los hídricos o los agrícolas, otros como los vertidos de escombros o las extracciones de áridos han generado intensas dinámicas transformadoras que marcan la zona norte de la Reserva. Si bien actualmente son poco funcionales, su impronta se mantiene como huella de la evolución histórica de las relaciones entre el hombre y San Blas.

De forma más detallada, los usos e infraestructuras actualmente presentes en el área de ordenación se relacionan en la Memoria Ambiental, concretamente en el epígrafe 12. USOS ACTUALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, página 75. La cartografía correspondiente es la que figura numerada como MAPA 10-IA USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.3. Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.

Características patrimoniales

Los elementos naturales y culturales de especial interés, cuando los hay, se encuentran analizados en sus respectivos apartados de forma que puede entenderse como cubierto este apartado. De forma más concreta los aspectos relacionados con el Patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico están analizados en el apartado 11. PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO, página 69 (MAPA 09-IA PATRIMONIO HISTÓRICO Y ETNOGRÁFICO) Estos elementos se encuentran referenciados sobre fotografía aérea en el propio apartado, y destacan sobre todo los relacionados con el patrimonio etnográfico: presa, atarjea, era, etc; y el arqueológico (yacimientos). Otros usos tradicionales como la cantería están igualmente presentes y contribuyen a dotar de un gran significado patrimonial al conjunto de la Reserva.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

3.1. Sistema de objetivos

El Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas tiene por objetivo fundamental la ordenación del espacio de la Reserva Ambiental de San Blas para su desarrollo como actuación turística recreativa para la difusión del conjunto cultural y natural.

El sistema de objetivos se inserta en la idea de que los problemas que afectan al medio físico derivan fundamentalmente del comportamiento de los agentes socioeconómicos que intervienen en el territorio; éstos son tanto los productores –en este caso la empresa turística responsable de la puesta en marcha del parque ambiental de San Blas- y los consumidores, englobándose dentro de los mismos todos los usuarios potenciales del parque ambiental. Para el primero, el comportamiento ambiental se traduce en la mejora de los procesos productivos, siendo en este caso a través del diseño de un producto potenciador de los valores ambientales y culturales existentes en el espacio, siguiendo los criterios marcados por las propias Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Este producto debe ir acompañado de medidas para el aprovechamiento sostenible de los recursos, culturales y naturales, existentes en la reserva ambiental; de medidas de recuperación paisajística de los espacios degradados e integración paisajística de las intervenciones turísticas y de ocio a implantar.

De cara a los consumidores potenciales del producto Reserva Ambiental de San Blas, se marca como objetivo principal apoyar el incremento de la sensibilidad ambiental de la población local como la visitante, a través de la ordenación de una serie de usos e intervenciones que permitirán conocer un

entorno natural y cultural, y la evaluación histórica del mismo, el cual es un fiel reflejo del proceso histórico de construcción del modelo territorial del Sur de Tenerife.

Por lo tanto, el sistema de objetivos del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas presenta como sistema de objetivos el siguiente:

1. Ordenar un espacio para su desarrollo como actuación turístico recreativa para la difusión del conjunto cultural y natural.
 - a. Definir de forma pormenorizada los usos e intervenciones a desarrollar en el ámbito así como su exacta localización espacial.
 - i. Zonificar el ámbito según los valores naturales existentes y sus capacidades de uso.
 - ii. Diseñar las rutas temática a implantar en el interior de los barrancos así como las intervenciones necesarias para las mismas.
 - iii. Definir un área complementaria a los espacios de mayor valor cultural y natural para la realización de actividades paralelas de divulgación de los valores culturales de la zona.
 - iv. Concretar los condiciones para la implantación de un Centro turístico-recreativo-ambiental como soporte de las actividades complementarias previstas para la reserva.
 - v. Localizar, delimitar y definir una explotación agraria ecológica con el objeto de que sea visitable.
 - b. Garantizar para cada punto del territorio objeto del Plan Especial la conservación de los valores ecológicos paisajísticos, productivos y científicos-culturales.
 - i. Conseguir una distribución de actividades en el territorio y, en particular, una zonificación y distribución de usos e intervenciones compatibles con la capacidad de acogida del medio físico.
 - ii. Maximizar la complementariedad de los usos e intervenciones previstos en las distintas Zonas de Ordenación.
 - iii. Mantener expedito y en perfecto funcionamiento hidráulico los cauces naturales que se desarrollan dentro del ámbito del Plan Especial.
 - iv. Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas para la

percepción. En particular procurar el mantenimiento y/o la recuperación de la actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje.

- v. Conservar y potenciar el uso científico-cultural de los yacimientos arqueológicos existentes así como de los elementos bióticos y abióticos de interés.
- c. Promover medidas para mejorar, recuperar o rehabilitar, los elementos y procesos del medio natural que se encuentren degradados.
 - i. Contrarrestar los procesos erosivos en los suelos que los padezcan y controlar los tipos y técnicas de cultivos sobre ellos.
 - ii. Recuperar la vegetación potencial de la zona
- d. Establecer líneas de acción para la puesta en valor de aquellos recursos naturales y culturales que se encuentren ociosos o insuficientemente aprovechados.
 - i. Crear una oferta de espacio e itinerarios de ocio y recreativos al aire libre para la difusión del conjunto cultural y natural de San Blas.
 - ii. Buscar nuevos usos alternativos a los espacios de mayor degradación.
 - iii. Mantener la infraestructura hidráulica existente (balsa y atarjea) en funcionamiento de forma que el agua sea un recurso turístico y permita acciones de regeneración paisajística.
- e. Mejorar el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos que intervienen en el territorio
 - i. Incrementar la sensibilización, educación y formación ambiental a través del ocio y actividades recreativas.
 - ii. Potenciar las buenas prácticas agrícolas, con especial intensidad sobre las producciones ecológicas y sostenibles.

3.2. Criterios iniciales para la ordenación

Para la consecución de los objetivos antes reseñados se prevé una ordenación que cuenta con el suficiente nivel de detalle definida a partir de los siguientes criterios:

1. Definición de las características básicas de las actuaciones propuestas

- Ordenación pormenorizada de los Usos e intervenciones
 - Definición pormenorizada de las instalaciones previstas y descripción de sus criterios y objetivos
2. Justificación de la coherencia con el modelo territorial de ordenación previsto en el PIOT y el PTOTT, y con el modelo de ordenación de las NNSS. Así como las previsibles repercusiones socio-económicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas.
 3. Justificación de la ordenación propuesta y su viabilidad ambiental.
 4. La solución del funcionamiento de las instalaciones previstas.

4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS PLANTEADAS

A la hora de la redacción del presente documento del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas se parte del estado actual del ámbito, con las características y problemática existente. La alternativa cero consistiría en la no intervención y, por lo tanto, en mantener el espacio con sus características actuales impidiendo llevar a cabo labores de rehabilitación y mejora ambiental. Esta situación llevaría a ser inviable la posibilidad de utilizar el ámbito para los objetivos previstos por el PTOTT y desarrollados en este Plan Especial.

Una vez analizado la situación actual del ámbito se llega a la conclusión de la necesidad de intervención sobre el espacio para poder dar cumplimiento a los objetivos marcados. Estudiadas en detalle las características ambientales-culturales, territoriales y urbanísticas se concluye que la mejor solución posible es aquella que asegure un bajo nivel de intervención para la compatibilización de los objetivos y usos previstos en el PTOTT. Este nivel de intervención debe asegurar por un lado la conservación de este ámbito como un espacio de marcada condición natural, tal y como refleja el PIOT, y por otro la puesta en uso del mismo como pieza complementaria de la oferta turístico-recreativa de la Zona Turística del Litoral de Abona.

Después de barajar varias posibilidades se ha optado por que la solución que asegura este nivel de intervención descrito es la propuesta en este documento y desarrollada en apartados posteriores.

A continuación se incorpora un cuadro con el análisis comparado de las dos alternativas propuestas:

- Alternativa cero, que parte del criterio de mantener el ámbito en su estado actual
- Alternativa propuesta, en la que adaptándose a los instrumentos de ordenación vigentes interviene sobre un área del ámbito permitiendo unas intervenciones mínima- espacio que coincide con la zona mayores valores naturales- y otro en el que, dado su estado de deterioro, se habilitan actuaciones concretas agrícolas y turístico-recreativas que sirvan de complemento y aporten que den un producto ecológico y sostenible.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas se puede resumir en una propuesta eco-turística que pretende satisfacer las expectativas del turismo actual, recupera espacios naturales degradados y los da a conocer de forma amena pero con rigor científico, tomando el aprovechamiento histórico de los recursos naturales de la finca como un modelo a seguir en los tiempos modernos y convirtiéndolo en un espacio recreativo de impacto e interés comarcal.

Teniendo presente el diagnóstico ambiental y la capacidad del terreno para admitir usos, el modelo previsto por el Plan Especial de Ordenación parte de un doble criterio. Un primer criterio de recuperación y conservación de las áreas de mayor valor natural, permitiéndose en las mismas un conjunto de usos e intervenciones sin gran incidencia ambiental y territorial pero que construyan una oferta lúdico-turística, a la vez que divulgativa, centrada en un sendero circular a través del que se realiza la interpretación de la evolución histórica de la finca así como de sus elementos naturales y culturales. Esto significa que las áreas protegidas o con interés propio, se mantendrán en un estado casi original, en las que se deberán realizar tareas de limpieza, ya sea de restos antrópicos como de especies vegetales invasoras, de adecuación de senderos y definir puntos de observación y descanso, siempre a través de instalaciones de carácter ligero y de escaso impacto ambiental.

Como segundo criterio está la ocupación de los espacios deteriorados con usos e intervenciones que las mejoren ambientalmente y les den un valor añadido y complementario al itinerario de la propia reserva ambiental. En este sentido el modelo prevé el desarrollo de una zona recreativa general, centrada en la implantación de una edificación bioclimática integrada en el paisaje que servirá como centro turístico-recreativo de interpretación de la Reserva Ambiental y, el cual, llevará asociado un área de acampada complementaria.

A su vez, recuperando su pasado agrícola de estos espacios deteriorados, se implantará una finca ecológica con el objeto de ser un elemento divulgativo de la cultura tradicional y un modelo de desarrollo sostenible. Esta finca contará con un número reducido de cabezas de ganado y con parcelas dedicadas a la viña, productos hortícolas y árboles frutales, que cumplirán además la función de barrera visual de las edificaciones previstas. El objeto último de la finca no es la explotación agraria como tal sino el ser un elemento más de atracción dentro del parque ambiental, por lo tanto la rentabilidad económica de la explotación agraria queda en un segundo plano.

5.1. Distribución de Áreas de Regulación y Zonas dentro del ámbito

Las **Áreas de Regulación (AR)** parten del modelo de distribución de usos en la parcela mediante la división de su espacio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna tanto en lo referente a las características ambientales, además de los condicionantes de la legislación vigente, como a los usos y actividades que soportan o pueden soportar a partir de la previsión de intervenciones a desarrollar.

Para la definición de estas AR se ha tenido en cuenta la información ambiental desarrollada a partir de las Unidades Ambientales y de Paisaje definidas en el propio documento. En éstas se definen una serie de usos principales, compatibles y/o prohibidos, según las características ambientales que presentan. Estos usos servirán como guía para la concreción de los regímenes de usos a aplicar en

cada una de las AR, de forma que el modelo de ordenación del territorio propuesto en el Plan Especial de Ordenación respete los principios de desarrollo sostenible definidos por el mismo.

Al final se ha optado por definir dos AR (Área Recreativa y Área de Conservación), las cuales se ha subdividido en **Zonas de Ordenación** con el objeto de pormenorizar los usos previstos en las mismas y concretar su localización espacial en el ámbito objeto de ordenación.

En definitiva, para la distribución de los usos dentro del ámbito ordenado por el Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas se han definido las siguientes Áreas y Zonas:

- **Área Recreativa**, que se subdivide en una Zona Recreativa General y una Zona Ecoagraria.
- **Área de Conservación** que se divide según la permisividad de usos en Zona de Protección Intensa, Zona de Regeneración Paisajística y Zona de Protección Activa.

5.1.1. Área Recreativa

Se trata del espacio dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación que presenta la mayor degradación paisajística. La presencia de las extracciones, actualmente en desuso, y los impactos asociados a la misma (pistas, restos de materiales y maquinaria, etc.) ha provocado que los elementos naturales y sus características paisajísticas se vean muy deterioradas. Este aspecto de abandono ha favorecido el uso del espacio con vertedero de inertes de construcción y abandono de vehículos. Esta situación ha convertido este espacio en un llano inerte de escaso valor ambiental y que supone un importante impacto ambiental en si mismo. Esta Área supone el 7 % de la superficie del ámbito ordenado por el Plan Especial.

En toda el Área Recreativa los usos **principales** son los relacionados con el esparcimiento en espacios adaptados, los usos de establecimiento turístico-recreativos, en este caso con la localización de un centro turístico-recreativo-ambiental, y los usos agrarios.

Como usos **compatibles** se encuentran los ambientales, los recreativos, en concreto todos los de esparcimiento en espacios no adaptados salvo los de esparcimiento con vehículos a motor que están prohibidos; los ganaderos y los de infraestructuras, condicionados a su vinculación a las intervenciones y usos previstos. El resto de usos estará prohibido.

Es un espacio que necesita un significativo proceso de restauraciones es el que ha sido elegido para albergar los usos de mayor incidencia ambiental y espacial del Plan Especial de Ordenación. Para la organización del Área Recreativa se ha dividido en dos **Zonas de Ordenación** (Zona Recreativa General y Zona Ecoagraria), de forma que se pormenore la distribución de usos e intervenciones y, así, poder establecer las determinaciones y condicionantes necesarios para que su integración ambiental y paisajística sea lo más completa posible.

- a) **Zona Recreativa General**: Es dentro de este espacio, que ocupa el 0.7 % de la superficie del ámbito del Plan Especial, donde se desarrollará el Centro turístico-recreativo-ambiental, dentro del cual lleva asociado un área de acampada.

Por lo tanto, los **usos principales** previstos para esta Zona de Ordenación son los relacionados con el esparcimiento en espacios adaptados, los usos de establecimiento turístico-recreativos, entendiéndose como tales los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados destinados, fundamental y mayoritariamente, a los visitantes turísticos de la isla.

Los **usos compatibles** en este espacio son los de esparcimiento en espacios no adaptados, así como las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la instalación. El resto de usos quedará prohibido en esta Zona.

En esta zona las intervenciones permitidas serán

b) **Zona Ecoagraria**: Supone el 6.3% de la superficie de la Reserva Ambiental y es el ámbito destinado a la localización de una finca ecológica en la que todos los procesos productivos estarán integrados en un plan de actividades para los clientes del hotel Ecoresort San Blas o entidades ajenas que deseen contratar los servicios. Es un espacio dividido en cinco parcelas de las que tres serán cultivadas (frutales, viña y cultivos hortícolas), una dedicada a uso ganadero y otra dedicada a labores de compostaje.

Por tanto los **usos principales** serán los usos agrícolas, que comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales.

Los **usos compatibles** en este espacio son los ganaderos, los de esparcimiento en espacios no adaptados, así como las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la instalación. El resto de usos quedará prohibido en esta Zona.

En esta zona las intervenciones permitidas serán

5.1.2. Área de Conservación

Es el espacio dentro del ámbito de ordenación del Plan Especial de mayor tamaño, ocupa el 93% de la superficie total, y es el que presenta las condiciones ambientales más cercanas a lo que estima y define el Plan Insular de Ordenación de Tenerife como Áreas de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 1. A pesar de esto, el área no es homogénea en su interior, presentando zonas con mayor o menor calidad ambiental y paisajística y, por lo tanto, con mayor o menor necesidad de intervención sobre las mismas para su regeneración, elemento este último indispensable para la utilización del ámbito como espacio eco-turístico.

De forma general los **usos principales** previstos para esta Área de Regulación son los de conservación ambiental y esparcimiento en espacios no adaptados, en su categoría de esparcimiento elemental.

Los **usos compatibles** son los científicos y medioambientales, los de esparcimiento en espacios no adaptados, salvo los de esparcimiento con vehículos a motor que se encuentra prohibido, los de esparcimiento en espacios adaptados y los de infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de los anteriores. El resto de usos se encuentran prohibidos.

Igual que en el Área Recreativa se ha optado por dividir el Área de Conservación en tres **Zonas de Ordenación** que permitan concretar el régimen de usos genérico del Área. Estas Zonas de Ordenación son:

a) **Zona de Protección Intensa:** Es el espacio menos alterado antrópicamente y donde las características ambientales son las protagonistas. Ocupa más de la mitad del ámbito objeto del Plan Especial de Ordenación: el 56,4%.

El **uso principal** previsto es la conservación ambiental, siendo los **usos compatibles** los usos científicos y de educación ambiental, así como los de esparcimiento elemental, concretándose en senderismo y paseo a través del propio espacio. También se permiten como compatible las infraestructuras necesarias para el desarrollo general de la reserva ambiental, fundamentalmente pistas y conducciones. El resto de los usos se considera prohibido.

Las **intervenciones** previstas para esta zona son las propias de mantenimiento y limpieza del espacio, así como aquellas de mantenimiento de los senderos existentes previos al Plan Especial de Ordenación

b) **Zona de Regeneración Paisajística:** Es un espacio, igual que el anterior, donde predomina, los valores ambientales, aunque es necesario realizar labores de regeneración paisajística para que puedan ofrecer el aspecto natural acorde a la imagen que se pretende desde la Reserva ambiental. Dentro de esta zona se permitirán la regeneración del espacio agrario tradicional de nateros localizado en el tramo inferior de el barranco de La Orquilla. La Zona de Regeneración Paisajística supone el 8.2 % de la superficie del ámbito del Plan Especial.

Los **usos e intervenciones** son los mismos que en el apartado anterior, así como las intervenciones. En estas zonas se permiten, además, aquellas intervenciones necesarias para regenerar paisajísticamente los espacios dentro de la misma (podas, limpieza, corrección de impactos, repoblaciones, etc.).

c) **Zona de Protección Activa:** Es un espacio en el que conviven la mayor parte de los elementos de interés cultural e interés ambiental que presenta la reserva ambiental, a su vez, dentro del mismo se desarrolla un conjunto de pistas y senderos que dan la oportunidad de, a través de las mínimas intervenciones, exponer a los visitantes los distintos usos e hitos históricos y naturales presentes, sin perder de vista el objetivo último de conservación de los mismos. Esta zona es el 28.4 % de la superficie del ámbito del Plan Especial.

Para esta Zona los **usos principales** previstos son los de esparcimiento elemental, siendo **compatibles** los usos ambientales y los de esparcimiento elemental con asistencia de público (fundamentalmente en pequeños grupos guiados) y los de esparcimiento en espacio adaptados. El resto de los usos se considera prohibido.

Las **intervenciones** permitidas son las mismas que en las zonas anteriores. En el caso de los usos de esparcimiento en espacios adaptados, las intervenciones previstas son:

- Aquellas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas.
- Las de mantenimiento de instalaciones o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, manteniendo el carácter natural de los mismos y utilizando elementos de características similares a los de la zona.
- Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas, siempre que sea posible, enterradas.
- Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias de este espacio.

5.2. Resumen de superficies y porcentajes de cada Área de Regulación y Zona de Ordenación

Área de regulación / Zona de Ordenación	Superficie (m2)	% sobre total ámbito
Área de Conservación	558.304,8	93,3
Zona de Protección Intensa	338.227,4	56,4
Zona de Regeneración Paisajística	49.496,3	8,2
Zona de Protección Activa	170.581,0	28,4
Área Recreativa	39.916,4	6,7
Zona Ecoagraria	37.899,6	6,3
Zona Recreativa General	3.795,6	0,7

5.3. Descripción de las actuaciones

En este apartado se describen las actuaciones o grupos de actuaciones más significativas a desarrollar dentro de la Reserva Ambiental de San Blas.

5.3.1. Centro Turístico-Recreativo-Ambiental

Se trata de una edificación ecológica, que se desarrollará en volúmenes complementarios que ocupará una superficie de 600 m² de superficie máxima edificada y tendrá una superficie asociada, de carácter complementario al uso principal del centro, de 2.000 m² de área de acampada.

Como uso principal tendrá las actividades recreativas, de ocio y esparcimiento vinculadas a la reserva ambiental y a la interpretación y disfrute pasivo de la misma; y como usos secundarios serán los usos medioambientales, en su vertiente de educación ambiental y asociada a los valores naturales de la reserva y la agricultura y ganadería ecológica, los que se desarrollen.

El área de acampada se desarrollará como espacio para el montaje de casetas de campaña exclusivamente. Los servicios necesarios del área de acampada se encontrarán dentro de la superficie edificada del Centro Turístico-Recreativo-Ambiental.

El Plan Especial define criterios y recomendaciones para la total integración paisajística.

5.3.2. Ecofinca

Dentro de la Zona de Ordenación Ecoagraria se pretende la transformación de antiguos banales, en una Ecofinca, que forme parte del complejo turístico-recreativo. La misma tiene un enfoque ecológico, y todos los procesos productivos estarán integrados en un plan de actividades para los clientes del hotel, o, incluso para entidades ajenas, que deseen contratar estos servicios.

Como complemento los productos obtenidos en dichas actividades, se utilizarán en el hotel, como materias primas (frutas, verduras) o como productos de transformación (platos elaborados, vino, mermeladas).

Esta parcela se dividirá en cinco zonas, cada zona llevará intrínseca una serie de talleres y actividades acordes con la producción.

a) **Zona de cultivos hortícolas** (10.000 m²). Se cultivarán hortalizas de consumo básico (lechugas, tomates, pimientos, calabacín, calabaza, melones, sandías) para hotel, para darle salida semanal en los restaurantes del hotel. También se cultivarán hortalizas para consumo a la carta.

En esta zona, se realizarán talleres y actividades de agricultura ecológica. Se harán rotaciones de cultivos, diferentes actividades de laboreo de tierras, plantación, recolección, control integrado de plagas con medios ecológicos, identificación de plagas, abonados etc.

b) **Zona de frutales** (6.500 m²). Las frutas cosechadas se emplearán, en los menús del hotel, postres desayunos. (Mangas, papaya, limones, naranjas etc.). También se utilizarán para hacer talleres de elaboración de mermeladas. Además de otros talleres relacionados como recolección, poda de frutales, etc.

La localización de los árboles frutales se aprovechará con el objeto de que sirvan de cortaviento y pantalla sonora natural de la carretera TF-65 y que disminuya la incidencia visual de las instalaciones del Centro Turístico-Recreativo-Ambiental.

