

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
SAN MIGUEL DE ABONA**

EQUIPO REDACTOR	HUGO LUENGO BARRETO ALBERTO LUENGO BARRETO GERMAN J. DELGADO PEREZ	D-G FEBRERO 83
CONSULTOR	JOSE ANGEL DOMINGUEZ ANADON	

AP. INICIAL 15-JUNIO-82	AP. PROVISIONAL 20-DIC-82	AP. DEFINITIVA
-------------------------	---------------------------	----------------

ADAPTACION DEL P. PARCIAL C.I.T.N. "EL GUINCHO"

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN MIGUEL DE ABONA

FEBRERO - 83

DOCUMENTO - 6: ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL

C.I.T.N. "EL GUINCHO"

EQUIPO REDACTOR:

ALBERTO LUENGO BARRETO

HUGO LUENGO BARRETO

INDICE DE DOCUMENTOS

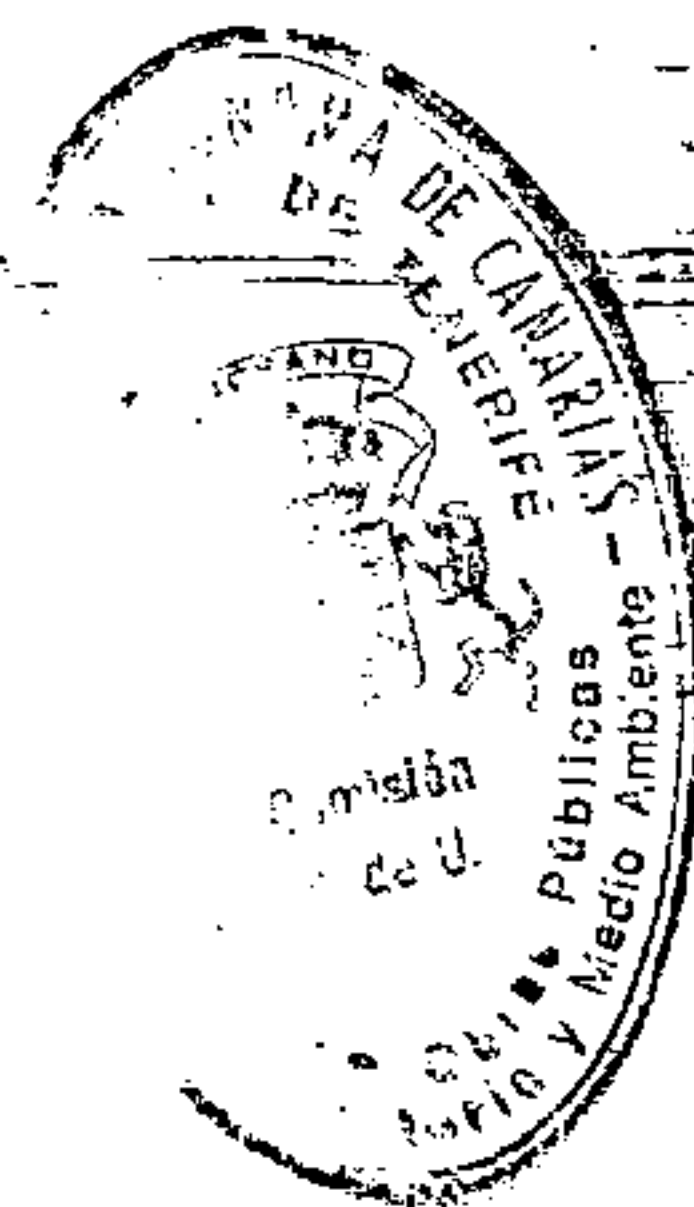
I. MEMORIA

- I.1. Antecedentes
- I.2. Conveniencia y Oportunidad de la Adaptación
- I.3. Objetivos de la Adaptación del Plan
- I.4. La Propuesta de las Normas Subsidiarias