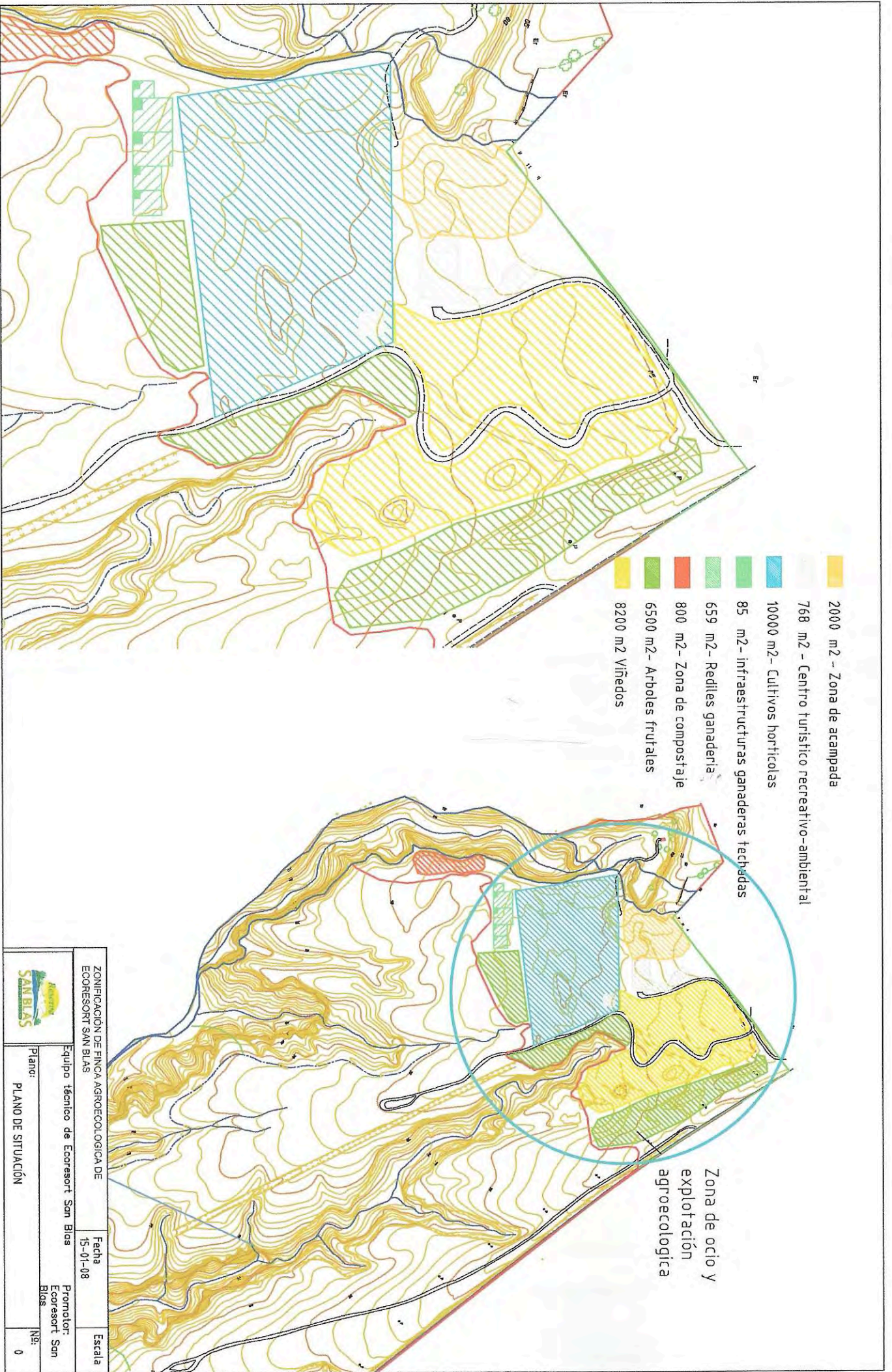
c) **Zona de ganadería** (740 m²). Esta zona, estará destinada principalmente a actividades, tanto para clientes como para asociaciones que quieran contratar estos servicios, (colegios, centros de personas con algún tipo de discapacidad, etc.). Algunas de las actividades que se realizarán en esta zona serán talleres de ordeño de cabras, elaboración artesanal de quesos, alimentación de ganado.

Dentro de la Zona ganadera se ha estudiado para el siguiente número de animales y con las siguientes superficies de espacios cubiertos y abiertos

Ganado	Nº máximo de cabezas de ganado	Superficie cubierta total (m ² de establo)	Superficie abierta total (m ² de rediles)
Cabras	10	20	200
Ovejas	10	20	200
Gallinas	10	10	50
Burros	2	5	100
TOTAL	34	65	550


d) **Zona de viñedo** (8.200 m²). Para esta parcela se tienen concedidos derechos de plantación de viñedos para un máximo 11.000 m² procedentes de la reserva Canarias de Derechos de Plantación de viñedos (ver Anexo 3). La uva obtenida el proceso se llevará a una bodega comarcal donde sufrirá la transformación a malvasía. El vino tendrá salida en el hotel, tanto en restaurantes como souvenir.

e) **Zona de compostaje** (800 m²). Esta zona de compost reciclará los residuos orgánicos como restos vegetales, animales, excrementos y purines procedentes de la explotación agraria. En esta zona se realizarán talleres formativos explicando la elaboración de compost, el cual se reutilizará posteriormente en la finca.



- 2000 m² - Zona de acampada
- 768 m² - Centro turístico recreativo-ambiental
- 10000 m² - Cultivos hortícolas
- 85 m² - infraestructuras ganaderas techadas
- 659 m² - Rediles ganadería
- 800 m² - Zona de compostaje
- 6500 m² - Árboles frutales
- 8200 m² Viñedos

Zona de ocio y explotación agroecológica

	ZONIFICACIÓN DE FINCA AGROECOLÓGICA DE ECORESORT SAN BLAS		Fecha	15-01-08	Escala	
	Equipo técnico de Ecoresort San Blas		Promotor:	Ecoresort San Blas	Nº:	0
Plano: PLANO DE SITUACIÓN						

5.3.3. Senderos e itinerarios

a) Itinerarios y recreaciones

Los itinerarios son recorridos por el espacio natural en los que se descubrirán elementos de interés, bien sean naturales o etnográficos, estando algunos complementados con recreaciones de aspectos de la vida en relación con el espacio de San Blas en distintas épocas de la historia.

Estos itinerarios y recreaciones tendrán una serie de Actuaciones o intervenciones asociadas, las cuales se localizan en la cartografía y que se detallan a continuación:

1. Era. Recuperación de una era existente
2. Cultivo de Cereales. Recreación de cultivo de cereales para representación de las funciones de la era.
3. Cueva aborígen. Limpieza y recreación de cueva aborígen.
4. Antiguo camión de tomates. Restauración de camión existente en la zona.
5. (y 6) Embarcaderos para pasar la presa a través de sistema de tracción humana.
7. Simulación de cantera. Aprovechando una antigua cantera ya abandonada en la zona.
8. Cuarto de material y botiquín. Se localizará cerca del hito anterior de forma que se pueda camuflar en ese entorno.
9. Cazoleta. Es un yacimiento vinculado a ritos prehispánicos. La única acción vinculada al mismo es su limpieza.
10. Galería peatonal
11. Cueva aborígen. Está previsto su limpieza y recreación.
12. Redil de ganado. Se recreará cerca de la cueva un redil de ganado prehispánico.
13. Simulación de yacimiento arqueológico. Ya existe un yacimiento en el que se está trabajando en la actualidad. Se prevé de mutuo acuerdo con los responsables científicos del yacimiento recrear uno cercano de forma que los visitantes puedan conocer el funcionamiento de un yacimiento de este tipo.

14. Recreación de nateros. Es una de las actuaciones de recuperación paisajística previstas que una vez se haya finalizado se incorporará al recorrido temático como una de las formas tradicionales de aprovechamiento del agua de escorrentía para la agricultura.

20. Cuarto de motor de la cascada. Se ha buscado un lugar de difícil visibilidad y en el que su acceso no afecte a valores naturales en presencia. Será de las dimensiones necesarias para albergar el motor y se recubrirá de materiales de características similares a los de la zona.

b) Senderos y pistas

Los senderos y pistas se estudiarán para que sean funcionales y respeten los valores naturales existentes. Están previstos tres tipos de senderos:

- Peatonales: Solo se podrá acceder a ellos a pie

- Senderos para peatones y bicicletas de montaña

- Pistas: los anteriores y vehículos eléctricos.

En ningún caso está previsto el uso de vehículos de combustibles fósiles dentro del espacio de la Reserva.

Los senderos para peatones y bicicletas y las pistas se acondicionarán como recorridos deportivos al aire libre. No se realizará en los senderos pensados exclusivamente para peatones.

Se acondicionarán algunos puntos de descanso y se localizarán señalizaciones didácticas a lo largo del recorrido.

c) Galería peatonal

De forma que el circuito pueda ser circular y favorecer la entrada y recogida de los visitantes por el mismo punto, aspecto que favorece la conservación del espacio, se ha previsto una Galería de unos 178 metros aproximadamente con un alto de 2,5 metro y un ancho de 2 metros que simulará una galería de agua y no permitirá que los visitantes salgan del espacio entre barrancos y afecten a otros espacios de interés. En los planos que se aportan a este documento aparece la alternativa de túnel más adecuada. El proyecto de este túnel llevará todos los estudios geotécnicos necesarios para su correcta ejecución para evitar impactos ambientales y riesgos para los visitantes.

5.3.4. Conducciones previstas

Entre las conducciones previstas se deben tener en cuenta las siguientes:

- La conducción de agua que va desde la tubería que pasa por la carretera de Los Abrigos hasta el entorno de la presa. El objeto de la tubería es mantener el nivel de la cascada y que a su vez mantendrá el nivel de agua de la presa cuando sea necesario (fundamentalmente en los meses de primavera y verano).
- Las conducciones eléctricas necesarias para mantener el funcionamiento de la cascada.
- La atarjea. Se recuperará de forma tradicional y se utilizará posteriormente para llevar agua hasta el vivero.

5.3.5. Punto de Acceso a la Reserva Ambiental

El Centro de Recepción de visitantes se encuentra separado del espacio natural por el propio vial de la urbanización y un tramo de barranco, por lo que se ha previsto construir un puente que los una.

Este elemento es la pieza clave que permite comunicar la edificación hotelera con la reserva ambiental. Las dos zonas de Ecoresort San Blas son, conceptualmente, un solo espacio, así que no sería lógico que para visitar la reserva fuera necesario salir del Centro de Recepción, cruzar una calle, salvar un desnivel importante y cruzar una puerta que además debería vigilarse. Este puente supone un control total del acceso a la reserva, ya que sería el único punto de entrada, acceso más cómodo para los visitantes.

5.3.6. Vivero

Se contempla incluir un vivero para cumplir dos funciones fundamentales:

- Investigar con la germinación y propagación de las especies de plantas autóctonas del lugar. Estas plantas serán aprovechadas para las labores de regeneración paisajística dentro de la Reserva como para los jardines de la instalación hotelera.
- En sus alrededores se prevé la ubicación de una exposición permanente de una representación de la diversidad florística de la Reserva.

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

6.1. Adecuación y Coherencia de la ordenación a los instrumentos de ordenación de rango superior

Los instrumentos de ordenación regulados en el TRLOTENC que desarrollan la planificación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como de las actuaciones sectoriales con relevancia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado y jerarquizado, tal y como contempla dicho texto en sus Artículos 4.2, párrafo 9, y 9.2. Todo ello hace que la ordenación propuesta en este Plan Especial ha de adecuarse a lo contenido en los instrumentos de superior jerarquía, concretamente se

expone la coherencia de este Plan Especial con lo expresado el PTEOTT, el PIOT y las NNSS de San Miguel, para ello se analizan los parámetros de ordenación que cada uno de estos instrumentos contienen para el área y se relacionan con los del Plan Especial que lo desarrolla.

6.1.1. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

Como ya vimos en la Memoria de Información el PTTOT delimita esta área, en el plano de modelo de litoral de Abona 3/3. Delimitación de Área, como Área de Reserva Ambiental del Barranco de la Orchilla. En su Artículo 5.5.4.1R, establece que el instrumento que ordene este espacio, deberá reconocer los valores ambientales y delimitar las áreas precisas para su conservación, pudiendo habilitar usos turístico-recreativos, adaptados al medio y de carácter no edificatorio, que permitan la recuperación y conservación integral del espacio con estas finalidades.

El Art. 1.2.2., Carácter de las determinaciones del PTOTT, establece que el carácter normativo de las determinaciones establecidas en este Plan, prescribiendo en el apartado c) las recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.

Por todo ello se justifica en este Plan Especial de Ordenación la necesidad y coherencia de las edificaciones, de mínimo impacto y superficie, para la ordenación prevista.

6.1.2. Plan Insular de Ordenación de Tenerife

El Plan Insular de Ordenación a través de sus Áreas de Regulación Homogénea impone una serie de criterios de ordenación que deberá prever el planeamiento. Esto se traduce en un régimen de usos e intervenciones.

En la ARH de Protección Ambiental el uso principal será el de conservación natural, permitiendo como secundarios los ambientales de conservación en otras categorías pormenorizadas como los científicos y educativos, así como lo recreativos y de esparcimiento.

En cuanto a las intervenciones tenemos que se prohíben específicamente las siguientes:

- La de segregación y parcelación urbanística.
- La de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.
- Los movimientos de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.
- Las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre

que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.

- En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. Podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin.
- Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.

El PIOT contiene una matriz de usos en los que se pormenorizan los mismos para cada Área de Regulación Homogénea, poniendo en relación estos con los previstos en el Plan Especial y con los contenidos en las NNSS para las categorías de suelo rústico que establecen en el área llegaremos a la conclusión que, salvo una discordancia con los usos permitidos por el PIOT para las ARH 1 en la zona noreste del ámbito, en la que se concentran las edificaciones, en cualquier caso de pequeño tamaño, el resto es completamente compatible con los parámetros tanto del PIOT como de las NNSS.

En la zona en la que se da la discordancia debido a los usos que allí se han ejercido, lo que ha producido la transformación del terreno con abancalamientos y extracciones de áridos, tal y como reconocen las propias NNSS al clasificarlo como Suelo Rústico Potencialmente Productivo, lo que ha provocado la ausencia de los valores por los que el PIOT incluyó el sector en esta categoría de ARH. Por ello se ha procedido a la readscripción a ARH de Protección Económica 2 que si refleja los valores y actividades que soporta el suelo.

Respecto a la ARH Protección Económica 2 el PIOT establece como uso principal el agrícola y como secundarios:

- Usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos,
- Usos ganaderos, regulados diferencialmente para cada ámbito agrícola y
- Usos minero-extractivos exclusivamente en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT en el capítulo 5 del Título III.

- En el uso industrial, las instalaciones que fueran necesarias para las áreas de protección económica 2 se emplazarán en los núcleos rurales cercanos.
- Los turísticos en las categorías de establecimientos turísticos de naturaleza, los establecimientos de turismo rural, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo. En cualquier caso, las normas de los usos turísticos se desarrollarán atendiendo a las condiciones específicas de cada ámbito agrícola y según lo establecido en el capítulo 7 del Título III.
- El uso residencial en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural o asentamiento agrícola.

Serán usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas ARH cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y, en concreto, al menos los siguientes:

- El tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada.
- Los dotacionales, salvo aquellos ya existentes.
- Los industriales, salvo los que al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.
- El terciario tradicional en todas sus categorías, así como las grandes superficies y complejos comerciales.
- Los establecimientos turísticos, salvo los admisibles según lo dispuesto en el párrafo anterior.
- Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario de acuerdo a lo regulado en el apartado 2 anterior.

En todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones:

- Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.
- Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas de protección económica 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.

- Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título I. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
- Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.
- Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios explícitamente relacionados en el párrafo 2.

6.1.3. Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel de Abona, 1ª Fase

Las NNSS clasifican el suelo de este ámbito como Suelo Rústico en las categorías de Protección del Paisaje, Protección de Barrancos y Potencialmente Productivo, tal y como se refleja en el plano O-3 de clasificación de suelo. A continuación vamos a analizar la ordenación que la normativa contiene par estos suelos, su definición y el régimen de usos.

El Art. 3.1.2. define el Suelo Rústico como aquél que por sus características naturales o culturales, o por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador. Puede ser:

Suelo Rústico potencialmente productivo, integrado por el que sea susceptible de ser aprovechado desde el punta de vista minero, agrícola, ganadero o hidrológico.

Suelo Rústico de protección, formado por aquel que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico, y por aquel otro que afecte a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos.

El Art. 5.1.3. dice que el suelo rústico se subdivide en áreas que corresponden a las Categorías y zonas legales y determinan regulaciones específicas y diferenciadas, en atención a su distinta naturaleza y características, y a los usos y aprovechamientos que pueden albergar.

Se consideran usos característicos del Suelo Rústico según el Art 5.7 los siguientes:

1. Los que engloben actividades tradicionales de producción agropecuaria, entendiéndose por tal:

- Agricultura en regadío,
- Cultivos experimentales o especiales,

- Horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero,
- Cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre,
- Caza y pesca,
- Actividades recolectoras, en los términos y con las limitaciones establecidas en la normativa y en la legislación sectorial aplicable.

2. Los de conservación, restauración y mejora:

- Conservación, restauración y mejora de los recursos naturales,
- Conservación, restauración y mejora de las especies de la flora y de la fauna silvestres, y los ecosistemas, incluyendo las actividades de investigación autorizadas;
- Protección, conservación y restauración del patrimonio cultural y del paisaje, incluyendo las actividades de investigación autorizadas;
- Todos aquellos encaminados a la conservación y mejora de la calidad ambiental del municipio.

El Art. 5.8 establece los usos permitidos y prohibidos, así el apartado 1 establece los usos permitidos, con las salvedades o limitaciones que más adelante se establecen para cada categoría del mismo, los siguientes:

- La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- Los usos no industriales que se declaren de utilidad pública o interés social
- Hayan de emplazarse necesariamente en el Suelo Rústico.
- La vivienda en los asentamientos rurales en condiciones tales que no puedan dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población
- La acampada.
- Los usos ligados al ocio y actividades culturales y educativas de la población.

El Art. 5.8.2 establece que para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria justificar que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas y la presentación de un Estudio de su Impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable.

El Art. 5.8.3 no considera fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentre.

El Art. 5.8.4 contempla que las actividades industriales, de servicios e infraestructuras, y las declaradas de utilidad pública e interés social, se sujetarán al régimen establecido para las mismas en la regulación de usos de las áreas con destino urbano, sin perjuicio de las condiciones y limitaciones específicas derivadas del emplazamiento y calificación urbanística de los terrenos correspondientes.

Por último el Art. 5.8.5 establece como usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y, especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

A los efectos de la regulación específica de los usos, actividades y tipos de protecciones, el Art. 5.17 establece varias categorías de suelo rústico, entre ellas estarían el Suelo Rústico de Protección y el Potencialmente Productivo

El Art 5.18 define el Suelo Rústico de Protección como aquel que está integrado por terrenos con valores ecológicos, con alto grado de fragilidad, definidos en la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma, caso Montaña Amarilla, y zonas que incluyen conjuntos paisajísticos visuales en absoluta continuidad con el entorno, en la que los valores están más en el conjunto que en sus aspectos particulares. También se consideran incluidos en esta categoría aquellos elementos aislados que son imprescindibles para la caracterización del paisaje conos volcánicos, vagas, escarpes, etc.

El Art 5.21. fija el régimen del Suelo Rústico de Protección protegido de reservas ecológicas, biogenéticas y paisajísticas 5.21.1. La delimitación del Suelo Rústico de Protección contenida en los Planos de Clasificación de Suelo, abarca aquellos terrenos que por sus valores naturales, ecológicos, patrimoniales o paisajísticos, requieren medidas de protección especial.

Los usos de este suelo, tal y como plantea los números 2 al 5 del Art. 21 de la normativa son:

1. Es uso característico de este suelo:

- La preservación de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural y de sus especies y recursos naturales, en régimen de compatibilidad con los usos y aprovechamientos tradicionales.

2. Son usos permitidos:

- Los vinculados a las infraestructuras y su mantenimiento y conservación, del órgano competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad ambiental y de los valores que se pretenden proteger.

3. Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza y destino, lesionen los valores cuya protección se pretende, o infrinjan las disposiciones limitativas establecidas por el planeamiento o derivadas de la legislación sectorial de aplicación.

4. Son edificaciones permitidas en este suelo las vinculadas a la conservación y restauración del medio natural, y al mantenimiento de las obras públicas, sujetas a las condiciones generales.

El Art. 5.19 define el Suelo Rústico Potencialmente Productivo como aquel que, por sus especiales condiciones productivas actuales o potenciales, derivadas de los usos agropecuarios han de ser protegidos, favoreciendo el uso racional de las explotaciones agropecuarias y tolerándose los usos relacionados exclusiva y directamente con las explotaciones agropecuarias. Está localizado en las proximidades del Gorón y Zona Baja de Guargacho.

El régimen de este suelo lo define el Art. 5.23:

El punto 2 dice que serán usos permitidos los contenidos en los apartados 1. 2, 4, 5 y 6 del punto 1 del Art. 5.8, es decir:

- La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- Los usos no industriales que se declaren de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse necesariamente en el Suelo Rústico.
- La acampada.
- Los usos ligados al ocio y actividades culturales y educativas de la población.

Para la implantación de estos usos se estará a lo previsto en el apartado 3 del ART. 5.8.

Serán usos prohibidos los no contemplados en el punto 2 de este Artículo.

En cuanto a edificaciones permitidas y condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria, el Art. 5.23.5. se remite a lo previsto en los ART. 5.9 Y 5.10.

El Art. 5.9 permite las edificaciones en suelo rústico, bajo los siguientes parámetros:

Las construcciones han de estar necesariamente vinculadas a los usos anteriormente previstos para el suelo rústico.

- Han de resultar imprescindibles para su normal funcionamiento.

- Mantengan la debida proporcionalidad entre el uso y la construcción
- Se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.
- Se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro.
- Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural. Los cerramientos serán preferiblemente vegetales.
- Queda expresamente prohibida la tipología de salón en planta baja y vivienda en planta alta.

El procedimiento se remite al establecido en el Capítulo IV de la Ley 5/87, de Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, ya derogada

El Art. 5.10. establece las condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria

5.10.1.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

1. Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos.
2. Su superficie no superará los diez (10) metros cuadrados o, en caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, deberán terminar en teja y plano inclinado.
4. Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.
5. Será de aplicación lo dispuesto en los puntos 2, 3 y 4 del ART. 5.9.

5.10.1.2. Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, la construcción de invernaderos deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. El sistema constructivo deberá ser de tipo industrializado y homologado, quedando expresamente prohibidos los sistemas de invernaderos Artesanales y la utilización de materiales de desecho.

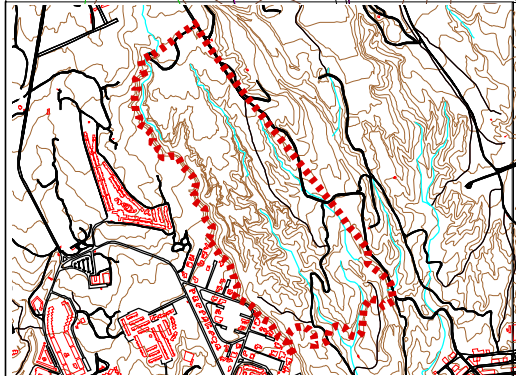
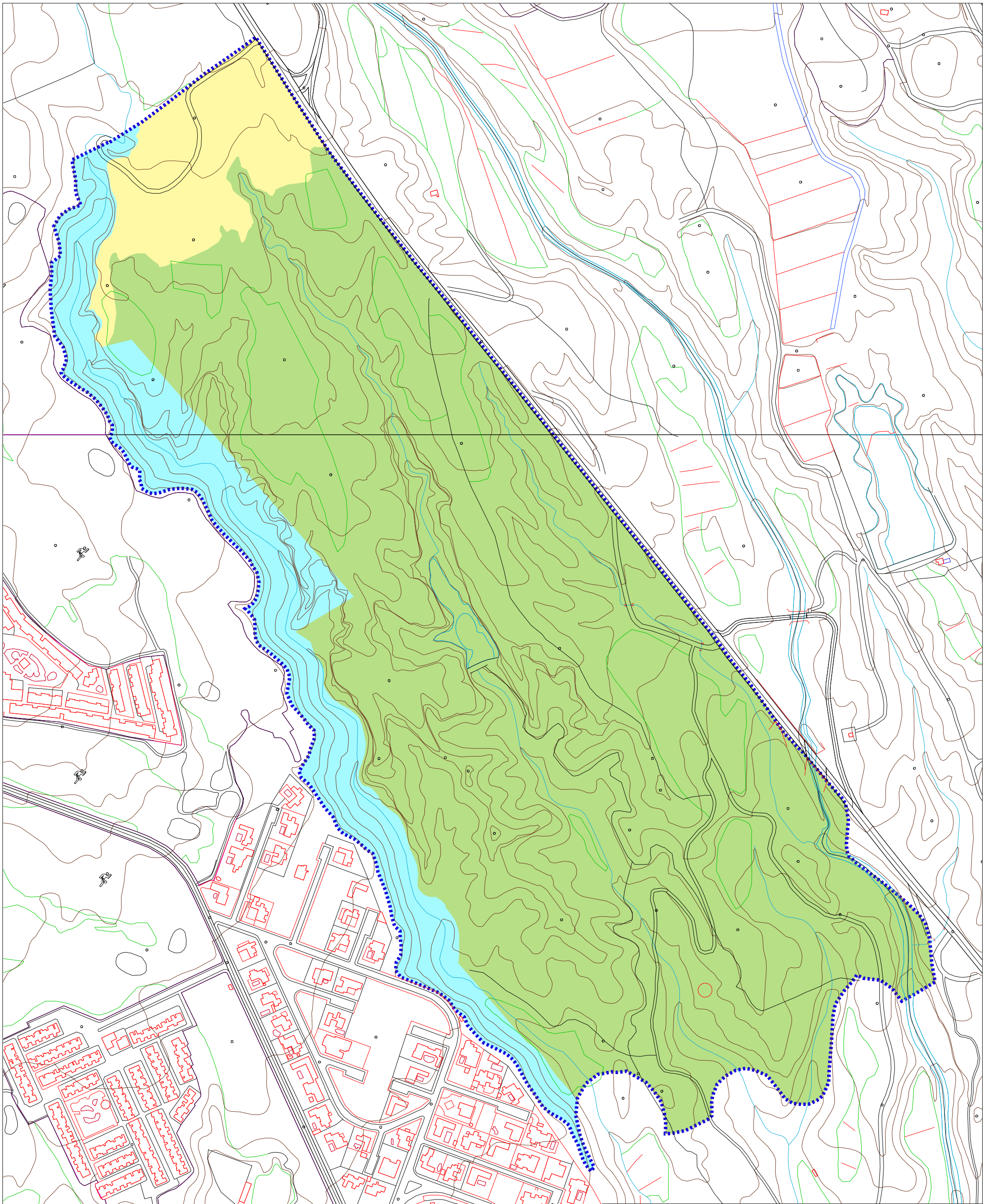
2. Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura modular fácilmente desmontable.
3. El invernadero deberá separarse de los linderos de la finca un retranqueo mínimo de 5 m.
4. El impacto ambiental inevitable del invernadero, deberá ser atenuado mediante la implantación de una barrera exterior de arbolado de alto fuste, dispuesta a lo largo de todo el retranqueo, en una cuantía no inferior a una unidad de árbol por cada 50 m² de superficie cubierta, ya una distancia mínima entre árboles no inferior a 7,00 metros.
5. La paralización de los cultivos por un periodo superior a cinco años consecutivos, en todo o parte del invernadero, implicará la revisión automática de la autorización otorgada, lo que llevará aparejada la obligación de desmantelamiento de la zona fuera de uso y de retirada de los desechos correspondientes, en un plazo no inferior a un año desde que el propietario reciba la notificación municipal. En caso de incumplimiento, el desmantelamiento se efectuara de oficio por parte de la Administración actuante, sin perjuicio de la ulterior repercusión de costes al propietario.
6. En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

5.10.1.3. Establos y criaderos de animales:

1. En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la de la finca con un máximo de 500 m². Para casos de superficie mayor será preceptivo la elaboración de un estudio básico de impacto ecológico.
2. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y la máxima total, de seis (6) metros.
4. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.
5. En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial
6. Cumplirán las condiciones señaladas en los puntos 2, 3 y 4 del Art. 5.9

El Art. 5.15 prescribe las condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y las actividades culturales:

1. La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del Suelo Rústico.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.
3. Las construcciones se separarán siete (7) metros de los linderos de la finca.
4. La edificabilidad máxima será de (30) metros cuadrados por cada mil (1000) metros cuadrados de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados edificados.
7. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.



Clasificación de Suelo

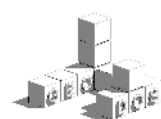
- Suelo Rústico. Protección de paisaje
- Suelo Rústico. Potencialmente productivo
- Suelo Rústico. Protección de barrancos

Ámbito del Plan Especial

Plan Especial Reserva Ambiental San Blas
Documento de Aprobación Definitiva - Marzo 2010

Normas Subsidiarias - 1.999

Escala: 1: 4.000



18-IU

6.2. Análisis comparativo de la ordenación propuesta respecto al PIOT y a las NNSS

El Plan Especial de Ordenación plantea una zonificación, realizada a partir del análisis y diagnóstico del ámbito, vinculada a un régimen de usos e intervenciones, desarrollados a partir de los contemplados en el PTOTT, PIOT y la NNSS de San Miguel de Abona, que habilitarían la propuesta.

Para una mejor comprensión en las siguientes tablas se hace una comparación entre los usos previstos por el PIOT, las NNSS y el Plan Especial de Ordenación.

RÉGIMEN DE USOS	PIOT	NNSS		PLAN ESPECIAL				
		Suelo Rústico de Protección	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Área Recreativa		Área de Conservación		
				Zona Recreativa General	Zona Ecoagraria	Zona de regeneración Paisajística	Zona de Protección Activa	Zona de Protección Intensa
USOS MEDIOAMBIENTALES								
Conservación Medioambiental (PIOT)	Y							
La preservación de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural y de sus especies y recursos naturales, en régimen de compatibilidad con los usos y aprovechamientos tradicionales. (NNSS)		Y						
<i>Conservación Medioambiental (PE)</i>				■ habilitado por PTOTT	■ habilitado por PTOTT	Y	■ habilitado por PTOTT	Y
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)	■							
<i>Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PE)</i>				■	■	■	■	■
Educación Ambiental (PIOT)	■							
Usos ligados a las actividades culturales de la población (NNSS)			■					
<i>Educación Ambiental (PE)</i>				■	■	■	■	■
USOS RECREATIVOS								
Usos ligados al ocio de la población (NNSS)			■ (las NNSS permiten de manera genérica los usos de ocio)					
Esparcimiento en Espacios no Adaptados (PIOT)								
Esparcimiento Elemental (PIOT)	•							
<i>Esparcimiento Elemental (PE)</i>				■	■	■	Y	■
Esparcimiento con Equipo Ligero (PIOT)	•							
La acampada (NNSS)			■					
<i>Esparcimiento con Equipo Ligero (PE)</i>				■	■	X	X	X
Esparcimiento con Vehículos a Motor (PIOT)	• (sólo por viales de circulación rodada)							
<i>Esparcimiento con Vehículos a Motor (PE)</i>				X	X	X	X	X
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público (PIOT)	•							
<i>Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público (PE)</i>				■	■	X	■ (En grupos reducidos)	X
Esparcimiento en Espacios Adaptados (PIOT)	•							

<i>Esparcimiento en Espacios Adaptados (PE)</i>				Y habilitado por PTOTT	■	X	■	X
Esparcimiento en Espacios Edificados (PIOT)	•							
<i>Esparcimiento en Espacios Edificados (PE)</i>				X	X	X	X	X
Esparcimiento en Complejos Recreativos (PIOT)	•							
<i>Esparcimiento en Complejos Recreativos (PE)</i>				X	X	X	X	X
USOS DOTACIONALES								
Dotacionales Educativas (PIOT)	•							
<i>Equipamiento Educativo Aula de La Naturaleza(PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales Culturales (PIOT)	•							
<i>Dotacionales Culturales (PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales Sanitarias (PIOT)	•							
<i>Dotacionales Sanitarias (PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales Asistenciales (PIOT)	•							
<i>Dotacionales Asistenciales (PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales Deportivos (PIOT)	•							
<i>Dotacionales Deportivos (PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales de Esparcimiento (PIOT)	•							
<i>Dotacionales de Esparcimiento (PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales de la Administración Pública (PIOT)	•							
<i>Dotacionales de la Administración Pública (PE)</i>				X	X	X	X	X
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento (PIOT)	•							
<i>Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento (PE)</i>				X	X	X	X	X
Otros Usos Rotacionales (PIOT)	•							
<i>Otros Usos Rotacionales (PE)</i>				X	X	X	X	X
USOS TERCIARIOS								
Comercio Minorista (PIOT)	X							
<i>Comercio Minorista (PE)</i>				X	X	X	X	X
Hostelería (PIOT)	X							
<i>Hostelería (PE)</i>				X	X	X	X	X
Oficinas (PIOT)	X							
<i>Oficinas (PE)</i>				X	X	X	X	X
USOS TURÍSTICOS								
Establecimientos Turísticos Convencionales (PIOT)	X							
<i>Establecimientos Turísticos Convencionales (PE)</i>				X	X	X	X	X
Complejos Turísticos (PIOT)	X							
<i>Complejos Turísticos (PE)</i>				X	X	X	X	X

Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza (PIOT)	X							
<i>Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza (PE)</i>				X	X	X	X	X
Establecimientos de Turismo Rural (PIOT)	X							
<i>Establecimientos de Turismo Rural (PE)</i>				X	X	X	X	X
Campamentos de Turismo (PIOT)	X							
<i>Campamentos de Turismo (PE)</i>				X	X	X	X	X
Establecimientos Turísticos Recreativos (PIOT)	X							
<i>Centro Turístico-Recreativo-Ambiental (PE)</i>				Y habilitado por PTOTT	X	X	X	X
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO								
Producción Industrial (PIOT)	X							
<i>Producción Industrial (PE)</i>				X	X	X	X	X
Almacenes y Comercio Mayorista (PIOT)	X							
<i>Almacenes y Comercio Mayorista (PE)</i>				X	X	X	X	X
Artesanía y Oficios Artísticos (PIOT)	X							
<i>Artesanía y Oficios Artísticos (PE)</i>				X	X	X	X	X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos (PIOT)	X							
<i>Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos (PE)</i>				X	X	X	X	X
Talleres de Reparación de Vehículos (PIOT)	X							
<i>Talleres de Reparación de Vehículos (PE)</i>				X	X	X	X	X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS								
Los usos vinculados a las infraestructuras y su mantenimiento y conservación, del órgano competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad ambiental y de los valores que se pretenden proteger (NNSS)		■						
Ejecución y mantenimiento de obras públicas (NNSS)			■					
Infraestructuras Hidráulicas (PIOT)	•							
<i>Conducciones de transporte (PE)</i>				■	■	■	■	X
<i>Balsa (estanque) (PE)</i>				■	■	■	■	X
<i>Conducciones agrícolas (PE)</i>				■	■	■	■	X
Infraestructuras de Saneamiento (PIOT)	•							
<i>Fosa Séptica (vinculada al Aula de la Naturaleza) (PE)</i>				■	X	X	X	X
Infraestructuras de Energía (PIOT)	•							

<i>Línea de conexión (PE)</i>				■	■	■	■	X
Infraestructuras de Telecomunicación (PIOT)	•							
<i>Infraestructuras de Telecomunicación (PE)</i>				X	X	X	X	X
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos (PIOT)	•							
<i>Infraestructuras de Tratamiento de Residuos (PE)</i>				X	X	X	X	X
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre (PIOT)	•							
<i>Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre (PE)</i>				X	X	X	X	X
Infraestructuras de Transporte Aéreo (PIOT)	•							
<i>Infraestructuras de Transporte Aéreo (PE)</i>				X	X	X	X	X
Infraestructuras Portuarias (PIOT)	∅							
<i>Infraestructuras Portuarias (PE)</i>				∅	∅	∅	∅	∅
USOS PRIMARIOS								
Forestales (PIOT)	•							
<i>Forestales (PE)</i>				X	X	X	X	X
Agrícolas (PIOT)	•							
Explotación agropecuaria (NNSS)		■ (usos tradicionales compatibles con la protección de los valores ambientales)	Y					
<i>Agrícolas (PE)</i>				■	Y	X	X	X
Ganaderos (PIOT)	•							
<i>Ganaderos (PE)</i>				■	■	X	X	X
Minero-Extractivos (PIOT)	•	(Sólo pueden delimitarse canteras en los ámbitos extractivos del PIOT, con dos excepciones, cuando tengan carácter Artesanal y para la extracción de piedra en bloques para obras públicas de interés insular)						
<i>Minero-Extractivos (PE)</i>				X	X	X	X	X
Cinegéticos (PIOT)	•							
<i>Cinegéticos (PE)</i>				X	X	X	X	X
Pesqueros (PIOT)	•							
<i>Pesqueros (PE)</i>				∅	∅	∅	∅	∅
Cultivos Marinos (PIOT)	∅							
<i>Cultivos Marinos (PE)</i>				∅	∅	∅	∅	∅
USOS RESIDENCIALES								
Vivienda Unifamiliar (PIOT)	X							
<i>Vivienda Unifamiliar (PE)</i>				X	X	X	X	X

Vivienda Colectiva (PIOT)	X							
<i>Vivienda Colectiva (PE)</i>				X	X	X	X	X
Residencia Comunitaria (PIOT)	X							
<i>Residencia Comunitaria (PE)</i>				X	X	X	X	X
Uso Principal								Y
Actividades y usos compatibles y/o autorizables (usos secundarios PIOT)								■
Usos Incompatibles								X
Remitida (PIOT)								•
No Corresponde								∅

Una vez expuesto en el anterior cuadro los usos previstos por el PIOT, NNSS y el PE en el ámbito de ordenación se realizan a continuación una serie de explicaciones y precisiones al respecto

Para poder ejercer los usos planteados por el Plan Especial sobre el ámbito de ordenación, es necesario realizar una serie de intervenciones. En el siguiente cuadro se analizan las misma., poniéndose en relación con las que el PIOT prohíbe en ARH Protección Ambiental 1:

INTERVENCIONES PROHIBIDAS EN ARH DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PIOT	INTERVENCIÓN NECESARIA PARA EL PLAN ESPECIAL	ÁREA DE PLAN ESPECIAL
La de segregación y parcelación urbanística.	NO	
La de tala de especies arbóreas o no arbóreas, salvo por motivos de conservación o restauración y siempre que estén contenidas en un proyecto formulado a tal efecto.	NO	
Los movimientos de tierra, salvo las de rehabilitación orográfica y las de aporte de tierra vegetal que sean estrictamente necesarias por motivos de conservación o para la continuidad de actividades agrícolas existentes.	SI Acondicionamiento para la contrucción del Centro Turístico-Recreativo-Ambiental de la Reserva de San Blas Acondicionamiento de terrenos agropecuario e instalaciones asociadas	ZONA RECREATIVA GENERAL ZONA ECOAGRARIA
Las intervenciones sobre la red viaria y de accesos, salvo las de conservación y mejora de los elementos existentes y, en el caso de los senderos, las de ampliación siempre que estén expresamente previstas en los planes. En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes.	NO La totalidad de los senderos y pistas planteada son preexistntes, sólo son necesaria labor de acondicionamiento	
En general, todas las intervenciones de instalaciones; siendo el planeamiento de desarrollo quién regulará el régimen detallado de excepciones atendiendo a los objetivos de ordenación y a los usos permitidos, siempre que las acciones sean estrictamente necesarias. Podrán admitirse los vallados de fincas agrícolas en producción si se regulan adecuadamente sus condiciones de integración paisajística; las tuberías y canales en los barrancos; los tendidos eléctricos atravesando barrancos (pero no sus soportes) o laderas, siempre que se justifique su necesidad y la solución sea la de menor impacto de acuerdo a la correspondiente evaluación; así como la colocación de soportes para antenas en montañas y laderas, siempre que las ubicaciones se correspondan con las señaladas en el plan de infraestructuras formulado a tal fin.	SI Son necesarias la instalaciones e infraestructura de transporte de energía y saneamiento, contemplando el PE su integración paisajística y las condicione de implantación	ÁREA RECREATIVA ZONA RECREATIVA GENERAL ZONA ECOAGRARIA ÁREA DE CONSERVACIÓN ZONA DE REGENERACIÓN PAISAJÍSTICA ZONA DE PROTECCIÓN ACTIVA ZONA DE PROTECCIÓN INTENSA
Todas las de edificación, salvo las obras de rehabilitación, y restauración de inmuebles de interés patrimonial incluidos en los catálogos correspondientes, y las obras de demolición ejecutadas para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.	SI Centro Turístico Recreativo de La Reserva de San Blas Instalaciones vinculada a la explotación Agropecuarias	ÁREA RECREATIVA ZONA RECREATIVA GENERAL ZONA ECOAGRARIA Ambas zonas se delimitan en el Suelo Potencialmente Productivo de las NNSS, que se readscriben a ARH Económica 2 del PIOT, lo que permite llevar a cabo los usos previstos por el PE y sus correspondiente intervenciones. El Centro Turístico Recreativo de La Reserva de San Blas está vinculada a la interpretación y disfrute de los valores de la reserva, tanto desde su vertiente medioambiental como de las actividades agropecuarias tradicionales, ello condiciona su ubicación a la Zona Recreativa General.

6.3. Readscripción de Áreas de Regulación Homogénea del PIOT y de las Áreas de Regulación Ganadera del PTEOAG

6.3.1. Justificación Ambiental

Una vez estudiada el ámbito objeto de ordenación del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas y analizadas pormenorizadamente todas las variables ambientales presentes en el mismo se llega a la conclusión que el ámbito se puede dividir en dos unidades ambientales homogéneas (UAH) diferentes, descritas pormenorizadamente en el apartado 15 de la Memoria de Información de este documento, páginas 113 y siguientes (Plano 14-IA Unidades Ambientales Homogéneas). De un lado se tienen los *Sectores naturales y naturalizados de alta calidad ambiental* y de otro *Llanos antropizados de muy baja calidad ambiental*.

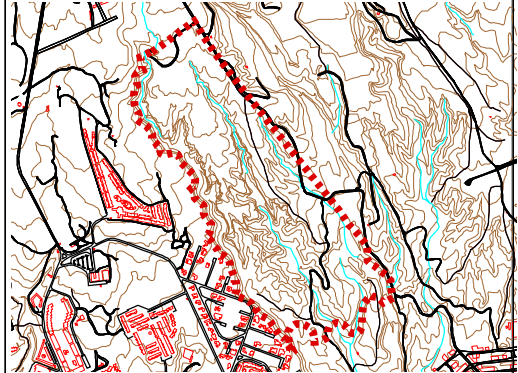
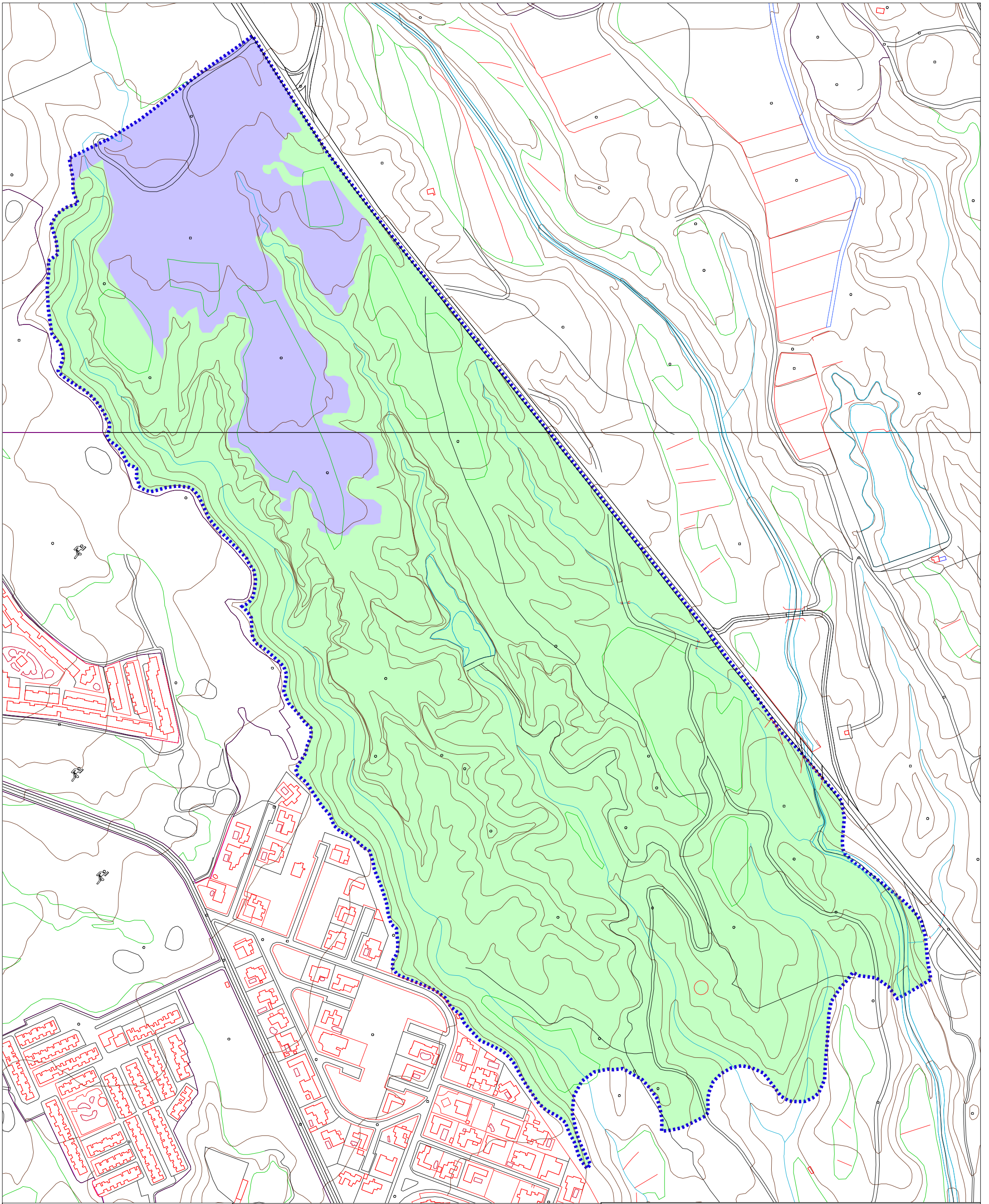
En el caso de los *Sectores naturales y naturalizados de alta calidad ambiental* los valores ambientales detectados coinciden con la descripción que se hace de este espacio con Área de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 1 y, por lo tanto, no parece necesario readscribir este espacio. Esta situación nos lleva a proponer unas Áreas de Regulación y unas Zonas de Ordenación donde la ordenación, tanto de los usos como de las intervenciones, esté acorde a lo determinado en el Plan Insular de Ordenación.