II. Planos

Plano nº 1: Situación

- " nº 2: Zonificación Plan Parcial C.I.T.N. "El Guincho"
- " nº 3: Estado Actual C.I.T.N. "El Guincho"
- " nº 4: Clasificación Suelo Normas Subsidiarias Municipales
- " nº 5: Propuesta Adaptación C.I.T.N. "El Guincho"



I.1. ANTECEDENTES

- El Guincho fue declarado Centro de Interés Turístico Nacional, por Decreto del Ministerio de Información y Turismo 742/1967, de 2 de Marzo, previamente había sido aprobado, en Orden Ministerial de 5 de Feb. de 1966, el "Plan de Promoción Turística" de la zona.
- Con motivo esencial de la localización del Aeropuerto Tenerife-Sur, cuyas servidumbres aeronáuticas iban a influir en el Centro, fue aprobada la Revisión de Oficio del mismo, en Consejo de Ministros de 24 de Marzo de 1972.
- La Revisión obligada iba a ser utilizada para, como se dice en la Memoria, "poner al día los criterios básicos de Planeamiento y de la situación mercatológica actual, en aras de un mejor y más adecuado desarrollo del Guincho.
- Esta Revisión de los Planes de Promoción y Ordenación urbana del C.I.T.N. El Guincho, conllevó en aquel entonces la suspensión de toda posible actuación, tanto de construcción como de infraestructura y cualquier otra, en tanto no se aprobara el nuevo Planeamiento.
- EL Plan de Promoción que sirvió de base a la remodelación del Plan Parcial C.I.T.N. de "El Guincho", fue aprobado por Orden Ministerial de 17 de Mayo de 1973 y publicado éste en el B.O.E. del 7 de Julio de 1973; se había presentado en el Ministerio de Información Y Turismo el 23 de Feb. de 1973
- Con base en el Plan de Promoción anterior se procedió a la Redacción del Plan Urbanístico que se llamó "Remodelación del Plan Parcial C.I.T.N. El Guincho", que incorporaba las edificaciones en construcción y los proyectos sobre los -

cuales se habían concedido licencias por el Ministerio de Información y Turismo. Este Plan se redactó en el plazo conferido al efecto por la citada O.M., de acuerdo con lo previsto en el art.12 de la Ley 197/1963 de 28 de Dic.

Este Plan se presentó en el Ayto. de San Miguel en el año 73, para proceder a su aprobación Inicial, que requería además el quorum establecido en el art.303 de la Ley de Régimen Local, por suponer modificaciones de zonas verdes, del Plan anteriormente vigente. No se tiene constancia por las consultas efectuadas, Ayuntamiento, Archivo C.O.A.C. y Unidad de Urbanismo del Gobierno Autónomo de Canarias, de que este Plan fue aprobado inicialmente. En cualquier caso carece de Aprobación Definitiva.

Conjuntamente con el desarrollo administrativo, sobre el año 73, sobrevino el "crack" del turismo en la isla, que obligó a paralizar las numerosas construcciones existentes en la zona, no estando ninguna de las edificaciones concluida o habitada.

II.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN

Si bien el "Plan Urbanístico" de remodelación del Plan Parcial C.I.T.N. del Guincho, no está aprobado, no ocurre lo mismo con "El Plan de Promoción Turística", que como decíamos tenía aprobación de Orden Ministerial, basada en la Revisión de Oficio aprobada por Consejo de Ministros de 24 de marzo de 1972.

La situación administrativa actual del Plan, debe ser cuando



menos calificada de compleja, por cuanto, si bien en teoría seguiría vigente el Plan Parcial inicial con aprobación definitiva del año 66, al no haberse producido su Revisión efectiva por no estar concluida la tramitación del Plan Urbanístico, según prevee la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico y la Ley del Suelo; no puede sin embargo hablarse de la vigencia efectiva del mismo por cuanto simultáneamente están fijados con carácter general y por Decreto de 24 de Feb. del 72, las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife-Sur, cause que motivó debido a la incompatibilidad de éstas con el Plan de Ordenación vigente en su entonces, la aprobación del Consejo de Ministros citado de la precedencia de su Revisión.