En el caso de los *Llanos antropizados de muy baja calidad ambiental*, las variables o procesos ambientales que justifican su definición como UAH están fundamentados en la evidente pérdida de valor ambiental que registra la Unidad en base a las intensas actuaciones que el hombre ha desarrollado en ella. La intensidad de estas actuaciones, la práctica eliminación de cualquier rastro de naturalidad y la baja calidad ambiental singularizan esta unidad del resto de la reserva. Todas las variables ambientales analizadas muestran valores específicos que indican un alto grado de deterioro, y no hay indicaciones de que esta tendencia vaya a sufrir variaciones ni a corto, ni a medio o largo plazo debido al profundo daño causado por el conjunto de usos que en el pasado se desarrollaron sobre ella, especialmente las extracciones de áridos. Desde este punto de vista la descripción de este espacio por el Plan Insular de Tenerife como espacios de alto interés geomorfológico, ecológico y/o paisajístico no parece coincidir con la realidad territorial que presente el ámbito objeto de estudio.

Por otro lado, el análisis histórico realizado en la Memoria de Información dentro del apartado 11 Patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico, página 69 y siguientes, nos certifica que este espacio estuvo en explotación en épocas no muy lejanas, con cultivos de tomates. Si a esto le asociamos que en el trabajo de campo, en este entorno, se ha detectado que la alineación de la vegetación revela antiguas prácticas agrícolas en este entorno. Esta información se encuentra en el apartado de 14 de Impactos Ambientales Detectados, página 91 y siguientes, y el apartado 12 de Usos Actuales e Infraestructura existentes, página 75 y siguientes, de la Memoria de Información (Plano 10-IA Usos e Infraestructuras existentes Plano 13-IA Impactos Ambientales).

Desde el análisis realizado se estima que la recuperación de este espacio con el objeto de regenerar las condiciones naturales originales es de elevada complejidad dado que es un espacio transformado

históricamente y que en el momento actual se ve afectado por graves impactos paisajísticos. Esta situación nos lleva a proponer recuperar este espacio para otros usos que no sean los ambientales de forma que se pueda intervenir paisajísticamente sobre el mismo.



Unidades Ambientales Homogéneas

- Sectores naturales y naturalizados de alta calidad ambiental
- Llanos antropizados de muy baja calidad ambiental

Ámbito del Plan Especial

Plan Especial Reserva Ambiental San Blas
 Documento de Aprobación Definitiva- Marzo 2010

Unidades Ambientales Homogéneas Escala: 1: 4.000





14-IA

6.3.2. Justificación Territorial

Una vez analizados los usos previstos e intervenciones necesarios para la ordenación del ámbito del Plan Especial se detecta la incompatibilidad de las intensidades de intervención previstas en el Área Recreativa respecto al ARH protección ambiental 1 a la que está adscrita en el PIOT.

El PIOT define las ARH Protección Ambiental 1, en su art. 2.3.2.1.1D como aquellos espacios de alto interés geomorfológico, ecológico y/o paisajístico que no están cubiertos por masas boscosas ni responden a la definición de áreas costeras o litorales; cumplen un papel fundamental en la conservación de los recursos naturales y de la calidad de vida, requiriendo especial protección e intervenciones de conservación y mejora.

Dentro de las ARH de protección ambiental se distingue cuatro subcategorías, y entre ellas:

- Malpaíses y Llanos: espacios de relieve poco abrupto, con suelos de escaso valor edáfico que, al no haber sufrido fuertes transformaciones, mantienen una alta calidad paisajística y valiosos ecosistemas asociados.

En el art. 2.3.2.2. 4-D dice que: *La delimitación de los ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de “malpaíses y llanos” se hará respetando la integridad de la unidad geomorfológica y/o ecológica que lo defina, a partir de la pertinente justificación científica. No se admitirá que ningún ámbito de ordenación del planeamiento de desarrollo que esté incluido en esta categoría por el PIOT sea adscrito a otra ARH, salvo las partes de su superficie que resulten excluidas a través de ajustes puntuales como consecuencia del traslado de escala cartográfica o salvo que se justifique fehacientemente la ausencia de los valores por los que el PIOT ha incluido el sector en esta categoría de ARH.*

El Plan Especial delimita dos Áreas: Recreativa y de Conservación, estando dividida a su vez el Área Recreativa en Zona Recreativa General y Zona Ecoagraria, y el Área de Conservación en Zona de Regeneración Paisajística, Zona de Protección Activa y Zona de Protección Intensa

El uso principal que el PIOT adjudica a la ARH Protección Ambiental 1 es el de conservación ambiental, sin embargo el PE en la Zona de Protección Activa, incluida en el Área de Conservación, habilita como uso principal el de Esparcimiento Elemental, pasando el de Conservación Ambiental a secundario Este cambio en el régimen de uso estaría permitido por el PTOTT, que en su Art. 5.4.4 posibilita el habilitar usos turístico-recreativos en el ámbito del PE.

En el Área Recreativa se realiza una readscripción, tal y como plantea el artículo antedicho del PTOTT, de ARH Protección Ambiental 1 a ARH Protección Económica 2 teniendo en cuenta sus características ambientales descritas anteriormente, los usos allí ejercitados a lo largo del tiempo y la ordenación prevista en las NNSS vigentes, por lo que la Zona Ecoagraria el uso principal sería el Agropecuario.

El PIOT, en su art. 2.3.1.4.4-D prescribe que en caso de que adscriba suelos a categorías de ARH distintas a las previstas por el PIOT, el plan deberá argumentar los motivos de divergencia con lo previsto por el PIOT, justificando, al menos, los siguientes extremos:

- *La idoneidad de adscribir tales suelos a una categoría de ARH distinta de la que propone el PIOT, bien en razón de la realidad física, bien por objetivos específicos del planeamiento. En el primer caso, los factores de hecho aducidos deberán ser relevantes, en el sentido de que su presencia baste para aconsejar un tratamiento ordenancístico distinto del que resultaría si se les aplicara el régimen propio del ARH asignada por el PIOT. En el segundo caso, deberá justificarse la coherencia de la nueva ordenación de ese ámbito en relación al modelo conjunto del plan y, además, que el destino que se le asigna (especialmente si es de naturaleza urbanística) cumple las normas sectoriales del PIOT que le fueran de aplicación.*

En el punto 6.3.1 de esta memoria justifica la ausencia de los valores ambientales necesarios para que esta zona sea considerada una ARH de Protección Ambiental por lo que se da cumplimiento a lo expresado en el artículo 2.3.2.2. 4-D del PIOT que habla que solo se podrá justificar si se trata de ajustes cartográficos o se demuestra la ausencia de valores.

- *Que observe los criterios de delimitación señalados en este capítulo respecto al ARH a la cual se adscribe.*

La ARH a la que se reascriba es la de Protección Económica 2. El Art. 2.3.5.5.3 D dice que: *Los ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de “protección económica 2” incluirán aquellas fincas que, según los datos aportados en el plano de aptitud agrícola a que se hace referencia en el párrafo 1 de este artículo, poseen suficiente capacidad para el desarrollo sostenible de las actividades agropecuarias tradicionales, basadas en sus recursos endógenos.* El punto anterior (6.3.1) demuestra las potenciales agrarias de esta zona reascrita. Asimismo se aporta la adjudicación de derechos de plantación de viñedos procedentes de la reserva canaria en el anexo correspondiente.

- *Que, al excluir ese ámbito de otra categoría de ARH, no se esté desvirtuando o comprometiendo la ordenación de los terrenos del entorno y, especialmente, dificultando que en éstos se ejerciten las actividades e intervenciones que son propias de la categoría de ARH asignada por el PIOT a los mismos. A tal efecto, se justificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo respecto al ARH de la cual se excluye tal ámbito de ordenación.*

La Zona Recreativa General tiene como uso principal el de Esparcimiento en Espacio Adaptado y el Turístico Recreativo, al que estaría indisolublemente unido el de Esparcimiento con Equipo Ligero, estando estos usos amparados en la capacidad, que el PTOTT otorga al instrumento de ordenación del ámbito para permitir los usos turístico-recreativos.

Respecto a la actividad ganadera hemos de tener en cuenta lo contenido en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife, aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de julio de 2006. (PTEOAG). El PTEOAG permite que cuando se reascriba una ARH también se haga con la

ARG que le corresponda, por lo que al pasar de ARH protección ambiental 1 a ARH protección económica 2, se pasa también de ARG10 a ARG 7. Esta área esta descrita en el plan ganadero de la siguiente forma:

2.3.8. Áreas de Regulación Ganadera 7 (ARG-7).

1-E Son Áreas de Regulación Ganadera 7 aquellas áreas del territorio que comprenden los núcleos urbanos existentes y aquellos ámbitos próximos en los que se prevé su consolidación como áreas urbanas. Dada su inserción o proximidad a los núcleos urbanos se limita el emplazamiento de explotaciones ganaderas a aquellas de categoría más baja, excluyendo aquellas especies que presentan mayor afección en el medio.

2-E Las ARG-7, reflejadas en el plano de ordenación denominado "Áreas de regulación ganadera", se localizan en aquellos ámbitos urbanos y periurbanos de la isla. Estos terrenos se encuentran adscritos a Áreas de Regulación Homogénea del PIOT Urbanas, de Expansión Urbana, así como terrenos colindantes a dichas áreas en ARH de Protección Territorial y Económica que presentan una acuciante proximidad a los núcleos urbanos.

3-AD Las ARG-7 se establecen como zonas aptas para el desarrollo de una actividad pecuaria de menor intensidad, basada en Explotaciones del Tipo I o Complementarias destinadas a vacuno, caprino, ovino, avícola y cunicola.

4-AD Se admite el establecimiento de nuevas explotaciones ganaderas:

- Tipo I o Complementarias, con carácter preferente, a excepción de las destinadas a porcino.*

La definición de explotación complementaria, permitida en ARG7, y que nos marcará los parámetros de su dimensión es:

1.2.5. Explotaciones TIPO I o Complementarias.

1-E Son aquellas que no constituyen una unidad productiva capaz de arrojar beneficios suficientes para el sustento del titular, entendiéndose por tanto como un complemento de la renta de aquellas personas vinculadas con este tipo de explotación.

2-AD Serán clasificadas como explotaciones ganaderas Tipo I o Complementarias aquellas cuyo número de animales, contabilizado en UGM, se encuentre entre los valores que aparecen a continuación: $1 < \text{Número de UGM admitidas (Nadm.)} \leq 25$

La matriz comparada de los usos, una vez realizada la readscripción de ARH Protección Ambiental 1 a ARH Protección Económica 2 en parte del ámbito, concretamente en el área recreativa, queda de la siguiente manera:

RÉGIMEN DE USOS	PIOT	NNSS	PE	
	ARH Protección Económica 2	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Área Recreativa	
			Zona Recreativa General	Zona Ecoagraria
USOS MEDIOAMBIENTALES				
Conservación Medioambiental (PIOT)	■			
Preservación de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural, de sus especies y recursos naturales (NNSS)				
<i>Conservación Medioambiental (PE)</i>			■ habilitado por PTOTT	■ habilitado por PTOTT
Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PIOT)	■			
<i>Usos Científicos sobre los Recursos Naturales (PE)</i>			■	■
Educación Ambiental (PIOT)	■			
Usos ligados a las actividades culturales de la población (NNSS)		■		
<i>Educación Ambiental (PE)</i>			■	■
USOS RECREATIVOS				
Usos ligados al ocio de la población (NNSS)		■ (las NNSS permiten de manera genérica los usos de ocio)		
Esparcimiento en Espacios no Adaptados (PIOT)				
Esparcimiento Elemental (PIOT)	●			
<i>Esparcimiento Elemental (PE)</i>			■	■
Esparcimiento con Equipo Ligero (PIOT)	●			
La acampada (NNSS)		■		
<i>Esparcimiento con Equipo Ligero (PE)</i>			■	x
Esparcimiento con Vehículos a Motor (PIOT)	● (sólo por viales de circulación rodada)			
<i>Esparcimiento con Vehículos a Motor (PE)</i>			X	X
Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público (PIOT)	●			
<i>Esparcimiento Elemental con Asistencia de Público (PE)</i>			■	■
Esparcimiento en Espacios Adaptados (PIOT)	●			
<i>Esparcimiento en Espacios Adaptados (PE)</i>			Y habilitado por PTOTT	■
Esparcimiento en Espacios Edificados (PIOT)	●			
<i>Esparcimiento en Espacios Edificados (PE)</i>			X	X
Esparcimiento en Complejos Recreativos (PIOT)	●			
<i>Esparcimiento en Complejos Recreativos (PE)</i>			X	X

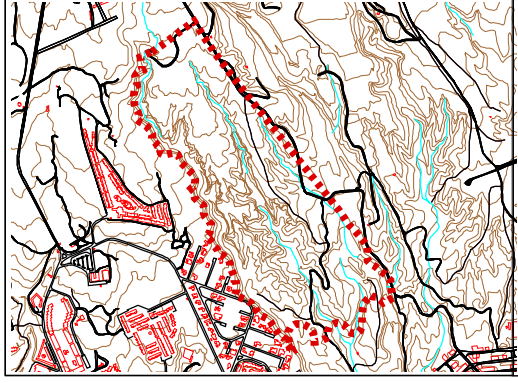
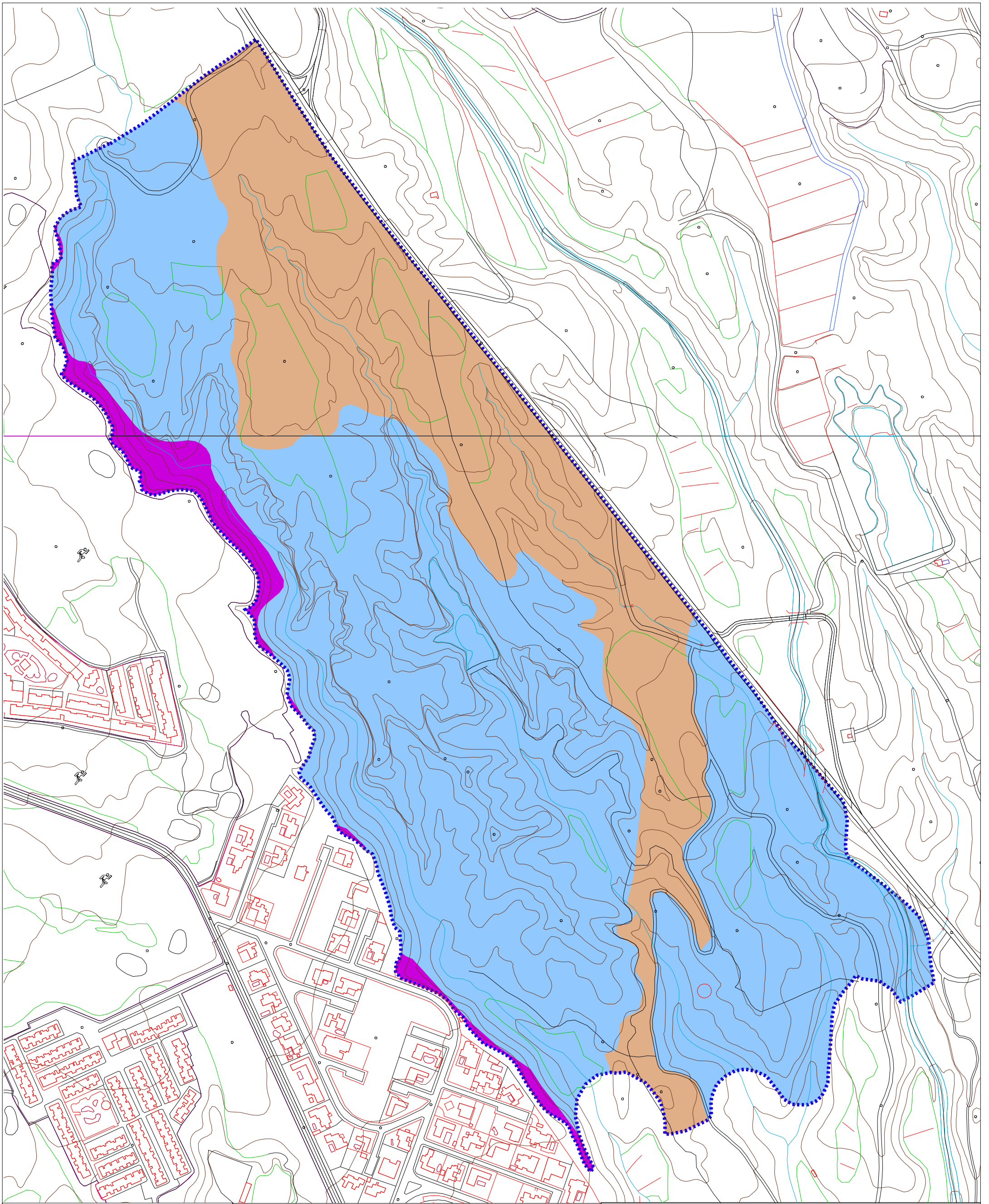
USOS DOTACIONALES				
Dotacionales Educativas (PIOT)	X			
<i>Equipamiento Educativo Aula de La Naturaleza(PE)</i>			X	X
Dotacionales Culturales (PIOT)	X			
<i>Dotacionales Culturales (PE)</i>			X	X
Dotacionales Sanitarias (PIOT)	X			
<i>Dotacionales Sanitarias (PE)</i>			X	X
Dotacionales Asistenciales (PIOT)	X			
<i>Dotacionales Asistenciales (PE)</i>			X	X
Dotacionales Deportivos (PIOT)	X			
<i>Dotacionales Deportivos (PE)</i>			X	X
Dotacionales de Esparcimiento (PIOT)	X			
<i>Dotacionales de Esparcimiento (PE)</i>			X	X
Dotacionales de la Administración Pública (PIOT)	X			
<i>Dotacionales de la Administración Pública (PE)</i>			X	X
Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento (PIOT)	X			
<i>Dotacionales de Defensa, Seguridad y Mantenimiento (PE)</i>			X	X
Otros Usos Rotacionales (PIOT)	X			
<i>Otros Usos Rotacionales (PE)</i>			X	X
USOS TERCARIOS				
Comercio Minorista (PIOT)	X			
<i>Comercio Minorista (PE)</i>			X	X
Hostelería (PIOT)	X			
<i>Hostelería (PE)</i>			X	X
Oficinas (PIOT)	X			
<i>Oficinas (PE)</i>			X	X
USOS TURISTICOS				
Establecimientos Turísticos Convencionales (PIOT)	X			
<i>Establecimientos Turísticos Convencionales (PE)</i>			X	X
Complejos Turísticos (PIOT)	X			
<i>Complejos Turísticos (PE)</i>			X	X
Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza (PIOT)	■			
<i>Establecimientos Turísticos Ligados a la Naturaleza (PE)</i>			X	X
Establecimientos de Turismo Rural (PIOT)	■			
<i>Establecimientos de Turismo Rural (PE)</i>			X	X
Campamentos de Turismo (PIOT)	■			
<i>Campamentos de Turismo (PE)</i>			X	X
Establecimientos Turísticos Recreativos (PIOT)	■			
<i>Centro Turístico-Recreativo-Ambiental (PE)</i>			Y	X

			habilitado por PTOTT	
USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO				
Producción Industrial (PIOT)	X			
<i>Producción Industrial (PE)</i>			X	X
Almacenes y Comercio Mayorista (PIOT)	X			
<i>Almacenes y Comercio Mayorista (PE)</i>			X	X
Artesanía y Oficios Artísticos (PIOT)	X			
<i>Artesanía y Oficios Artísticos (PE)</i>			X	X
Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos (PIOT)	X			
<i>Reparaciones y Mantenimiento de Objetos Domésticos (PE)</i>			X	X
Talleres de Reparación de Vehículos (PIOT)	X			
<i>Talleres de Reparación de Vehículos (PE)</i>			X	X
USOS DE INFRAESTRUCTURAS				
Los usos vinculados a las infraestructuras y su mantenimiento y conservación, del órgano competente, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad ambiental y de los valores que se pretenden proteger (NNSS)				
Ejecución y mantenimiento de obras públicas (NNSS)		■		
Infraestructuras Hidráulicas (PIOT)	•			
<i>Conducciones de transporte (PE)</i>			■	■
<i>Balsa (estanque) (PE)</i>			■	■
<i>Conducciones agrícolas (PE)</i>			■	■
Infraestructuras de Saneamiento (PIOT)	•			
<i>Fosa Séptica (vinculada al Aula de la Naturaleza) (PE)</i>			■	X
Infraestructuras de Energía (PIOT)	•			
<i>Línea de conexión (PE)</i>			■	■
Infraestructuras de Telecomunicación (PIOT)	•			
<i>Infraestructuras de Telecomunicación (PE)</i>			X	X
Infraestructuras de Tratamiento de Residuos (PIOT)	•			
<i>Infraestructuras de Tratamiento de Residuos (PE)</i>			X	X
Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre (PIOT)	•			
<i>Infraestructuras Viarias y de Transporte Terrestre (PE)</i>			X	X
Infraestructuras de Transporte Aéreo (PIOT)	•			
<i>Infraestructuras de Transporte Aéreo (PE)</i>			X	X
Infraestructuras Portuarias (PIOT)	∅			
<i>Infraestructuras Portuarias (PE)</i>			∅	∅
USOS PRIMARIOS				
Forestales (PIOT)	•			
<i>Forestales (PE)</i>			X	X

Agrícolas (PIOT)	Y			
Explotación agropecuaria (NNSS)		Y		
<i>Agrícolas (PE)</i>			■	Y
Ganaderos (PIOT)	■			
<i>Ganaderos (PE)</i>			■	■
Minero-Extractivos (PIOT)	■ (Sólo pueden delimitarse exclusivamente en los ámbitos extractivos del PIOT)			
<i>Minero-Extractivos (PE)</i>			X	X
Cinegéticos (PIOT)	•			
<i>Cinegéticos (PE)</i>			X	X
Pesqueros (PIOT)	∅			
<i>Pesqueros (PE)</i>			∅	∅
Cultivos Marinos (PIOT)	•			
<i>Cultivos Marinos (PE)</i>			∅	∅
USOS RESIDENCIALES				
Vivienda Unifamiliar (PIOT)	X			
<i>Vivienda Unifamiliar (PE)</i>			X	X
Vivienda Colectiva (PIOT)	X			
<i>Vivienda Colectiva (PE)</i>			X	X
Residencia Comunitaria (PIOT)	X			
<i>Residencia Comunitaria (PE)</i>			X	X
Uso Principal	Y			
Actividades y usos compatibles y/o autorizables (usos secundarios PIOT)	■			
Usos Incompatibles	X			
Remitida (PIOT)	•			
No Corresponde	∅			

Las intervenciones necesarias para habilitar los usos previstos en el Plan Especial de Ordenación estarían permitidas en esta ARH Protección Económica 2, tal y como se plasma en la siguiente tabla:

INTERVENCIONES PROHIBIDAS y PERMITIDAS EN ARH PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	INTERVENCIÓN NECESARIA PARA EL PLAN ESPECIAL	ÁREA DE PLAN ESPECIAL
Entre las intervenciones sobre la estructura catastral, las de segregación de las que resulten fincas de dimensiones menores a la unidad mínima de cultivo que fuera de aplicación en el ámbito de ordenación de que se trate, y las de parcelación urbanística.	NO	
Entre las intervenciones de movimiento de tierras, las de explanación, salvo en los ámbitos adscritos a áreas de protección económica 1 y siempre que las obras se justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agraria; las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.	SI	ÁREA RECREATIVA ZONA RECREATIVA GENERAL ZONA ECOAGRARIA
Entre las intervenciones sobre la red de pistas y caminos, las de nuevo trazado, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título I. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.	NO	
Entre las intervenciones de instalaciones, las de soportes publicitarios.	NO	
<p>Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios explícitamente relacionados en el párrafo 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los usos ambientales, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos. ▪ Los usos ganaderos, regulados diferencialmente para cada ámbito agrícola según sus características específicas y objetivos de ordenación, y en desarrollo de las condiciones del capítulo 4 del Título III. ▪ Los minero-extractivos exclusivamente en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT en el capítulo 5 del Título III. ▪ Los usos industriales, tanto de producción como de almacenamiento, sólo en las áreas de protección económica 1 y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agropecuarias del ámbito. Las instalaciones que fueran necesarias para las áreas de protección económica 2 se emplazarán en los núcleos rurales cercanos. ▪ Los turísticos en las categorías de establecimientos turísticos de naturaleza, los establecimientos de turismo rural, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo. En cualquier caso, las normas de los usos turísticos se desarrollarán atendiendo a las condiciones específicas de cada ámbito agrícola y según lo establecido en el capítulo 7 del Título III. ▪ El uso residencial en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural o asentamiento agrícola. <p>Respecto al Centro Turístico Recreativo se han de tener en cuenta las condiciones que el PIOT en su art. 3.7.5.8 prescribe para los establecimientos turísticos recreativos</p> <p>Las intervenciones de transformación que, con carácter general, son admisibles como propias del ejercicio de este uso (para la adaptación de los espacios en que han de realizarse las actividades) son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aquellas sobre la flora y la fauna estrictamente necesarias para el ejercicio de las actividades previstas, excepto la eliminación de especies protegidas ni la tala de ejemplares arbóreos, salvo que se vinculen a usos forestales permitidos. • Las de explanación y abancalamiento, siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 1,5 metros; las de compactación y pavimentación del terreno, siempre que sean con materiales tradicionales y/o compatibles con el carácter rústico del entorno, y no cubran más de 5.000 m² o el 10% de la superficie afecta al uso recreativo. • Las de mantenimiento de instalaciones, edificios o infraestructuras existentes; las de mejora y ampliación de senderos y pistas, limitadas en su alcance, intensidad y características de las obras a los requisitos estrictamente necesarios para el ejercicio de las actividades previstas en este nivel de uso. • Las de instalación de las infraestructuras estrictamente necesarias para el servicio de las actividades recreativas propias, colocándolas de la forma menos impactante, especialmente en su apariencia (preferentemente enterradas). • Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc. • Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo, siempre que la superficie edificada final (incluyendo la preexistente) no exceda una planta sobre el terreno natural, no supere el 2% de la extensión total del recinto con destino recreativo y se disponga en volúmenes aislados. Las características y apariencia de cualquier edificación serán las adecuadas a su localización en un entorno rústico. 	SI	ÁREA RECREATIVA ZONA RECREATIVA GENERAL CENTRO TURÍSTICO RECREATIVO ZONA ECOAGRARIA CUARTO DE APEROS ESTABLOS




- PIOT
- Barrancos
 - Áreas de vocación urbana
 - Malpais y Llanos
 - Ámbito del Plan Especial


Plan Especial Reserva Ambiental San Blas


Documento de Aprobación Definitiva - Marzo 2010

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE Escala: 1: 4.000

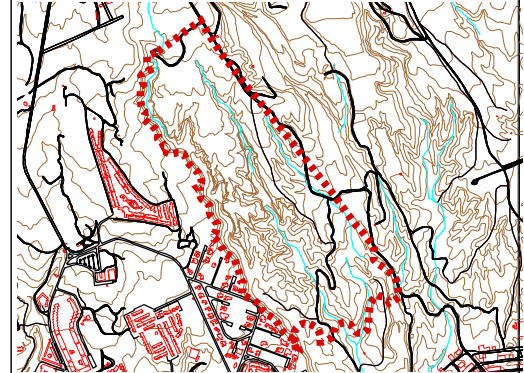
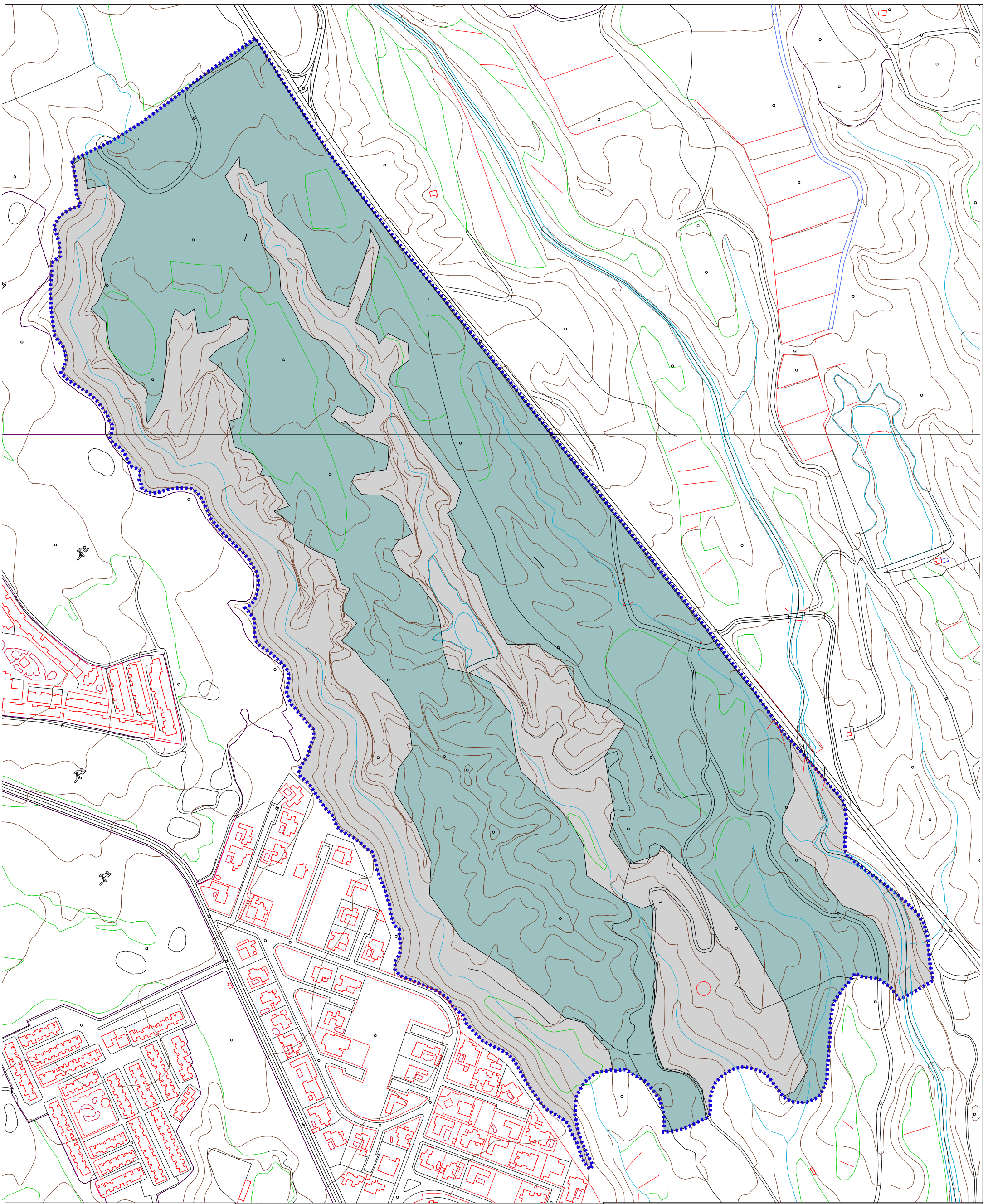


SAN BLAS
RESERVA AMBIENTAL

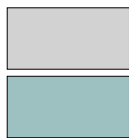




15.1-IU



Reajuste PIOT.



Barranco

Malpais y llanos



Ámbito del Plan Especial

Plan Especial Reserva Ambiental San Blas

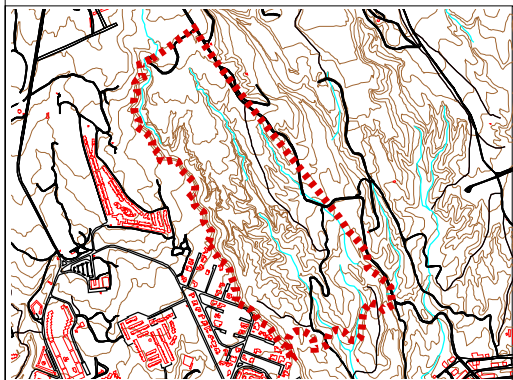
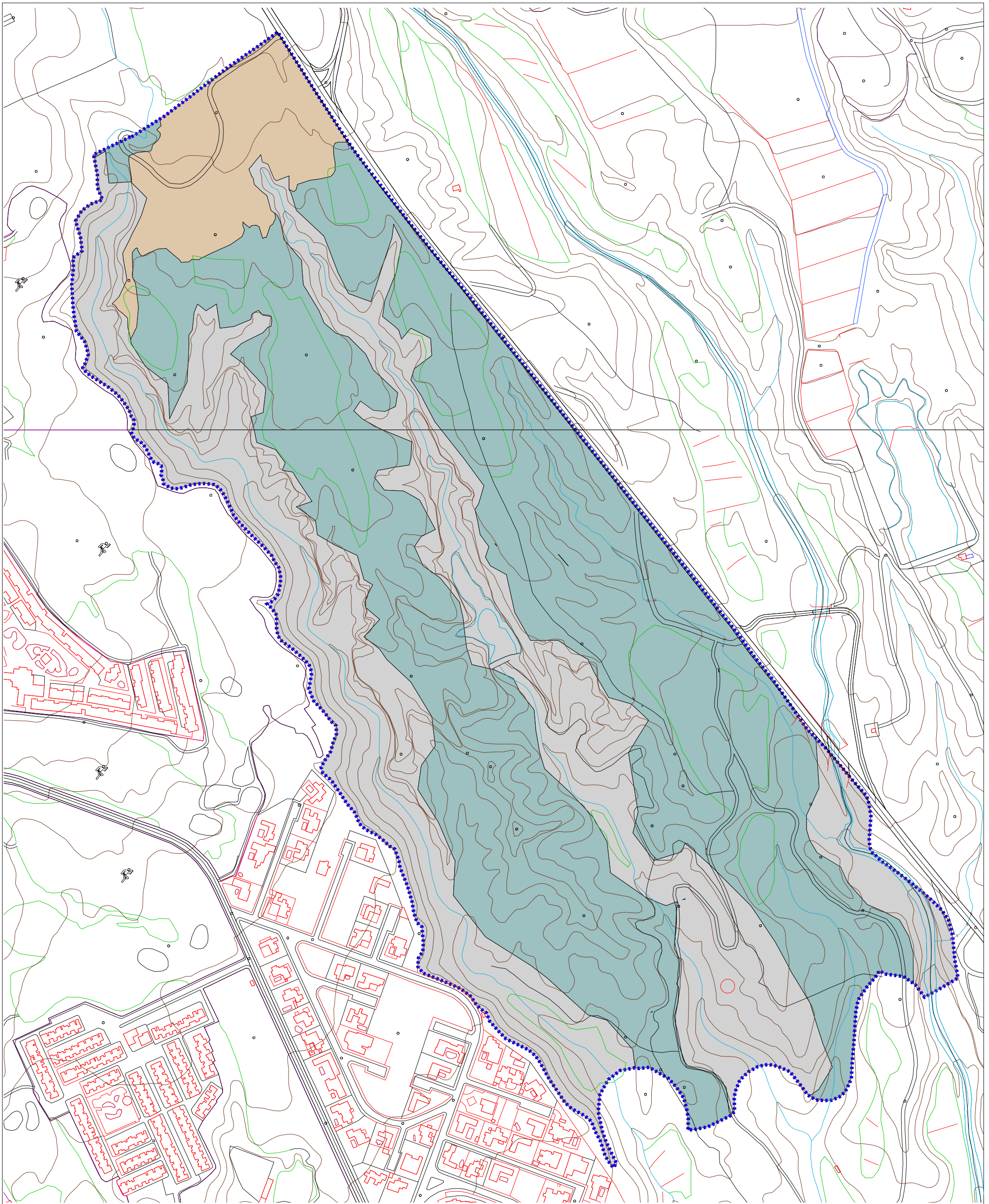
Documento de Aprobación Definitiva- Marzo 2010

REAJUSTE DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

Escala: 1: 4.000



15.2-IU.

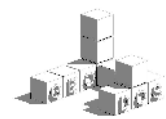


- Readscripción
- Barranco
 - Malpaises y llanos
 - Protección económica 2
 - Ámbito del Plan Especial

Plan Especial Reserva Ambiental San Blas
 Documento de Aprobación Definitiva - Marzo 2010

READSCRIPCIÓN ARH DEL PIOT

Escala: 1: 4.000



19-IU

6.4. Adecuación de la Ordenación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (DOG y DOT).

Las DOG DOT ocupan el lugar de máxima jerarquía dentro de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, siendo el instrumento de este tipo propio del Gobierno de Canarias.

La ordenación propuesta por el Plan Especial de Ordenación va encaminada a la compatibilización de la restauración y protección ambiental con los usos turístico-recreativos, siendo en este sentido un caso pionero en Canarias.

Las acciones previstas dan cumplimiento al espíritu general de esta ley de directrices al apostar de forma clara por una nueva forma de intervención sobre el territorio en el que su aprovechamiento no sólo no implica deterioro o transformación, sino que al contrario se basa en la protección y puesta en valor del mismo.

Dentro de esta ley de DOG y DOT encontramos varios preceptos que avalan la ordenación propuesta para el ámbito de este Plan Especial, y entre ella las siguientes:

DOT 6.Principios (NAD):

“...2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las islas Canarias como destino turístico y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.

...5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.

La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponda formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.”

DOT 7. Definición del modelo (ND): 1 Sobre la base de los anteriores principios, la planificación y ordenación deberá orientarse, desde la realidad actual, hacia:

...c) La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos del mercado.

...d) La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.

...g) La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector...

DOG 112.Criterio Generales (Paisaje) (ND): *"1. Constituirá objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte..."*

6.5. Adecuación de la Ordenación al Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur.

El Plan Territorial Parcial de la Operación Singular Estructurante "Plataforma Logística del Sur", actualmente en fase de Aprobación Provisional, prevé en su ordenación la ubicación de un nudo de conexión viaria (rotonda) sobre el límite norte del ámbito delimitado por el PTOTT, siendo este el motivo principal de la exclusión de esta parte del ámbito de ordenación del Plan Especial de Ordenación, tal y como se ha explicado en el apartado 1.3 Emplazamiento y delimitación del Plan Especial.

Dicha infraestructura responde a las necesidades de conexión con las dos principales infraestructuras de transporte de la isla, el Nuevo Puerto Comercial de Granadilla y el Aeropuerto de Tenerife Sur, y sus entornos inmediatos.

6.6. Adecuación de la ordenación a la Ley de patrimonio Histórico de Canarias

La normativa del Plan Especial de Ordenación remite al régimen establecido en la Cualquier Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias y el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Canarias aprobado por Decreto 262/2003, de 23 de septiembre cualquier intervención que se prevea sobre los elementos patrimoniales.

6.7. Adecuación de la ordenación a la Legislación sectorial

6.7.1. Aguas terrestres

La ordenación prevista el Plan Especial de Ordenación asegura la funcionalidad de los barrancos previendo su regeneración y mantenimiento, marcándose una zona de servidumbre de cinco metros lineales medidos desde el eje del barranco.

6.7.2. Carreteras

Se da cumplimiento a lo contenido en lo artículos 65 y 66 del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo, respecto a las disposiciones expresas relativas al contenido de los instrumentos de ordenación urbanística y a la clasificación y calificación del suelo operada por ellos.

Por el límite oriental del ámbito discurre la carretera TF-65 de San Miguel a Los Abrigos aplicándose en la ordenación las servidumbres legalmente establecidas.

Esquema de servidumbre de carreteras

6.7.3. Costas

El ámbito se encuentra fuera de las servidumbres planteadas por la legislación de costas.

6.7.4. Aeropuertos y Navegación Aérea

El ámbito se halla afectado por las servidumbres del aeropuerto de Tenerife Sur y la legislación sectorial vigente al respecto:

Afecciones acústicas:

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre medidas fiscales, administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre) por el que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposición Adicional Tercera y Transitoria de la Ley 37/2003 de Ruido, de 167 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivo de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur aprobado por Orden del Ministerio de fomento de 14 de marzo de 2002, (B.O.E. nº71, de 23 de marzo).

Servidumbre aeronáuticas:

- Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 46/60, de 21 de julio (B.O.E. nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

- Real Decreto 2061/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur (B.O.E. nº252, de 19 de octubre).
- Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 14 de marzo de 2002, (B.O.E. nº71, de 23 de marzo), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

La ordenación prevista en el Plan Especial de Ordenación no contempla los usos residenciales ni los dotacionales educativos, contemplando el presente documento en la normativa los condicionantes establecidos en la legislación sectorial antedicha.

DOCUMENTO 2: ESTUDIO FINANCIERO

La realización de las intervenciones necesarias para la puesta en marcha de la Reserva Ambiental desarrollada en este Plan Especial se organizan en CINCO partidas presupuestarias, todas asumidas en su totalidad por la empresa Ecoresort San Blas, promotora del presente Plan Especial de Ordenación. El total de la inversión está previsto que se realice en el primer año a partir de la aprobación del Plan Especial de Ordenación.

ÁREA RECREATIVA GENERAL

A.- Acondicionamiento de la Zona Recreativa General

1 CENTRO TURÍSTICO RECREATIVO	786.298,70 €
2 ZONA DE ACAMPADA	24.000,00 €
TOTAL	810.298,70 €

B.- Acondicionamiento y puesta en funcionamiento de la Zona Ecoagraria

3 CULTIVOS HORTÍCOLAS	102.000,00 €
4 ZONA DE COMPOSTAJE	20.000,00 €
5 ZONA DE GANADERÍA	26.000,00 €
6 OLIVOS	70.000,00 €
7 PLANTAS AROMÁTICAS Y MEDICINALES	17.000,00 €
8 VIÑEDO	120.000,00 €
9 SISTEMA DE RIEGO	72.300,00 €
10 DEPURACIÓN DE AGUAS	92.000,00 €
TOTAL	519.300,00 €

ÁREA DE CONSERVACIÓN

C.- Acondicionamiento de la Zona Regeneración Paisajística

1 REGENERACIÓN PAISAJÍSTICA	90.000,00 €
2 VIVERO PLANTA AUTÓCTONA	42.000,00 €
TOTAL	132.000,00 €

D.- Acondicionamiento de la Zona de Protección Activa

3 ACONDICIONAMIENTO DE SENDEROS	95.020,98 €
ACTUACIONES DE MEJORA DE ELEMENTOS	
4 CULTURALES Y ETNOGRÁFICOS	25.500,00 €
5 SEÑALIZACIÓN -INTERPRETACIÓN	30.000,00 €
6 ACONDICIONAMIENTO BALSA	3.000,00 €
7 CASETA MATERIAL-BOTIQUÍN	20.000,00 €
8 PASARELA	10.500,00 €
ACTUACIONES DE PARQUE INFANTIL Y APARATOS	
9 DE GIMNASIA DESMONTABLES	70.000,00 €
ITINERARIOS TRANSPORTE INTERNO Y	
10 APARCAMIENTOS	100.000,00 €
TOTAL	354.020,98 €

OTRAS ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS**E.- Otras**

1 VALLADO	363.062,76 €
TOTAL	363.062,76 €

TOTAL POR LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Acondicionamiento de la Zona Recreativa General	810.298,70 €
Acondicionamiento y puesta en funcionamiento de la Zona Ecoagraria	519.300,00 €
Acondicionamiento de la Zona Regeneración Paisajística	132.000,00 €
Acondicionamiento de la Zona de Protección Activa	354.020,98 €
Otras	363.062,76 €

TOTAL DE LA INVERSIÓN	2.178.682,44 €
------------------------------	-----------------------

DOCUMENTO 3: ANEXOS

ANEXO 1: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADIILA DE ABONA

ANEXO 2: INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA DE SAN MIGUEL Nº 1544

ANEXO 3: ADJUDICACIÓN DE DERECHOS DE PLANTACIÓN DE VIÑEDOS PROCEDENTES DE LA RESERVA CANARIA

ANEXO 4: INFORME SERVICIOS JURÍDICOS VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS

ANEXO 5: SUBSANACIONES PRODUCTO DE LOS INFORMES DEL EXCMO. CABILDO DE TENERIFE Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

ANEXO 1: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADILLA DE ABONA

**LAS PALMAS**

NUMERO: MIL SETECIENTOS SIETE.-----

COMPRAVENTAEn ADEJE-PLAYA DE LAS AMERICAS, a veinticinco de
abril del dos mil.-----Ante mí, ROBERTO J. CUTILLAS MORALES, Notario del
Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en la
localidad de la fecha.-----COMPARECEN

POR LA PARTE VENDEDORA:-----

DON CLAUDIO ALFONSO Y DIAZ FLORES, mayor de edad,
casado, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con
domicilio en la Calle Doctor Pérez Camacho, número 12,
provisto de su D.N.I./N.I.F., 41.763.836-E.-----Y DOÑA MARIA JESÚS ALFONSO HERRERA, mayor de
edad, soltera, de la misma vecindad y domicilio que el
anterior, provista de su D.N.I./N.I.F., 42.085.172-W.