- Nos encontramos pues con el "Plan de Promoción Turística" del C.I.T.N. aprobado desde el año 73 y su Plan de Ordenación no tramitado.

- Estando en Redacción actualmente, las Normas Subsidiarias Municipales de San Miguel de Abona, una de cuyas finalidades es la adaptación del Planeamiento existente a la Ley del Suelo del 76, según dispone la disposición transitoria 5ª-3 de las mismas, es objetivo de las mismas aclarar el sentido de sus propuestas.

- En esta línea entendemos que estas Normas Subsidiarias, deberán constituir el nuevo marco dentro del cual deberá redactarse el "Plan de Ordenación Urbana", no tramitado en su día y por lo tanto carente de validez.

- Este Plan de Ordenación Urbana, deberá igualmente redactarse en función del "Plan de Promoción Turística", aprobado en Consejo de Ministros.

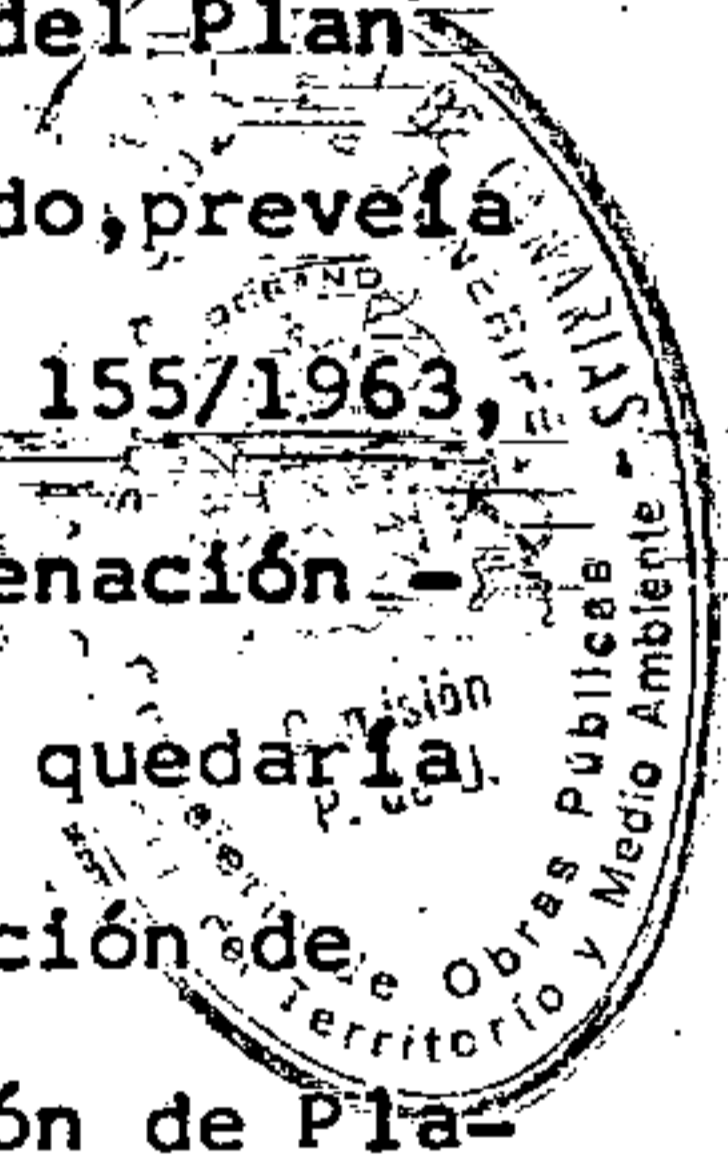
- Entendemos que estas Normas Subsidiarias tienen capacidad