Y POR LA PARTE COMPRADORA:-----

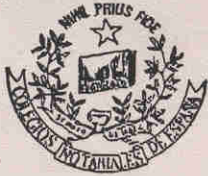
DON JOAN CRUZ NUEZ, mayor de edad, casado, vecino
de Adeje, con domicilio en Playa Fañabé, Calle
Bruselas, número 4, Hotel Jacaranda, provisto de su

D.N.I./N.I.F., 39.657.802-Y. _____

INTERVIENEN: La parte vendedora, en nombre y representación, y en su calidad de Consejeros-Delegados mancomunados de la Compañía Mercantil "CLAUDIO ALFONSO E HIJOS, SOCIEDAD ANÓNIMA", de nacionalidad española, domiciliada en la Calle Góngora, número 11, de Santa Cruz de Tenerife; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Juan Antonio Pérez Giralda, como sustituto y para el Protocolo del de igual residencia, Don Carlos Sánchez Marcos, el día 24 de Diciembre de 1.987, bajo el número 2053 de Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en el Tomo 493 General, Libro 277 de la Sección 3ª, Folio 1, Hoja 3.568, inscripción 1ª; adaptados sus estatutos a la vigente legislación mediante escritura autorizada por el Notario de Arona-Los Cristianos, Don Rafael Torres Espiga, el día 25 de Agosto de 1.992, bajo el número 2655 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia, en el Tomo 895 general, Folio 144, Hoja TF-4732, inscripción 2ª. _____

Ostenta el C.I.F., A-38/087367. _____

Fueron designados para los cargos que ostentan en

**LAS PALMAS**

virtud de la escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Carlos Sánchez Marcos, el día 23 de Septiembre de 1.997, bajo el número 2868 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en la Hoja TF-4732, folio 148 del Tomo 895 de la Sección General, inscripción 5ª. _____

En dicha escritura se procedió, además de dicho nombramiento, a la ampliación del objeto social de la Entidad. _____

Los aquí comparecientes se encuentran investidos de las más amplias facultades de representación de la Sociedad que obran en el Artículo 25º de los Estatutos Sociales, obrantes en la autorizada por el Notario de Arona-Los Cristianos, Don Rafael Torres Espiña, el día 25 de Agosto de 1.992, bajo el número 2655 de Protocolo, la cual tengo a la vista y de la que, en lo pertinente a este otorgamiento, transcribo los particulares siguientes: _____

".....Articulo 25.....Al Consejo de Administración corresponde la administración y representación de la

C.N.L.P. Nº 12535454

Sociedad, en juicio y fuera de él, con plenitud de facultades.....".

Doy fé que en lo omitido, por innecesario, nada hay que altere, condicione, modifique o, en modo alguno, desvirtúe los particulares transcritos, aseverándome los comparecientes la vigencia de sus cargos y la inalterabilidad del régimen estatutario de la Sociedad que representan.

Y la parte compradora, concurre en nombre y representación de la Compañía Mercantil "SERVIS BERCY, S.L.", de nacionalidad española, con domicilio en la calle Bruselas, número 4, término municipal de Adeje, Provincia de Santa Cruz de Tenerife; constituida, por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Juan Manuel Jorge Romero, el día 2 de Diciembre de 1.999, bajo el número 7.632 de Protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el Tomo 1.914, Folio 49, Hoja número TF-21.699, Inscripción 1ª, y con C.I.F., B-38/568788.

Ostenta dicha representación en virtud de la escritura de poder, que al mismo se le tiene conferido ante el Notario con residencia en Barcelona, Don Juan Manuel Jorge Romero, el día 2 de Diciembre de 1.999,

**LAS PALMAS**

bajo el número 7.633 de Protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de esta Provincia, en la Hoja TF-21.699, folio 52 del Tomo 1.914 de la Sección General, inscripción 2ª, que el apoderado manifiesta vigente y sin revocar, y cuya copia autorizada tengo a la vista, y de la que, en lo pertinente a este otorgamiento, transcribo a continuación los particulares siguientes:

"...FACULTADES:...a) Comprar, disponer, enajenar, gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles y constituir, aceptar, modificar y extinguir toda clase de derechos personales y reales, incluso hipotecas...j) Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados;...". Doy fé que en lo omitido, por innecesario, nada hay que altere, condicione, modifique o, en modo alguno, desvirtúe los particulares transcritos, aseverándome el compareciente la vigencia del poder en virtud del cual actúa, así como la inalterabilidad del régimen estatutario de la Sociedad que representa. _____

LES JUZGO CON CAPACIDAD, según intervienen, para

C. N. L. P. Nº 12535459

el otorgamiento de la presente escritura de COMPRAVENTA y en su consecuencia, _____

EXPONEN

I. Que la Entidad Mercantil "CLAUDIO ALFONSO E HIJOS, SOCIEDAD ANÓNIMA" resulta ser titular, en pleno dominio, del siguiente inmueble, _____

RÚSTICA. Finca denominada EL GUINCHO o SAN BLAS, en el término municipal de SAN MIGUEL, con superficie de cuarenta y nueve hectáreas, ocho areas y veintiséis centiáreas y linda: al Norte, finca El Guincho, de Doña Consuelo Alfonso Díaz-Flores; al Sur, finca San Blas, de la misma procedencia y perteneciente a la Entidad Mercantil "Selenium Construct, S.L."; Este, carretera de San Miguel-Los Abrigos y Barranco de Orchilla; y Oeste, Comunidad Marrero Alamo Hernández (Golf del Sur). _____

VALOR. TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 1.923.238'73 EUROS. _____

TITULO. El que resulta de la escritura de CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Juan Antonio Pérez Giralda, el día 24 de Diciembre de 1.987, bajo el número 2.053 de Protocolo. _____

INSCRIPCIÓN. Al Tomo 1.203, Folio 115 del Libro



LAS PALMAS

73 de San Miguel, Finca número 1.544-N, inscripción
2ª. _____

CARGAS. Libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, manifestando, asimismo, el representante de la parte vendedora, bajo pena de falsedad, que el inmueble antes descrito no se halla arrendado, ni cedido en aparcería y que no ha hecho uso, en los seis años anteriores a esta fecha, del derecho que le confiere el Artículo 26.1, de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos. _____

INFORMACIÓN REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte vendedora, y de nota simple del Registro de la Propiedad, expedida el día 24 de Abril de 2.000, y obtenida por mí, el Notario; a través de telefax, con fecha 24 de Abril de 2.000, la cual incorporo a esta matriz para formar parte integrante de la misma. _____

II.- Que, en virtud de cuanto antecede, los

señores comparecientes, según actúan, llevan a cabo la compraventa pretendida, con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. La Entidad Mercantil "CLAUDIO ALFONSO E HIJOS, SOCIEDAD ANÓNIMA", representada en la forma dicha en esta escritura, VENDE Y TRANSMITE, como cuerpo cierto, el pleno dominio, del inmueble descrito en el antecedente I de esta escritura, con todos sus anexos e integrantes, libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, a la Entidad Mercantil "SERVIS BERCY, S.L.", que, según está representada, lo COMPRA Y ADQUIERE.

SEGUNDA. El precio de esta compraventa, asciende a la suma total de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 1.923.238'73 EUROS; de las cuales el representante de la Entidad vendedora confiesa haber recibido de la parte compradora, con anterioridad a este acto, por lo que le otorga la más completa y eficaz carta de pago la suma de VEINTIÚN MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 126.212'54 EUROS.

Y el resto del importe indicado, o sea, la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 1.797.026'19 EUROS, queda aplazado de pago, obligándose la parte compradora, según está



LAS PALMAS

representada, a satisfacer a la entidad vendedora, mediante su abono, en la cuenta número 2065-0047-11-3000045864, que la Entidad vendedora tiene abierta en la sucursal de la "CAJA GENERAL DE AHORROS DE CANARIAS", en Las Galletas, término municipal de Arona, del modo siguiente:-----

- La cantidad de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 390.657'87 EUROS, a los seis meses del otorgamiento de la presente escritura, esto es el día 25 de Octubre de 2.000.-----

- La cantidad de NOVENTA MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 540.910'89 EUROS, a los doce meses del otorgamiento de la presente escritura, esto es el día 25 de Abril de 2.001.-----

- La cantidad de NOVENTA MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 540.910'89 EUROS, a los dieciocho meses del otorgamiento de la presente escritura, esto es el día 25 de Octubre de 2.001.-----

- Y la cantidad de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESETAS, equivalentes a 324.546'54 EUROS, a los

veinticuatro meses del otorgamiento de la presente escritura, esto es el día 25 de Abril de 2.002.——

TERCERA. Se pacta, expresamente, que todos los gastos, e impuestos que se deriven por el presente otorgamiento, incluso el Impuesto Municipal de PlusValía, serán de cuenta y cargo de la parte compradora, manifestando conocer y aceptar la calificación y situación urbanística del inmueble adquirido.——

CUARTA. Se solicita la exención establecida en el Artículo 25 de la Ley 19/1.994 de 6 de Julio de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, modificada por el Real Decreto Ley, 3/1.996, de 26 de Enero, ya que la adquisición se destina a ampliación y mejora de las instalaciones de la Sociedad.——

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Hago las reservas y advertencias legales y las exigidas por la legislación tributaria, en especial, las del Artículo 5.1 y Artículo 14.7, del Texto Refundido de la Ley de Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 24 de Septiembre de 1.993, y las del Artículo 111.6 de la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre, reguladora de las

**LAS PALMAS**

Haciendas Locales. _____

Por su designación, leo esta escritura a los comparecientes, la otorgan, según concurren, y firman conmigo. _____

Y la autorizo yo, el Notario, que de su contenido, de identificar a los comparecientes a través de sus reseñados documentos de identidad y de todo lo demás consignado en este Instrumento Público, redactado sobre seis folios timbrados para uso exclusivo de documentos notariales, de la serie 3F, números 3761486 y sus siguientes en orden correlativo de numeración, DOY FE. _____

EL PRESENTE DOCUMENTO NUMERO 1753/2000 SE DEVUELVE AL INTERESADO QUE ALEGA LA EXENCION PREVISTA EN EL ARTICULO 25 DE LA LEY 19/1994, DE 6 DE JULIO, DE MODIFICACION DEL REGIMEN ECONOMICO Y FISCAL DE CANARIAS, MODIFICADO POR EL ARTICULO 60 DE LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DE ORDEN SOCIAL, PARA LA CONSTITUCION, AMPLIACION Y ADQUISICIONES PATRIMONIALES DE BIENES DE INVERSION DE SOCIEDADES DOMICILIADAS EN CANARIAS.-

A TAL EFECTO SE CONSIDERARAN BIENES DE INVERSION LOS COMPRENDIDOS EN EL ARTICULO 40.8 DE LA LEY 20/91 DE 7 DE JUNIO DE MODIFICACION DE LOS ASPECTOS FISCALES DEL REGIMEN ECONOMICO Y FISCAL DE CANARIAS, EN LA REDACCION DADA A DICHO PRECEPTO POR LA LEY 16/94 DE 7 DE JUNIO.-

LA EXENCION ALEGADA QUEDARA SIN EFECTO, CON INGRESO DEL GRAVAMEN DEVENGADO EN CONCEPTO DE IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, QUE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ASCIENDE A LA CANTIDAD DE 19.200.000 PESETAS, MAS SUS CORRESPONDIENTES INTERESES DE DEMORA, SI LA SOCIEDAD O EL BIEN ACOGIDO A DICHA EXENCION DEJARE DE CUMPLIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL CITADO ARTICULO PARA TAL ACOGIMIENTO, QUEDANDO SOMETIDO A LOS TRAMITES ESTABLECIDOS EN EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, DE 24 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

GRANADILLA



24 DE

Mayo

DE 2000

LIQUIDADOR



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
C/ San Juan 2
36000 GRANADILLA DE ABONA
(Santa Cruz de Tenerife)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADILLA DE ABONA

Previa calificación favorable del documento que antecede, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento para su ejecución, el Registrador que suscribe ha resuelto practicar la inscripción tercera, de la finca Registral número 1.544-N, al folio 115, del Libro 73 del Ayuntamiento de San Miguel, del que resulta:-

NATURALEZA DEL DERECHO INSCRITO: Pleno Dominio.-

TITULARIDAD: La Compañía Mercantil, SERVIS BERCY, SOCTEDAD LIMITADA.-

Con esta misma fecha se han cancelado por caducidad los asientos siguientes: NINGUNO.-

Se advierte a los interesados que dicha inscripción se ha practicado sin hacer constar la referencia catastral de la finca inscrita a los efectos prevenidos en el Artículo 54 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre.-

Se advierte a los interesados que los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia mientras no se declare su inexactitud o nulidad en los términos previstos en la legislación Hipotecaria, produciendo, en tanto ello no ocurra, todos sus efectos conforme a los principios que a continuación se indican:

- Principio de prioridad: (Artº.17 Ley Hipotecaria)

Artículo 17.- Inscrito o anotado preventivamente el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.-

- Principio de fe Pública Registral: (Artºs. 32 y 34 Ley Hipotecaria)

Artículo 32.- Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.-

Artículo 34.- El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.-

La buena fe de tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.-

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.-

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.-

- Principio de Legitimación Registral: (Artºs. 38 y 41 L.H.)

Artículo 38.- A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.- De



igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.-

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.- La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.-

En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo, o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiera dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro.- Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyese asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento.-

Cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley.-

Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2º. y 3º. del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor.-

Artículo 41.- Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse por el procedimiento que señalan los párrafos siguientes, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben a su ejercicio, siempre que, por certificación del Registro, se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.-

El Juzgado, a instancia del titular, adoptará las medidas que, según las circunstancias, fuesen necesarias para asegurar en todo caso el cumplimiento de la sentencia que recayere.-

A la persona o personas designadas por el propio titular como causantes del despojo o perturbación, se las emplazará para que en el término de seis días puedan personarse en autos.-

Si comparecieren, prestarán caución adecuada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas, y, verificado, se les concederá un plazo de diez días para formular demanda de contradicción.-

En caso de incomparecencia, de no prestar caución o de no formular la demanda en el referido plazo, se dictará auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito.-

La demanda de contradicción se sustanciará con arreglo a los artículos 749 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.- Solo podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
C/ San Antonio, 2
38600 GRANADILLA DE ABOÑA
(Santa Cruz de Tenerife)

1º. Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas que desvirtúen la acción ejercitada.-

2º. Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa con el último titular, o con titulares anteriores, o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito, según el artículo 36.-

3º. Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del contradictor.-

4º. No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el contradictor.-

Cualquiera otra alegación se reservará para el juicio declarativo que corresponda, sin producir el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que establece este artículo.-

Si el titular según el Registro no contesta a la demanda de contradicción, se dictará auto, teniéndole por desistido del procedimiento y por renunciante a la acción real ejercitada, sin perjuicio de poderla deducir en el juicio declarativo correspondiente.-

La sentencia dictada en el procedimiento a que se refiere este artículo no producirá excepción de cosa juzgada, quedando a salvo el derecho de las partes para promover el juicio declarativo sobre la misma cuestión.-

En cuanto al estado de cargas de la/s finca/s comprendida/s en el título resulta ser el que a continuación se indica:

SIN CARGAS, pero afecta al pago de las liquidaciones que puedan girarse derivadas del Sistema de Autoliquidación.-

Granadilla de Abona, a 12 de Junio de 2000.-

EL REGISTRADOR,



Honorar a Rafael Palau Fayos.-
según minuta que se entrega al presentador del documento que se pide.-

ANEXO 2: INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA DE SAN MIGUEL N° 1544

**ANEXO 3: ADJUDICACIÓN DE DERECHOS DE PLANTACIÓN DE VIÑEDOS
PROCEDENTES DE LA RESERVA CANARIA**

- c) A no transferir los derechos de plantación procedente de la Reserva Canaria.
- d) A plantar con las variedades de uvas que figuran en el anexo del Decreto 57/2006, de 16 de mayo, por el que se crea y regula la Reserva Canaria de Derechos de Plantación de Viñedos, con técnicas de cultivo respetuosas con el medio ambiente.
- e) A explotar directamente el viñedo autorizado y a no modificarlo, una vez plantado, en un período no inferior a diez años, salvo causas de fuerza mayor debidamente acreditadas.
- f) A mantener la titularidad de la parcela por un período de diez años, contados desde la presentación de la solicitud para acogerse a los derechos de la Reserva Canaria.

En el caso de que se transmita total o parcialmente una explotación vitícola afectada por un derecho de plantación proveniente de la Reserva Canaria, el adquirente deberá subrogarse en todas las obligaciones adquiridas por el cedente en relación con dicho derecho de plantación y comunicar dicho extremo a la Consejería competente en materia de agricultura.

- g) A entregar la uva producida a una bodega que elabore, con la misma, vinos acogidos a una denominación de origen o vinos de mesa designados mediante una indicación geográfica.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones establecidas en la Resolución de concesión y la falsedad en los documentos presentados dará lugar, en su caso, previa la tramitación del correspondiente procedimiento contradictorio, a la pérdida de los derechos de plantación de viñedos adjudicados, procedentes de la Reserva Canaria, sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran corresponder a tenor de la normativa que resulte de aplicación.



Aranzazu Hernández Dorta
Jefa de sección

Santa Cruz de Tenerife, 2 de agosto de 2007



Gobierno de Canarias

C. I. F. S 3511001 - D

DOCUMENTO DE INGRESO

CONSEJERÍA AGRICULTURA, GANADERIA PESC.A Y ALIMENTACION
CONCEPTO ABONO CONTRAORDENADA FINANCIERA DOTACION DE DERECHOS DE PLANTACION DE VIÑEDOS PROCEDENTES DE LA RESERVA CANARIA.

NÚMERO DE LIQUIDACIÓN

TOTAL A INGRESAR 330 €

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	ECO RESORT SAN BLAS, SL	
NIF/CIF	B38809323	
DOMICILIO	C/ BRUSELAS, 4	
MUNICIPIO	ADEJE	
CÓDIGO POSTAL	38670	TELÉFONO 922 712227

FECHA	VALIDACIÓN Y COBRO
FIRMA	
	(SELLO Y FECHA)



13.12.07 0027-1492 TALON DE CARGO PAGO EF. R.1490299450-1 *****330,00 EUR 2065.1492

Este documento no será válido sin la certificación mecánica o, en su defecto, firma autorizada

06010030

ANA PEPI

REGISTRO GENERAL

Fecha: 07/08/07

SALIDA

Número: 518648

16258 Hora:

Nº Exp: 38070083 DNI / CIF B038809323

ECORESORT SAN BLAS SL

ESCANCHO - CHAFIRAS, 3

CP 38639 San Miguel

Visto su solicitud de derechos de plantación de viñedos formulada al amparo de la Orden de 10 de noviembre de 2006, por la que se convocó para la campaña vitícola 2006-2007, la adjudicación de derechos de Plantación de Viñedos procedentes de la Reserva Canaria de Derechos de Plantación de Viñedos (B.O.C. nº 234 de 13.11.2006), la Sra. Directora General de Desarrollo Rural ha dictado la Resolución de 23 de julio de 2007 (B.O.C. num 155, de 2.08.07), por la que le adjudica a Ud. los siguientes derechos:

Municipio	Polígono Catastral	Parcela Catastral	Ref. SIGPAC	Superficie Concedida (m²)	Contrapartida financiera
San Miguel	2	36	38035:2:36	11.000	330,00 €
Total:				11.000	330,00 €

En el plazo de 30 días siguientes a la publicación de la resolución de adjudicación en el Boletín Oficial de Canarias, deberá abonar la contrapartida financiera arriba detallada.

El pago de las cantidades referidas se podrá realizar a través de Bancos o Cajas de Ahorros, o en el Servicio de Caja de los órganos de recaudación de la Consejería de Economía y Hacienda, especificando en el documento de ingreso las parcelas, polígono y municipio por las que se abona.

Una vez que se haya realizado el abono de la contrapartida financiera que corresponda, deberá remitir una copia del documento de ingreso a la Dirección General de Agricultura en el plazo de 10 días siguientes.

En el supuesto que no se produzca el abono en el plazo y la forma indicados anteriormente, quedará sin efecto el derecho adjudicado.

Asimismo, como adjudicatario de los derechos, estará obligado a:

- A utilizar los derechos de plantación adjudicados en el municipio, polígono y parcela arriba detallados, antes de que finalice la segunda campaña siguiente a aquella en la que se le concedió.

En el supuesto de que no sean utilizados en dicho plazo, los derechos asignados volverán a integrarse en la Reserva Canaria. A tal efecto el órgano competente realizará las inspecciones oportunas al objeto de comprobar el cumplimiento de lo estipulado anteriormente.

- Una vez realizada la plantación, los peticionarios comunicarán a la Dirección General de Agricultura la finalización de la misma a efectos de, previas las oportunas comprobaciones, proceder a su inscripción en el Registro Vitícola. Dicha comunicación deberá realizarse, en todo caso, antes del 31 de julio de 2009.



Caja de Ahorros del Mediterráneo

Imposiciones y Transferencias SICA

Entidad/Oficina Destino:
0049-BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.
Ofi: 1849

Num. Cuenta/C.C.C.:
0049.1849.11.2010590551

Oficina Origen:
Ofi: 5750-SANTA CRUZ DE TENERIFE
Tipo de Operación: 0385-ORD. ABOÑO AUT.

Fecha de la Operación Fecha Valor Importe
18-09-2007 330,00 EURS

Datos Ordenante:
1838809323 ECO RESORT SAN BLAS, SL
Datos Beneficiario/Titular:
GOBIERNO DE CANARIAS

Adeudado en Cuenta 5751 040021249 Imp: 330,00 EURS

COMISION..... 0,00 CONFORME: EL CLIENTE.
CORREO.....

TOTAL GASTOS..... 0,00

*OP.ACEPTADA TIPO 0385 NUO.DCA. 0516170

Mod. 0190012 (X-98) Institución Bancaria Social inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 17 y en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante nº 1358 general, folio 1, hoja nº A-0358, inscripción nº C.I.F. G0304656Z. D.S. San Fernando, 40. 03001 Alicante.

**ANEXO 4: INFORME DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS DE LA VICECONSEJERÍA DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

REGISTRO AUXILIAR

Fecha: 15.02.08

SALIDA

Número: 132625

MAOT: 2047 Hora: 9:15

D. José Francisco Abreu González
C/Bruselas 4, Costa Adeje,
38670 Adeje

Adjunto se remite informe emitido por los servicios jurídicos de esta Viceconsejería en relación a la viabilidad de ordenación de los terrenos propiedad "Eco Resort San Blas, S. L" situados en la zona del Barranco de la Orchilla (San Miguel de Abona) según su petición de fecha 30 de julio de 2007.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de febrero de 2008.



Miguel Angel Pulido Rodríguez
Viceconsejero de Ordenación Territorial

INFORME JURÍDICO

Se plantea consulta por la entidad mercantil “Eco Resort San Blas, S.L.” (representada por D. José Francisco Abreu González) sobre la viabilidad de ordenación de los terrenos propiedad de la misma situados en la zona del Barranco de la Orchilla (San Miguel de Abona) mediante un Plan Especial de Ordenación y sobre el alcance y tramitación del contenido ambiental del mismo, debiendo hacerse las siguientes consideraciones:

1ª.- Presupuestos de partida para la emisión del presente informe:

Tras el examen del informe urbanístico redactado por “GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.”, que se acompaña al escrito de consulta, se derivan los siguientes elementos fácticos a considerar en la emisión de este juicio:

a) En la zona a ordenar se pretenden realizar las siguientes actuaciones (página 2 del informe adjunto a la consulta): recorridos naturalísticos, eco-finca, vivero, puente de acceso a los barrancos, aula de la naturaleza, parque solar.

b) Los terrenos a ordenar aparecen clasificados como suelo rústico y “categorizados” (en una terminología actual, ya utilizada en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias) como de protección del paisaje, protección de barrancos y potencialmente productivo, de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Miguel de Abona.

c) Se exponen en el informe urbanístico presentado los usos de que son susceptibles las diferentes categorías de suelo rústico mencionadas, si bien debe destacarse que de las Normas Urbanísticas se deriva que en la categoría de protección de reservas paisajísticas el uso característico es la preservación de las características del paisaje (artículo 5.21.2) y en la de suelo rústico potencialmente productivo “*los usos ligados al ocio y actividades culturales y educativas de la población*” (artículo 5.8.1.5 por remisión del artículo 5.23.2).

2ª.- Posibilidad de readscripción de áreas de regulación homogénea delimitadas en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife:

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife fue aprobado por Decreto 150/2002, de 16 de octubre, y considerando que el Barranco de Orchilla está situado en un Área de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 1 (barrancos, malpaíses y llanos), resultan de aplicación los siguientes artículos de dicho instrumento:

-2.3.2.2.3-D: *“Los límites de los ámbitos adscritos a la categoría de "barranco", se delimitarán del mismo modo que las montañas, definiendo sus límites a un lado y otro del eje del cauce, ajustadas a cambios significativos de la pendiente del terreno, siempre que el ancho total resultante sea suficiente para canalizar la máxima avenida en un período de retorno de 500 años. En los planos de ARH del PIOT sólo se delimitan los barrancos más relevantes desde la escala insular. Por tanto, corresponderá al planeamiento de desarrollo, a partir de su propia escala de ordenación, completar la red hidrográfica con aquellos otros no señalados en los planos. Sólo se admitirá que ámbitos de ordenación incluidos por el PIOT en el recinto de un ARH barranco resulten adscritos a otra categoría, si ello deriva de un mejor ajuste de la realidad topográfica o quedan incluidos en áreas de interés estratégico urbanas o de expansión urbana, en cuyo caso, el espacio del barranco deberá albergar un uso público y ser objeto de las obras necesarias para garantizar su función como cauce hídrico”.*

-2.3.2.2.4-D: *“La delimitación de los ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de "malpaíses y llanos" se hará respetando la integridad de la unidad geomorfológica y/o ecológica que lo defina, a partir de la pertinente justificación científica. No se admitirá que ningún ámbito de ordenación del planeamiento de desarrollo que esté incluido en esta categoría por el PIOT sea adscrito a otra ARH, salvo las partes de su superficie que resulten excluidas a través de ajustes puntuales como consecuencia del traslado de escala cartográfica o salvo que se justifique fehacientemente la ausencia de los valores por los que el PIOT ha incluido el sector en esta categoría de ARH”.*

De esta forma, partiendo de la clasificación y descripción de los terrenos recogidas en el informe acompañado a la consulta, la readscripción a otra categoría en el caso de terrenos incluidos en un ARH barranco solamente podrá derivarse de un mejor ajuste de la realidad topográfica. Y en el caso de ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de malpaíses y llanos, la readscripción podrá tener lugar por ajustes puntuales como consecuencia del traslado de escala cartográfica o bien por la ausencia de valores tenida en cuenta por el Plan Insular, que deberá justificarse de forma fehaciente. Este último supuesto es el que parece atribuir una mayor libertad al planificador que desarrolle el Plan Insular, pero se trata en realidad de un supuesto casi reglado (o en mejor terminología urbanística, supuesto de discrecionalidad instrumental técnico-jurídica¹), pues es el propio instrumento insular el que habilita al instrumento de desarrollo a realizar un estudio más detallado del ámbito de ordenación, y en caso de que resulte acreditada la ausencia de los valores recogidos en el instrumento insular, adscribir el mismo a la categoría que resulte más adecuada a tales valores.

La técnica utilizada por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife responde a dos argumentos que analizamos desde perspectivas distintas:

a) Desde una perspectiva material, recoge la doctrina jurisprudencial que afirma que el hecho jurídico de que una superficie de suelo aparezca clasificada como suelo

¹ Existe en aquellos supuestos en que la norma regula la actividad administrativa a través de un concepto jurídico indeterminado ("*a primera vista*", según el Profesor Martín González) que remite para su integración a criterios técnicos; pero dado que el método científico no ofrece una respuesta unívoca, el órgano competente deberá ejercer su discernimiento en la elección y uso de los criterios y en la realización de las valoraciones, pero sin intención de atribuir a la Administración un poder de decisión propio (discrecionalidad fuerte), sino que lo que se pretende es que la actuación administrativa se rija plenamente por el concepto establecido. Así, la discrecionalidad instrumental existe cuando estamos ante conceptos técnicos en que la norma no configura un margen para que la Administración realice una valoración atendiendo al interés público, sino que éste ha sido ya apreciado y establecido en la propia norma y consiste precisamente en que se produzca la consecuencia prevista cuando concurra el supuesto legalmente delimitado.



rústico y categorizada como de protección ambiental (en cualquiera de sus subcategorías) no significa que dichos terrenos no puedan clasificarse o categorizarse de forma distinta con ocasión de una revisión del planeamiento general, siempre que se motive (como requisito formal inexcusable en el ejercicio de la potestad discrecional de planificación) que los valores concurrentes en el momento de su clasificación anterior nunca existieron o hayan desaparecido o bien existan razones de interés general que avalen la nueva clasificación a pesar de la subsistencia de los valores que justificaron su clasificación como suelo rústico en el pasado. Así, en la Memoria del Plan Insular, dentro del apartado “Descripción y justificación de la ordenación”, subapartado “El modelo de ordenación territorial” se dice (página 136): *“En caso de que adscriba suelos a categorías de ARH distintas a las previstas por el PIOT, el plan deberá argumentar los motivos de divergencia con lo previsto por el PIOT”*. Como muestra de la jurisprudencia del Tribunal Supremo aludida citamos los siguientes pronunciamientos:

-Sentencia de 17 de febrero de 2003 [RJ 2003\2.891] –F.J. 5º, párrafos 5º y 6º-: *“No ha de olvidarse que el «suelo especialmente protegido» tiene unas características propias que motivan esa clasificación. La modificación de esa clasificación es posible, pero exige acreditar que han desaparecido aquellas condiciones y características que dieron lugar, en su día, a la clasificación de «especialmente protegido» de un determinado suelo.*

En el asunto cuestionado, sin prueba alguna, la única justificación que se ofrece para la modificación de la clasificación de suelo impugnada es «la regresión del sector agrícola en el municipio». Pero esta regresión no es, no puede ser, universal (afectando a todo el suelo municipal) ni se puede haber producido con igual intensidad en todo el término municipal salvo que ambos extremos se acrediten debidamente. En último término, esa regresión del sector agrícola a lo que verdaderamente avoca es a extremar las medidas para su conservación, si ello es posible, pero, en ningún caso, a su eliminación pura y simple, y con absoluta ausencia de justificación, que es lo que se ha hecho”.

Y continúa en su F.J. 6º (párrafos 1º al 3º): *“Desde esta perspectiva, es evidente que la Sala de instancia no ha infringido la doctrina sobre la discrecionalidad del autor del planeamiento, pues en la modificación del suelo «no urbanizable especialmente*



protegido» el autor del planeamiento no dispone de una plena discrecionalidad, no siendo posible el cambio de clasificación del suelo cuando no concurren las circunstancias físicas que lo hacen posible. Mientras no se acredite que se han perdido los valores «agrícolas», «forestales», «ambientales», o, «de otro tipo» que justificaron la adscripción original el cambio no es posible. Estas modificaciones, y como se ha dicho, no han resultado acreditadas en este recurso.

Del mismo modo, el «ius variandi» del autor del planeamiento tiene el límite que supone los valores «agrícolas», «forestales», y «ambientales», cuya existencia y permanencia adscriben de modo ineludible un determinado suelo a la categoría de «no urbanizable especialmente protegido».

De la misma manera que no hay «ius variandi» en el suelo urbano (a los efectos de clasificación del suelo, no de su calificación), tampoco hay «ius variandi» cuando del suelo especialmente protegido se trata, a menos que se produzca la pérdida de los valores que en su día justificaron la clasificación, lo que no ha sucedido en este recurso”.

-Sentencia de 25 de octubre de 2006 [RJ 2007\764] –F.J. 2º-: “(...) una vez que el planeamiento urbanístico detectó en un suelo alguno o algunos de los valores que entonces preveía el artículo 80.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, y que hoy prevé el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998, como era, en el caso de autos, su valor paisajístico, otorgándole, por ende, la clasificación de suelo no urbanizable, no le será posible al planificador modificar esa clasificación por otra que permita, ya o en el futuro, incluirlo en el desarrollo urbano, sin justificar antes, de modo razonado y suficiente, que aquel o aquellos valores, o no existían realmente, o son ya inexistentes, o no pueden seguir siendo protegidos, allí, en aquel suelo, por causas jurídicamente atendibles. En un caso así, la potestad de planeamiento deja de ser discrecional para convertirse en reglada, pues es el ordenamiento jurídico, y en concreto los preceptos citados, cuyo fundamento cabe encontrarlo en el mismo artículo 45 de la Constitución y en el principio de desarrollo sostenible, los que imponen la clasificación de "suelo no urbanizable" para los terrenos en que concurren los valores allí previstos; en consecuencia, devendrá ilícita una reclasificación como la dicha que no cuente con el respaldo de esa justificación razonada y suficiente”.



-Sentencia de 3 de julio de 2007 [2007\3.753] –F.J. 10º, párrafos 5º y 6º-: *“Lógica consecuencia de lo anterior es aquella que afirma la Sala de instancia al decir, refiriéndose sin duda al suelo no urbanizable protegido, "que la modificación a través del planeamiento de las clasificaciones de suelo preexistentes requiere una expresa motivación basada en razones de interés público suficientemente justificada". Como es lógico, si el planificador decidió en un Plan anterior que determinados suelos debían ser clasificados, no como suelos no urbanizables simples o comunes, sino como suelos no urbanizables protegidos, le será exigible que el Plan posterior en el que decide incluir esos suelos en el proceso urbanizador exponga con claridad las razones que justifican una decisión que, como esta posterior, contraviene una anterior en una cuestión no regida por su discrecionalidad. Esta decisión posterior no está, así, amparada sin más, o sin necesidad de más justificación, por la genérica potestad reconocida a aquél de modificar o revisar el planeamiento anterior (ius variandi); ni lo está sin más, o sin necesidad de esa concreta justificación, por la discrecionalidad que con carácter general se pregona de la potestad de planeamiento.*

Por ende, como una consecuencia más, es a la Administración que toma esa decisión posterior a la que incumbe en el proceso la carga de la prueba de la justificación; la carga de probar que sí existían las razones hábiles para adoptar dicha decisión. O lo que es igual: no es al impugnante a quien incumbe la carga de probar que tales razones no existen”.

Y continúa en el F.J. 11º, párrafo 2º: *“Razonamiento, este último, que no infringe aquellas normas jurídicas y aquella jurisprudencia en las que se concreta el contenido exigible de la Memoria, pues siendo cierto que ésta no necesita contener "una detallada especificación, reforma por reforma, de todas las variaciones en que el Plan incide, ya que las Memorias únicamente marcan las líneas maestras de lo que ha de ser el planeamiento a que se refieren sin descender a particularidades" (así, y por todas, en las sentencias de este Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1991 [RJ 1991, 8805], 2 de enero de 1992 [RJ 1992, 692] o 1 de septiembre de 1993 [RJ 1993, 6616]), no lo es menos que de ella, o de esas líneas maestras, deben fluir [así se deriva o este es el sentido de la jurisprudencia de este Tribunal Supremo contenida, entre otras, en las sentencias de 9 de julio de 1991 [RJ 1991, 5737], 20 de diciembre de 1991 [RJ 1992,*



314] o 13 de febrero de 1992 [RJ 1992, 2828]), aunque lo sea no por referencia a cada suelo o a cada porción de suelo afectado y sí a cada ámbito objeto de nueva ordenación, y aunque lo sea no mediante una exposición formalmente incorporada y sí mediante una remisión a otros documentos del Plan, las circunstancias, las razones mínimas pero suficientes para poder percibir, no ya o no sólo la necesidad o la conveniencia de ordenar unos determinados ámbitos, sino, más en concreto, que la ordenación que de ellos se hace descansa también en aquella específica justificación requerida en la última de las sentencias que hemos transcrito en el fundamento de derecho anterior; esto es, que descansa también en unas razones que ponen de relieve que los suelos antes clasificados como no urbanizables protegidos deben recibir ahora otra clasificación, y que han de recibirla, precisamente, porque los valores antes tomados en consideración, o no existían realmente, o son ya inexistentes, o no pueden seguir siendo protegidos, allí, en aquellos ámbitos, por causas jurídicamente atendibles, aptas para poder prevalecer en ese momento y en ese lugar sobre los repetidos valores”.

b) Desde una perspectiva formal, la readscripción de ámbitos de ordenación a categorías distintas a las previstas en el Plan Insular por sus instrumentos de desarrollo es concreción de la técnica de la “remisión normativa”, a través de la cual una norma habilita a otra u otras para su desarrollo, complemento o alteración con sujeción a los límites señalados en la norma reenviante. Como apunta GARCÍA DE ENTERRÍA², “la norma reenviante no se apropia del contenido de la reenviada, no lo hace suyo ni le presta su propia virtud dispositiva. En el reenvío formal o remisión la norma reenviante se limita a disponer que un determinado supuesto de hecho sea regulado por la norma remitida, de cuyo contenido concreto se desentiende. Al no producirse ningún fenómeno de integración de la norma reenviada en la reenviante, ambas normas conservan su propia autonomía y su respectivo valor”. En concreto en el ámbito urbanístico se ha afirmado que los instrumentos de ordenación son el resultado de la utilización de la técnica de la remisión normativa (Dictamen de la Dirección General del Servicio

² FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, TOMÁS-RAMÓN y GARCÍA DE ENTERRÍA, EDUARDO:
Curso de Derecho Administrativo I, Edit. Civitas, 11ª edición, 2002, pág. 268.

Jurídico de 27/06/1997), que se da cuando una norma jurídica de rango determinado (normalmente legal) reenvía de plano a una disposición futura (normalmente inferior en jerarquía), de forma que sea ésta la que haya de contener la regulación completa de cierta materia, sector o realidad, como hace el artículo 57 del TRLOTG.

3ª.- Categoría de Área de Regulación Homogénea a la que puede adscribirse el Barranco de Orchilla según la clasificación de los terrenos comprendidos en el ámbito de ordenación:

Resulta extraña la inclusión en un Área de Protección Ambiental 1 (montañas, barrancos, llanos y malpaíses) de terrenos que, según el planeamiento municipal (Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel de Abona), se clasifican como “suelo rústico potencialmente productivo” (hoy suelo rústico de protección agraria, siendo objeto de protección el valor económico del aprovechamiento o del potencial agrícola de dichos terrenos –artículo 55, b), 1) del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo-), pues dicha clasificación “cuasi reglada” debió obedecer en su día a la concurrencia de un aprovechamiento o de un potencial agrícola en ese suelo, en principio incompatible con los valores naturales propios de un Área de Protección Ambiental 1³.

³ El apartado IV de la Exposición de Motivos de la derogada Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (hoy refundida con la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, en el reiterado Texto refundido, y que puede citarse a la hora de realizar una interpretación “auténtica” de la norma –basada en la finalidad del legislador-), al referirse al Título II de la misma, señala en su apartado b): “*El suelo rústico mantiene la ya tradicional denominación, en el ánimo de enfatizar los mismos conceptos que motivaron la recuperación de la misma en la Ley 5/1987, esto es, la atribución a esta clase de suelo de una ordenación positiva en función de su propia naturaleza, al mismo nivel que la que la Ley atribuía al suelo urbano, como reconocimiento a su excepcional valor en el ámbito de la Comunidad Canaria*”. Esta importancia aparece asimismo expuesta en las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003, de 14 de abril), citándose como ejemplo las Directrices 3, f), 128 y 130 (todas de aplicación directa), referidas a la actividad agraria.

Por tanto, si se acredita que en el ámbito de ordenación existen terrenos con un aprovechamiento o potencial agrícola, deberán ser objeto de adscripción a un Área de Protección Económica 2, que según el artículo 2.3.5.1.2 del Plan Insular, *“comprende terrenos que, pese a su menor potencial productivo, sustentan la actividad agropecuaria tradicional, de gran interés como creadora y mantenedora de gran parte de los paisajes más característicos de la isla”*.

Partiendo de las actuaciones contenidas en el informe (recorridos naturalísticos, eco-finca, vivero, puente de acceso a los barrancos, aula de la naturaleza, parque solar), y sin readscripción de ámbitos de ordenación:

-Los recorridos naturalísticos estarían amparados en el artículo 2.3.2.5.2-D, que establece como uso secundario genérico *“los recreativos en categorías de esparcimiento elemental”*⁴.

-El puente de acceso a los barrancos está permitido expresamente en el artículo 2.3.2.5.4-AD (*“En los barrancos se permitirá además su cruce por nuevos viarios mediante puentes”*).

En caso de readscripción al Área de Protección Ambiental 2, analizamos el resto de actuaciones:

⁴ El artículo 1.4.2.2.2-R del Plan Insular establece: *“Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados comprenden actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, uno propio del suelo rústico), con el cual son compatibles ya que, una vez que finalizan las actividades de esparcimiento, no deben quedar vestigios significativos de las mismas. Cabe distinguir al menos tres niveles en esta categoría, según la intensidad con que se realizan estas actividades de esparcimiento:*

- *Esparcimiento elemental: comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos. Así pues, se incluyen, entre otras, el senderismo y el paseo, el reposo, reuniones, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, el baño, etc.”*.



-La eco-finca sería viable en cuanto el artículo 2.3.5.5.1-D señala que *“el planeamiento establecerá como uso principal en todos los ámbitos adscritos a estas categorías de ARH el agrícola”*.

-El vivero estaría permitido en virtud del artículo 2.3.5.5.4-AD: *“Con carácter general, la regulación de las intervenciones por el planeamiento atenderá a la diferente intensidad de las actividades agrícolas de cada ámbito de ordenación, según se haya adscrito a una u otra de las subcategorías de ARH del PIOT. En todo caso, se prohibirán específicamente las siguientes intervenciones: (...)*

- Entre las intervenciones de edificación todas las de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrícola principal o bien de alguno de los usos secundarios explícitamente relacionados en el párrafo 2”.

-El aula de la naturaleza responde a un concepto utilizado por la legislación autonómica como bien de dominio público (así se expresa literalmente en la parte expositiva del Decreto 241/1996, de 12 de septiembre, por el que se aprueban las condiciones generales por las que se regula el otorgamiento de permisos para el uso y disfrute de las Aulas en la Naturaleza), y dado su ámbito insular se trataría de un sistema general –apartado 2.6 del Anexo de conceptos fundamentales al TRLOTG-, por lo que debe emplearse otro término distinto, sin perjuicio de que pueda ejecutarse una edificación *“para actividades propias del uso –se entiende el principal- o al servicio del mismo”* (artículo 1.2.4.4.4-R), en este caso el agrícola (el de la eco-finca), de titularidad privada.

-Por último, de una reunión posterior a la presentación de la consulta se plantea por el interesado la posibilidad de instalar un área de acampada, la cual estaría admitida como uso de esparcimiento en espacio adaptado, conforme al artículo 1.4.2.2.4-R:

“Los usos de esparcimiento en espacios adaptados comprenden actividades que se desarrollan en áreas que, si bien han sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformadas respecto al entorno natural. La adscripción a esta categoría de un espacio concreto se hará tanto por las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta, como por las dimensiones e intensidades de transformación del medio que supone. Así pues, las intervenciones de transformación que, con carácter general, son admisibles como



propias del ejercicio de este uso (para la adaptación de los espacios en que han de realizarse las actividades) son las siguientes: (...)

- Las de colocación de elementos ligeros, fácilmente desmontables, destinados a ser usados en el ejercicio de las actividades propias, tales como bancos y mesas, barbacoas, pequeños surtidores de agua, juegos de niños, etc.

- Obras de edificación cuya finalidad sea la dotación de espacio construido para actividades propias del uso o de servicio al mismo, siempre que la superficie edificada final (incluyendo la preexistente) no exceda una planta sobre el terreno natural, no supere el 2% de la extensión total del recinto con destino recreativo y se disponga en volúmenes aislados. Las características y apariencia de cualquier edificación serán las adecuadas a su localización en un entorno rústico”.

Y el artículo 1.4.2.2.5-R señala que “*se incluyen en la categoría de esparcimiento en espacios adaptados, entre otros, instalaciones recreativas (zoológicos, exhibición de animales, de plantas y/o cultivos agrícolas), centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre con mínimos requerimientos urbanizadores o edificados (pequeños campos de golf, tiro al plato, tiro con arco), áreas de acampada (no campamentos de turismo), etc.*”.

Hay que dejar claro que no se trata de uso secundario turístico, pues estaríamos hablando de un campamento de turismo (expresamente proscrito por el artículo 1.4.2.2.5-R antes citado) en los términos del artículo 2.3.5.5.2-D: “*Se desarrollará un régimen pormenorizado de ordenación de usos secundarios con respecto, al menos, a los siguientes grupos de usos genéricos: (...)*”

- Los turísticos en las categorías de establecimientos turísticos de naturaleza, los establecimientos de turismo rural, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo. En cualquier caso, las normas de los usos turísticos se desarrollarán atendiendo a las condiciones específicas de cada ámbito agrícola y según lo establecido en el capítulo 7 del Título III”.

4ª.- Instrumento adecuado para la readscripción de categorías en el Barranco de Orchilla:



Se plantea desde el informe presentado la posibilidad alternativa de readscripción del ámbito de ordenación clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo rústico potencialmente productivo a un Área de Protección Ambiental 2 a través del documento de revisión del planeamiento general municipal al TRLOTIC y a las Directrices de Ordenación General, o bien mediante un Plan Especial de Ordenación del artículo 37 TRLOTIC.

Sin perjuicio de que la mejor opción es la de readscripción a través del documento de revisión (que permite de forma simultánea la clasificación de suelo como ordenación estructural –artículo 32.2, A), 2) del TRLOTIC-), hemos de pronunciarnos favorablemente a la posibilidad de readscripción en virtud de un Plan Especial de Ordenación, dado que la readscripción no implica un cambio en la clasificación del suelo establecida por el planeamiento vigente (se produciría en el suelo clasificado como rústico potencialmente productivo).

Esta posibilidad deriva de la habilitación expresa contenida en el artículo 84.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, parcialmente modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero (RP), según el cual *“los Planes Especiales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración Pública o por los particulares que tengan un interés legítimo, y podrán desarrollar Planes Generales de Ordenación, Planes Territoriales de Ordenación o Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos”*. Esta habilitación expresa se apoya en que el Barranco de Orchilla se ubica exclusivamente en un término municipal (San Miguel de Ábona), de forma que no es necesaria la tramitación de un Plan Territorial Especial de Ordenación, según establece el citado artículo 84, en su apartado 3: *“La aprobación inicial y definitiva de los Planes Especiales de Ordenación corresponde al Ayuntamiento. Cuando la ordenación que se pretenda afecte a más de un término municipal, deberá tramitarse mediante Plan Territorial Especial de Ordenación”*.