para fijar el marco urbanístico del Plan, en función del art.11.3 de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico, que dice: "al elaborar el Plan se tendrá en cuenta la posible existencia de otros urbanísticos monumentales ó de Obras Públicas ya aprobados, así como las servidumbres públicas impuestas sobre los inmuebles comprendidas en el ámbito del futuro Centro" Igual conclusión obtemos de la Disposición Transitoria 5ª-4 de la Ley del Suelo del 76 que dice: "los planes relativos a zonas o centros de interés Turístico, que se tramiten al amparo de su legislación específica, deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes previstos en la presente ley, sin perjuicio de las especialidades que hayan de contener con arreglo a su finalidad."

- Por otro lado, el Plan de Ordenación "Remodelación del Plan Parcial C.I.T.N. El Guincho", del año 73 no tramitado, preveía que su tramitación se hiciera de acuerdo con la ley 155/1963, de 2 de Dic., sobre modificaciones de Planes de Ordenación cuando afecten a zonas verdes públicas, extremo que quedaría obviado actualmente en el propio trámite de Aprobación de las Normas Subsidiarias, por tratarse de una Revisión de Planeamiento.

- Así pues aclarada la conveniencia y oportunidad de adaptar el Plan del C.I.T.N. del Guincho a la Ley del Suelo del 76, nos quedaría la duda sobre si la efectividad de las propuestas de las Normas Subsidiarias, que únicamente afectan al Plan de Ordenación y no así al Plan de Promoción aprobado, exigirían la tramitación de las mismas de acuerdo con la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico. Como la duda persiste, entre otros extremos por entender que la aprobación