La cuestión que resta acometer es la determinación del instrumento que dicho Plan Especial de Ordenación va a desarrollar, sin perjuicio de que, en opinión de quien suscribe, no es precisa una remisión normativa expresa por parte de un instrumento de superior jerarquía –en los términos del artículo 31.2 del TRLOT- si el Plan Especial aborda alguna de las finalidades encomendadas por el TRLOT, disponiendo el artículo 37.2, a) de dicha norma que *“los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades: a) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano”*. Y es que sería superflua la remisión normativa expresa de un instrumento a otro de inferior jerarquía para el desarrollo de sus determinaciones cuando tal habilitación viene prevista en la norma que determina el objeto de cada instrumento (el TRLOT), salvo en cuanto a los límites que dicho instrumento de desarrollo ha de respetar; y, por supuesto, no podría un instrumento habilitar a otro de inferior jerarquía infringiendo los límites que el TRLOT o el RP han establecido en cuanto al objeto de tales instrumentos (basta recordar la práctica ilegal de remisión al estudio de detalle para una ordenación propia de un plan parcial)⁵.

⁵ Refiriéndonos a la remisión normativa que hacen las leyes a los reglamentos, la cláusula de habilitación que suelen contener las leyes no es indispensable, pues no cabe aceptar que el legislador confiera al Ejecutivo una potestad de la que dispone por obra de la propia Constitución. Es preciso ciertamente que preexista una ley a ejecutar, y en ese sentido el reglamento resulta condicionado por la ley, pero no es precisa, en cambio, una habilitación entendida como atribución de potestad.

Existen autores que afirman que las cláusulas de remisión amplían el campo de la potestad reglamentaria, permiten al reglamento que se ocupe de materias que de otro modo le estarían vedadas. Lo que se afirma es que, salvo el muy reducido campo de la auto-organización –reglamentos administrativos-, la potestad reglamentaria no sólo está sujeta al requisito de la preexistencia de una ley a ejecutar sino que, además, sólo puede ejercerse previa habilitación caso por caso en la ley de cuya ejecución se trate.

Pero si no hay una reserva legal en cuanto a la regulación de que se trate (establecida por la Constitución), y tampoco lo impide una ley, el Gobierno puede por sí mismo regular cualquier materia sin necesidad de que el legislador se lo permita, pues el permiso está en la Constitución misma. Y si hay una reserva es claro que el legislador no puede levantarla y que el reglamento sólo podrá incidir en la materia de que se trate en cuanto no entre en el concreto sector de la disciplina normativa que la Constitución ha querido que sea objeto tan sólo de regulación legal. En resumen: si no hay reserva el permiso es innecesario, y si la hay, ilícito o inconstitucional.

Por tanto, la función de las cláusulas de remisión normativa, pues no pueden resultar inútiles por superfluas –según exponíamos anteriormente-, es de complemento de los límites a que está sujeto el

En cualquier caso, existe habilitación para la formulación, tramitación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación en el ámbito de ordenación “Barranco de la Orchilla” en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, aprobado definitivamente y de forma parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión de 6 de abril de 2005, es decir, en un instrumento que, según el artículo 84.1 RP citado, puede ser objeto de desarrollo a través de un Plan Especial de Ordenación. Así, el artículo 5.5.4 del Plan Territorial Especial referido (*Régimen Especial del Área de Reserva Ambiental del Barranco de La Orchilla*), en su apartado 1-R, señala: “*El Área de Reserva Ambiental situada entre el complejo de Golf del Sur y la carretera de los Abrigos-Chafiras, en el límite del término municipal de Granadilla y San Miguel, tiene esta consideración en concordancia con el PIOT, en función de lo que constituye el cauce del barranco de la Orchilla y de la conservación del valor paisajístico de sus formaciones orográficas y de protección de las muestras de flora autóctona en ella existentes. No obstante, parte de estos terrenos corresponden a antiguos cultivos en estado de abandono o soportan vertidos incontrolados. Su localización en el borde del espacio turístico de San Miguel y margen de la carretera de acceso a Los Abrigos, le confiere un interés especial, paisajístico y ambiental, para el espacio turístico, motivación que se reconoce expresamente en el PTOTT a efectos de la aplicación de las determinaciones del PIOT en la redelimitación de las Áreas de Regulación Homogénea de forma que, el instrumento que ordene este espacio, reconocidos los valores antes señalados y delimitadas las áreas precisas para su conservación, pueda habilitar usos*

reglamento por razón del principio de jerarquía normativa, pues sirven para acotar más cuidadosamente el espacio que queda libre tras la regulación que la ley contiene. Así, y en palabras del Profesor Ignacio de Otto (*Derecho Constitucional. Sistema de fuentes*; Edit. Ariel Derecho, 6ª edición, 1998; páginas 235 a 238) la remisión puede servir para orientar la regulación reglamentaria que, de otro modo, no tendría otros límites que los resultantes de los preceptos legales, delimitando el contenido del reglamento señalándole directrices, o las materias concretas sobre las que ha de recaer o el alcance de la regulación complementaria que el reglamento debe aportar. En esta línea, el Tribunal Constitucional, en su Sentencia 83/84, de 24 de julio de 1984 (RTC 1984\83), dice que la remisión es lícita, pero no puede hacer posible “una regulación independiente y no claramente subordinada a la ley”.

turístico-recreativos, adaptados al medio y de carácter no edificatorios, que permitan la recuperación y conservación integral del espacio con estas finalidades". De esta forma, la remisión del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife al "instrumento que ordene este espacio" es perfectamente compatible con la habilitación que el artículo 37.2, a) TRLOTIC atribuye a los Planes Especiales de Ordenación para "conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano" y la establecida en el artículo 84.1 RP para el desarrollo por un Plan Especial de Ordenación de un Plan Territorial Especial, de modo que ninguna duda debe existir sobre la viabilidad de establecer dicha ordenación por el instrumento propuesto como segunda alternativa –Plan Especial de Ordenación–.

5ª.- Requisitos formales de aplicación al Plan Especial de Ordenación:

Son dos los requisitos formales exigidos para la tramitación del Plan Especial que nos ocupa:

1) En primer lugar, respecto a la necesidad de realizar la evaluación ambiental estratégica de dicho instrumento, partiendo del sometimiento general de los instrumentos de ordenación urbanística a dicha evaluación –artículo 3.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, no entendiéndose comprendido un Plan Especial de Ordenación en ninguno de los supuestos de exclusión a que se refieren los apartados 3 y 4 de dicho precepto, y artículo 24.1 RP- la duda puede derivarse del tenor del artículo 24.2 RP (en la redacción introducida por Decreto 30/2007): "*En los procedimientos previstos en los artículos 35 y 37 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias excluirá del procedimiento de evaluación ambiental a los planes que desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes que hubieran sido sometidos a tal procedimiento de evaluación, cuando aquel plan de desarrollo no introduzca nuevas afecciones ambientales, debiendo el documento del plan incorporar justificación de tal extremo".*



En este caso, partiendo de que ni las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel de Abona ni el Plan Insular de Ordenación de Tenerife ni el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (que establecen la ordenación a tener en cuenta por el Plan Especial de Ordenación, si bien el mismo se formula en desarrollo del último) han sido objeto, por razones temporales (la Ley 9/2006 entró en vigor el 30 de abril de 2006 –disposición final 6ª-), de evaluación ambiental estratégica, resulta diáfano que dicho Plan Especial de Ordenación sí ha de someterse a tal procedimiento.

2) La segunda cuestión a dilucidar es la necesidad o no de declaración del carácter estructural del Plan Especial de Ordenación que nos ocupa, como presupuesto jurídico para su tramitación.

Hemos de partir de la disposición transitoria 3ª.1 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en la redacción dada por la disposición adicional 2ª de la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias): *“La adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de los instrumentos de ordenación insular y general, así como los planes y normas de espacios naturales y los planes territoriales de ordenación deberá realizarse en el plazo máximo de dos años para los insulares y tres para los restantes, fechas en las que deberán contar con la aprobación provisional. Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan territorial, ni plan urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos, así como tampoco alterar las determinaciones del planeamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Será nula de pleno derecho la aprobación de cualquiera de estas alteraciones y planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.*

Se exceptúan de la limitación anterior los Planes Territoriales y Urbanísticos de desarrollo, que ordenen materias estructurantes del Planeamiento Insular o Municipal,



que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos.

En todo caso, dichos Planes de desarrollo, deberán adaptarse plenamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General.

A los efectos del carácter estructurante o estratégico de dichos planes de desarrollo, la Administración que los formule deberá adoptar acuerdo suficientemente motivado sobre tales circunstancias, antes del inicio o continuidad en la tramitación del mismo, previo informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse cumplimentado podrá continuarse con la tramitación”.

Los plazos previstos en el párrafo 1º de la disposición transcrita han transcurrido - 16/04/2005 para los planes insulares y 16/04/2006 para los demás-. Por tanto, dependiendo del instrumento que desarrolle el Plan Especial de Ordenación, será necesaria tal declaración de estructurante o no, pues ni el Plan Insular de Ordenación de Tenerife ni las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel de Abona están adaptadas a las Directrices de Ordenación General.

Sin embargo, según recoge el artículo 1.1.1.1 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife su objeto es “*la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento que se establecen en la Disposición Transitoria Segunda apartado 1b) L 19/2003, para el trienio 2003-2005*”. Por tanto, un instrumento dictado en aplicación de una disposición adicional de la Ley 19/2003 es de forma evidente un instrumento adaptado a las Directrices, aunque tenga por objeto la ordenación territorial de la actividad turística, es decir, aunque se trate de una ordenación territorial sectorial, pues tal es el objeto de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación –artículo 23.3 TRLOT-.

Y es que, como decíamos, el artículo 5.5.4.1 de dicho Plan Territorial Especial remite a un instrumento de desarrollo (sin precisar cuál) para “*habilitar usos turístico-*



recreativos, adaptados al medio y de carácter no edificatorios, que permitan la recuperación y conservación integral del espacio con estas finalidades”, debiendo respetar las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife en la adscripción de los ámbitos de ordenación a otras categorías de Áreas de Regulación Homogénea de las previstas en dicho Plan Insular (recordemos que se trataba de justificar la ausencia de los valores por los que dicho instrumento incluyó los terrenos en tal Área), así como las determinaciones sobre usos contenidas en dicho Plan y la clasificación y categorización del suelo establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como las determinaciones sobre usos del instrumento municipal. Pero la cuestión que debe resaltarse es que el instrumento que va a desarrollar el Plan Especial de Ordenación es el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (pues existe una remisión expresa a la ordenación del ámbito por un instrumento), no el Plan Insular de Ordenación ni las Normas Subsidiarias de Planeamiento (aunque haya de respetar las determinaciones del primero sobre readscripción de áreas y sobre usos y la clasificación y categorización del suelo y determinaciones sobre usos del segundo instrumento). Por tanto, al desarrollar un instrumento que es aplicación de las Directrices, no estamos ante el hecho determinante previsto en la disposición transitoria 3ª.1, párrafo 1º, de la Ley 19/2003 y, en consecuencia, no es precisa la declaración del carácter estructurante del Plan Especial de Ordenación del Barranco de la Orchilla como presupuesto jurídico para su tramitación y aprobación.



Por todo lo expuesto, y salvo mejor criterio, se estima la viabilidad de la ordenación del ámbito del Barranco de la Orchilla a través de un Plan Especial de Ordenación, con sujeción a los siguientes requisitos:

a) Formales: dicho Plan está sujeto a evaluación ambiental estratégica y no requiere previa declaración de su carácter estructurante para su tramitación, al desarrollar el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.

b) Sustantivos: la readscripción de los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación a un Área de Protección Económica 2 es posible respecto a los terrenos clasificados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Miguel de Abona como suelo rústico potencialmente productivo, debiendo justificarse la ausencia de valores naturales (los propios de los malpaíses y llanos) en la Memoria del Plan Especial.

Las actividades e instalaciones que pretende habilitar el Plan Especial de Ordenación son viables en los términos expuestos en la consideración jurídica tercera del presente informe y deben regularse atendiendo a la finalidad de dicho Plan Especial: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano del Barranco de la Orchilla.

En Santa Cruz de Tenerife, a 14 de febrero de 2008



El Jefe de Servicio de Apoyo a la Dirección
General de Ordenación del Territorio,

Pdo.: Eduardo Ángel Risueño Díaz.-



VºBº El Viceconsejero de
Ordenación Territorial,

Miguel Ángel Pulido Rodríguez.-

**ANEXO 5: SUBSANACIONES PRODUCTO DE LOS INFORMES DEL EXCMO. CABILDO
DE TENERIFE Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.**

1.- SUBSANACIÓN EN EL DOCUMENTO RESULTANTE DE LAS OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE

Respecto al régimen de usos e intervenciones de cada una de las zonas propuestas se hacen las siguientes observaciones:

Zona de Regeneración Paisajística:

a) En el plano de ordenación 22-O, aparece dibujada una vía que conecta el hotel localizado al sur del espacio con la TF-65, no obstante en la normativa se especifica que en esta zona se encuentran entre los usos prohibidos el de las infraestructuras viarias y de transporte terrestre, por lo que deberá establecerse la excepción de las ya realizadas al comprobarse que la misma está ejecutada.

Zona de Regeneración Paisajística y Zona de Protección Activa:

a) En relación con las infraestructuras de energía, “líneas de conexión”, se deberá especificar que las mismas serán soterradas en todos los casos, incluidas las existentes.

b) No se justifica que se permitan las conducciones agrícolas, dado que los usos primarios están prohibidos. (JUSTIFICAR → Pasa para poder habilitar el riego y los cultivos en otros ámbitos del espacio. En cualquier caso, no parece necesario una mejora de la justificación ya que no la solicitan expresamente.)

Zona Recreativa General:

a) En relación con las infraestructuras de energía, “líneas de conexión”, se deberá especificar que las mismas serán soterradas en todos los casos.

b) En esta zona se plantea un espacio destinado a aparcamientos a razón de uno por cada 30 m²c, no obstante en el documento no se hace referencia alguna del acceso a los mismos. En el caso de que éste se produzca desde la TF-65, se deberá reflejar en la documentación para su valoración desde el punto de vista de las competencias que ostenta este Cabildo en materia de Carreteras. (Como no es así no es necesario).

c) En cuanto a las intervenciones permitidas, se deberá definir con precisión las edificaciones e instalaciones que se proponen, así como su ubicación, para poder valorar su integración paisajística. Además las construcciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 1422.6 del PIOT, que establece la limitación de la superficie edificada en 300 m²c, entendiéndose como la superficie máxima para todas las edificaciones localizadas en la Zona Recreativa (Recreativa General y Ecoagraria). Además se deberá eliminar de las fichas las referencias a parcela mínima, ocupación y edificabilidad dado que la superficie máxima construida ya viene definida.

Zona Ecoagraria:

- a) En relación con las infraestructuras de energía, “líneas de conexión”, se deberá especificar que las mismas serán soterradas en todos los casos.
- b) Se permite la ganadería y se especifica en la ficha que se colocará a más de 500 metros de las viviendas, no obstante, si se localizan donde se especifica en la memoria de ordenación, se encuentran a unos 350 metros de las viviendas de Golf del Sur. Por lo tanto se ha de tener en cuenta que el EI PTEOAG en su artículo 2422.2, establece que para ganado Tipo I o Complementarias, la distancia mínima a suelo urbano o urbanizable es de 500 metros para ganado porcino, 300 para avícolas y 200 para el resto. (Se elimina el ganado porcino).
- c) Respecto a las instalaciones e infraestructuras se deberá establecer que la energía fotovoltaica y eólica tendrá que ser de autoconsumo y se deberá especificar desde el propio Plan su localización y características para poder valorar su integración paisajística.

En la totalidad del ámbito:

- a) Respecto a los viarios o caminos existentes, el documento presentado carece de determinaciones de ordenación (sección, acabados, etc.). Deberá establecerse las determinaciones correspondientes para poder realizar la valoración correspondiente. (SE PLANTEARÁN LAS MISMAS EXISTENTES)
- b) Uno de los objetivos del Plan Especial (pag. 33 de la memoria de ordenación), es el mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas para la percepción, no obstante se ha comprobado en visita girada a la zona, que se ha procedido al vallado de la finca como si de una obra se tratase, produciendo un impacto paisajístico considerable. El Plan deberá establecer la sustitución de este tipo de vallado por otro que no produzca impactos negativos, debiendo recogerse en el documento para proceder a su valoración.

6. La ordenación del Plan Especial en relación con las competencias insulares en materia de Patrimonio Histórico.

El Plan no afecta a ningún Bien de Interés Cultural declarado o con expediente de declaración incoado, ni se inscribe en el entorno de protección de BIC alguno. Las medidas propuestas para el ámbito son consecuentes con su finalidad (garantizar la conservación de los valores existentes), y propician el conocimiento y difusión de sus valores entre la ciudadanía.

No obstante deberá incluirse en el documento una medida protectora, en virtud de lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, por la que cualquier hallazgo arqueológico de carácter casual que se produzca durante la ejecución de las determinaciones del Plan supondrá la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular.”

Por todo lo expuesto, el Consejo de Gobierno Insular ACUERDA informar el “Plan Especial de Ordenación “Reserva Ambiental San Blas”, T.M. de San Miguel de Abona, favorable condicionado al cumplimiento de las determinaciones que constan en el presente, en relación con las competencias insulares en materia de Medio Ambiente.

2.- SUBSANACIÓN EN EL DOCUMENTO RESULTANTE DE LAS OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

A continuación se exponen los fundamentos mantenidos por la Dirección General de Aviación Civil justificativos de su informe desfavorable (6 de julio de 2009) y como se han subsanado en el documento de plan especial para proceder a su aprobación definitiva. A continuación se emitió informe favorable de 2 de marzo de 2010 dando el visto bueno a las subsanaciones expuestas a continuación y añadiendo dos nuevas condiciones que se reflejan en la Normativa.

Afecciones sobre el Territorio:

1.- No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $Leq\ día = 60dB(A)$ ni $Leq\ noche = 50dB(a)$, delimitadas según las huellas de ruido que figuran en el plano de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur, para los escenarios actual y la configuración de desarrollo previsible

2.- En caso de implantar construcciones dentro de las zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con la afección habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del CTE.

Se ha de explicar el significado y alcance de los usos previstos por el PEO San Blas. Entre Los usos permitidos en el plan especial, contenidos en el Título 2 “Disposiciones Normativas Básicas”, Sección 3ª “Régimen Pormenorizad de usos”, artículo 21 “Régimen de Usos del Área de Conservación” y artículo 22 “Régimen de Usos del Área Recreativa”, no se encuentran los usos residenciales ni dotacionales, que están expresamente prohibidos. Sólo en las Zonas Recreativa General y en la Ecoagraria, dentro del Área Recreativa, se permite como secundario o compatible el uso de educación ambiental.

Hemos de matizar el significado de este uso, ya que ni mucho menos se trata de un uso docente convencional. La Educación Ambiental es un subtipo del uso medioambiental, consistiendo en las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, tal y como define la propia normativa del plan especial en su artículo 12.2.c).

En el apartado 5.3. Descripción de las Actuaciones de la Memoria de Ordenación del Plan Especial, se describe el Centro Turístico-Recreativo-Ambiental como una edificación ecológica cuyo uso

principal serán las actividades recreativas, de ocio y esparcimiento vinculadas a la reserva ambiental y a la interpretación y disfrute pasivo de la misma; y como uso secundarios serán los usos educativos, en su vertiente de educación ambiental y asociada a los valores naturales de la reserva y la agricultura y ganadería ecológica, los que se desarrollen.

Por lo tanto, de esta definición se debe entender la edificación (Centro Turístico-Recreativo-Ambiental) como un centro de interpretación de los valores naturales y nunca como un centro dedicado al uso dotacional educativo (inmuebles destinados de forma permanente a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente). En cualquier caso, se corregirán las menciones a uso educativo y se denominarán, de forma exacta, tal y como prevé el Plan Insular de Tenerife en su Título I, Capítulo 4, Sección 2ª, como uso medioambiental.

Afecciones sobre el Territorio

Al estar la totalidad del ámbito en la zona de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Tenerife Sur el Plan Especial deberá incorporar entre sus planos normativos los de servidumbres aeronáuticas que representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras que determinan las alturas, respecto al nivel del mar, que no debe sobrepasar ninguna construcción incluidos sus elementos como antenas, pararrayos, antenas, chimeneas, etc...

A.- Cotas

En la Zona Ecoagraria las cotas se encuentran entre 64 y 86 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran entre 80 y 91, sobre el nivel del mar, estando la altura máxima total permitida por el PE en unos 6 metros por lo que podría incumplir con las servidumbres expuestas.

En la Zona Recreativa General las cotas de terreno se encuentran entre unos 78 y 86 metros, sobre el nivel del mar, y las servidumbres aeronáuticas se encuentran entre 87 y 91 estando la altura máxima total permitida por el PE en unos 5,5 metros por lo que podría incumplir con las servidumbres expuestas.

B.- Afección a las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea.

Se encuentra afectados por las determinaciones del PE terrenos dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea. Concretamente áreas en las zonas de Protección Activa, Regeneración Paisajística y de Protección Intensiva a las que le son de aplicación:

Artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, según el cual el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Plan Especial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Tenerife Sur, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados

y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Igualmente se indicará que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Se incorporará al documento de Aprobación Definitiva la representación gráfica de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur como Plano O-23: Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

A su vez se incorporará el siguiente texto al documento normativo del Plan Especial de Ordenación:

Artículo 36: Condicionantes para las intervenciones: Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuerto Tenerife Sur

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el Plan Especial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, que viene representado en el plano O-23 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

En caso de contradicción en las disposiciones del planeamiento, prevalecerán las relativas a servidumbres aeronáuticas, y en particular las limitaciones de altura que establecen las superficies limitadoras de obstáculos que figuran representadas en el plano O-23 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.

En caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el Plan Especial, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.

Previamente a la ejecución de las construcciones e instalaciones, así como a cualquier otra actuación que se contemple en el Plan Especial, se requerirá autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, conforme lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72.

Nuevos condicionantes conforme al **informe favorable de 2 de marzo de 2010**

En este informe, se da visto bueno a las subsanaciones propuestas y se solicita que se incluya en la Normativa del Plan Especial las siguientes consideraciones:

- *En la Normativa del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas se va a introducir referencia expresa a que dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación*

temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

- *En la Normativa del Plan Especial de Ordenación de la Reserva Ambiental de San Blas se va a introducir referencia expresa para que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal del funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que la Servidumbre Aeronáuticas constituyen limitaciones legales en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuasen no generará ningún tipo de derecho a indemnización.*

En base a lo indicado el artículo 36 queda redactado definitivamente de la siguiente manera:

Artículo 36: Condicionantes para las intervenciones: Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Sur.

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el Plan Especial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, que viene representado en el plano O-23 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
2. En caso de contradicción en las disposiciones del planeamiento, prevalecerán las relativas a servidumbres aeronáuticas, y en particular las limitaciones de altura que establecen las superficies limitadoras de obstáculos que figuran representadas en el plano O-23 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur.
3. En caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el Plan Especial, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.
4. Previamente a la ejecución de las construcciones e instalaciones, así como a cualquier otra actuación que se contemple en el Plan Especial, se requerirá autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, conforme lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72.
5. Dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

6. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal del funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que la Servidumbre Aeronáuticas constituyen limitaciones legales en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuasen no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

RESERVA AMBIENTAL SAN BLAS

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ABONA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO 2010



MEMORIA DE ORDENACIÓN

Miguel Francisco Febles Ramírez



GEODOS, PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS S.L.U.