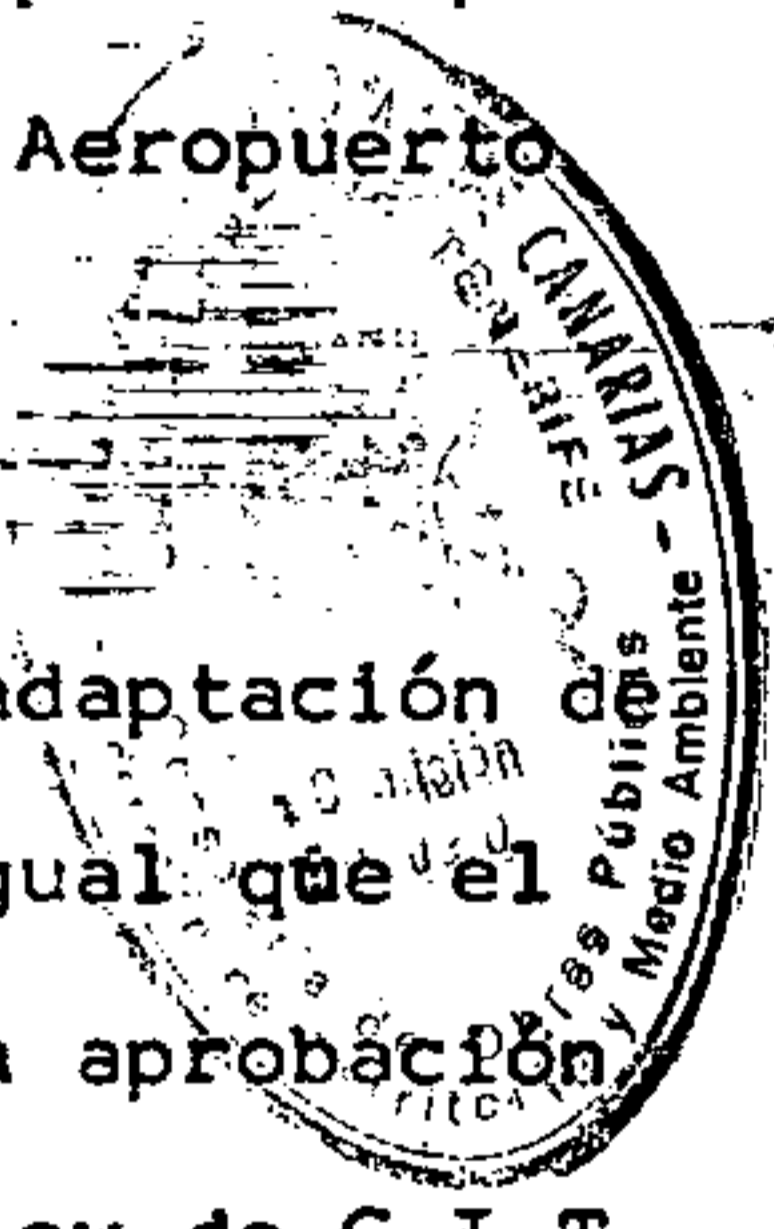


por Consejo de Ministros de las Servidumbres Aernaútcas del Aeropuerto Tenerife-Sur suponen una suspensión de -- hecho del Plan Parcial de Ordenación del 66, y siendo la -- finalidad de este documento viabilizar cualquiera de las dos soluciones el hecho de ser un Documento cerrado e inde pendiente nos capacitaría para elegir cualquiera de las -- vías.

-Las dos vías pueden resumirse pues en:

1ª. Entender que las Normas Subsidiarias son el marco ur banístico que regularía el Plan de Ordenación del Centro no tramitado, si bien con el Plan de Promoción aprobado; y que su aprobación definitiva no comportaría el trámi- te de la Ley de C.I.T.N., al constituir una adaptación del Plan y estar suspendido el Plan del 66 por la apro- bación de las Servidumbres Aernaútcas del Aeropuerto Tenerife-Sur.

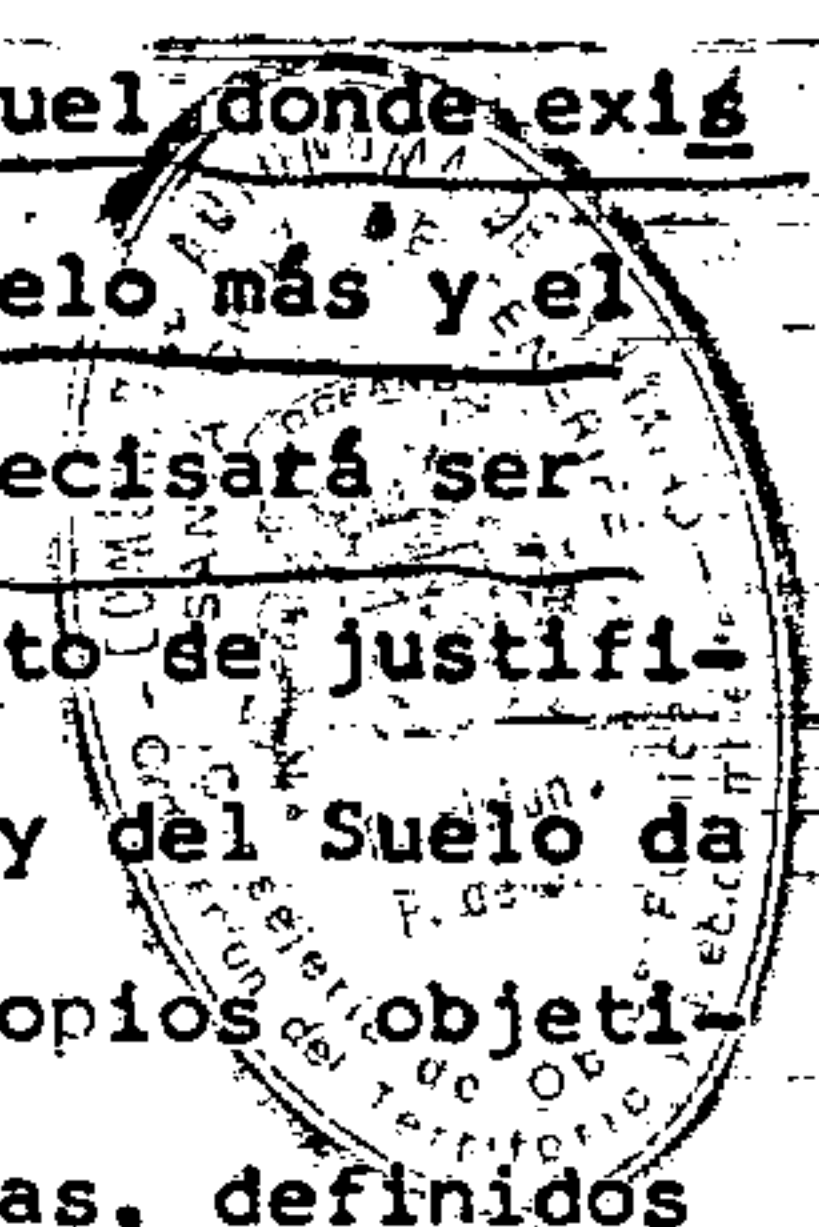
2ª. Que la efectividad de la aplicación de la adaptación de las Normas Subsidiarias, se condicione al igual que el Plan Parcial que deberá desarrollarlos, a la aprobación según trámite previsto en el art.16 de la Ley de C.I.T. N.



Como el tema no está claro, deberá la Conserjería de Ur- banismo del Gobierno Autónomo pronunciarse sobre una u otra vía y actuar en consecuencia.

I.3. OBJETIVOS DE LA ADAPTACION DEL PLAN

- Un primer objetivo ya señalado ha sido, adaptar el Plan, mediante las Normas Subsidiarias Municipales en Redacción a la Ley del Suelo del 76, y con ello cumplir tanto lo preceptuado en ésta como en la propia Ley de C.I.T.N. art.20, donde al hablar de la vigencia de los Planes de Ordenación de un C.I.T.N., se remite a la Ley del Suelo.
- La adaptación conlleva necesariamente un pronunciamiento sobre la clasificación del suelo del Guincho y en inicio parecía no viable su descalificación, habida cuenta de la obra ejecutada en infraestructura y edificaciones.
- Así se ha calificado como suelo urbano aquel donde existan edificaciones iniciadas y un 33% de suelo más y el resto es suelo apto para urbanizar, que precisará ser desarrollado mediante Planes Parciales. Esto de justifica no sólo por la capacidad legal que la Ley del Suelo da al Planeamiento, sino en función de los propios objetivos de la política urbanística de las Normas, definidos por el Ayuntamiento y que figuran en el apartado III de la memoria de Ordenación del Plan; en concreto la necesidad de racionalizar el uso de Suelo impidiendo la oferta excesiva de Suelo Urbano para impedir la dispersión de las edificaciones y la potenciación de las cesiones de suelo aplicables al Suelo Urbanizable (ver en Documento 5: anexos, Participación Pública, acuerdos municipales de 5 de Agosto del 82 y 20 de Dic.82), cuyas intenciones ya se recogían en el Documento de Aprobación Inicial.
- Se ha intentado igualmente adecuar la Ordenación del Guincho, tanto a la "estructura general y orgánica del



territorio" definida en las Normas, como fijar su ordenamiento parcial en consecuencia con las propuestas del Plan.

I.4. LA PROPUESTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- Las presentes Normas Subsidiarias adaptan el Plan del Gufocho a la Ley del Suelo del 76, definiendo el marco urbanístico dentro del cual deberán redactarse los Planes Parciales de Ordenación previstos en la Ley del Suelo y en la legislación especial de C.I.T.N., según comentábamos en el apartado I.2 de esta memoria.

- Las Normas califican como Suelo Urbano más 36 Ha. del suelo delimitado, calificado como Suelo Apto para Urbanizar 130 Ha. restantes.

- Se califican como Sistemas Generales los siguientes elementos: la zona de protección de la costa y el paseo peatonal a su largo, el anillo rodado de circulación en la Urbanización y sus accesos y conexiones generales y la zona prevista para campo de Golf, que se califica de equipo deportivo general. Estas zonas no son computables a efectos de estándares de los Planes Parciales correspondientes.

- En el Suelo Urbano hemos consolidado y completado la Ordenación existente, en cuanto a viario y tipología edificatoria, según se define en el plano de Ordenación nº 8. Estas zonas urbanas habrán de adaptarse a las Ordenanzas resultantes de aplicar el art.163 de las Ordenanzas Urbanísticas de estas Normas. En una de las zonas consolidadas como urbanas, se precisa desarrollar Estudio de Detalle, para pre

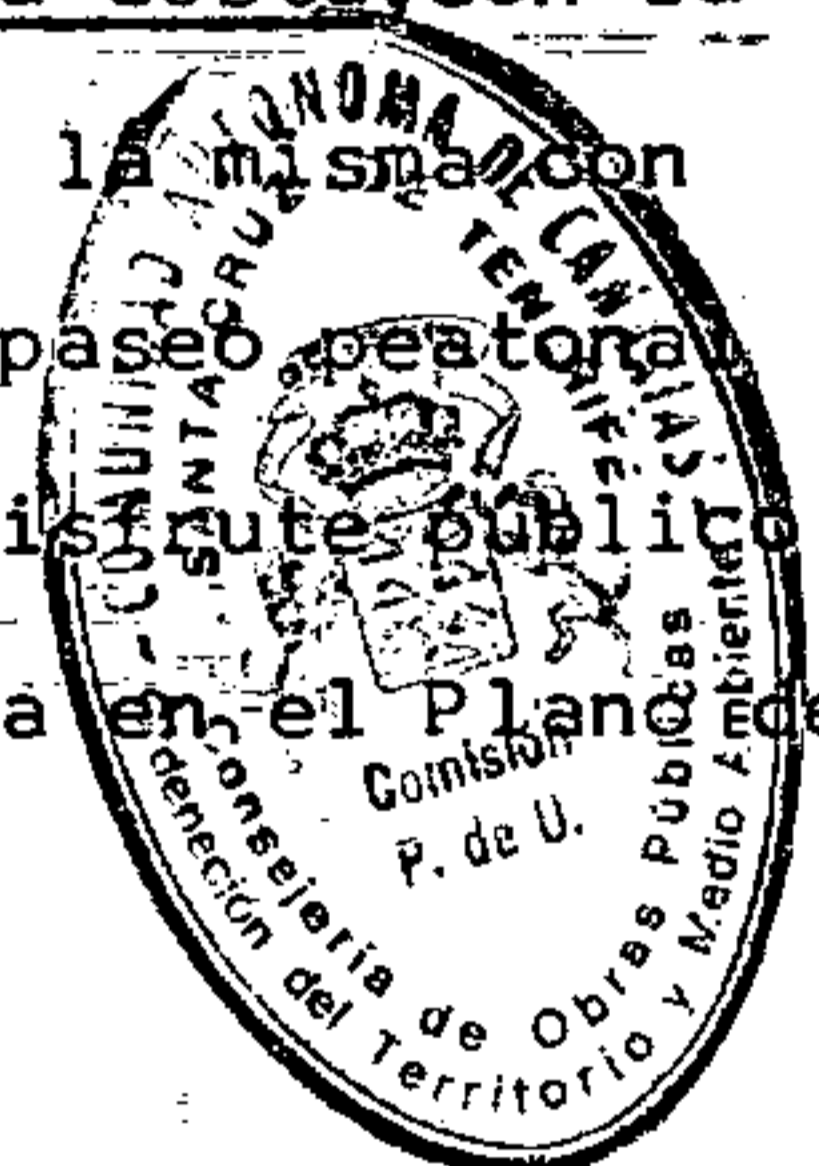


cisar el viario y así como definir el Parcelario.

En el Suelo apto para Urbanizar, se precisa desarrollar Plan Parcial, que debería ser único en función de su complejidad de tramitación por la Ley de Centros, Aunque se posibilita la definición de Polígonos en la línea de facilitar la gestión, según se establece en el art. 39 de las Ordenanzas de las Normas.

En cuanto a los Sistemas Generales, el encuadre del Plan Parcial a nivel de la Ordenación del Municipio exige su vinculación a la Estructura General y Orgánica del Plan, lo que en nuestro caso ha supuesto:

a) Definición de la línea de ocupación de la costa, con la creación de una zona de protección de la misma, con consideración de ZONA VERDE, así como un paseo peatonal que permita la continuidad de acceso y disfrute público de la zona costera, tal como se especifica en el Plano de Ordenación citado.



b) Consolidación del anillo rodado de acceso: del Plan como Sistema General, completándolo mediante su continuidad con las vías definidas en las Normas. Una desde la zona del Monte que va a enlazar a la carretera de Los Abrigos a San Miguel L-822-5 y otra desde la vía de Borde de la Urbanización de Ten-Bel, bordeando el costado Norte de la zona apta para urbanizar junto al Guincho, atraviesa éste y va a enlazar a la carretera de Los Abrigos citada.

c) Consolidación como Suelo Urbanizable y como Sistema General de la zona verde deportiva del Plan Parcial, prevista como campo de Golf, permitiendo la introducción de cualquier otro tipo de equipo deportivo. Su destino final: deberá ser concretado a través del desarrollo del Plan Parcial.

En cuanto a la Ordenación Parcial, el suelo urbanizable, deberá cumplir las determinaciones que figuran en el art. 163 de las Ordenanzas de las Normas, que figuran en el folio que sigue.



ART.163- ZONA 7- TURISTICO-RESIDENCIAL

1. Objeto de la Ordenanza: la regulación de las condiciones urbanísticas de la zona de nueva creación junto al Guincho, y subsidiariamente en el suelo Urbanizable del propio "Plan Especial del Guincho" adaptado a través de estas Normas Subsidiarias a la Ley del Suelo del 76.
2. Delimitación: comprende el "Plan Especial Turístico El Guincho" y la zona delimitada junto a él en la costa, según Plano de Ordenación.nº1.
3. Tipo de Edificación: admite edificación alineada a vial ciudad-jardín y edificación abierta.
4. Parámetros Urbanísticos:
Alineaciones: Ordenación general en Plano nº1, clasificación de suelo.En el Guincho, en suelo urbano se precisan puntualmente algunas alineaciones. En el urbanizable se desarrollarán a través de Plan Parcial.
Altura max.: en cualquier situación 4 plantas sobre cualquier punto del terreno, salvo las edificaciones situadas en suelo urbano, que conservarán las existentes en el actual Plan Especial de El Guincho.
Edificabilidad max.: 0,40 m.m.
Densidad viv./Hab.: 35 viv./Hab.
Standares Plan Parcial: art. 47
5. Condiciones de Uso: ver art.137 a 156 y cuadro art. 156
6. Condiciones estéticas: art.128 a 131
7. Sistema de Urbanización: es obligado el sistema de Urbanización inicial (ver art.33 a 38).
8. Sistema de Actuación: compensación
9. Equipamiento: análogas características de tipo de edificación, edificabilidad y altura max. que los de la zona.
10. Condiciones particulares: el Plan Parcial fijará preceptivamente condiciones estéticas particulares que aseguren una unidad y continuidad urbana entre tejidos y tipos edificatorios. Igualmente se prohíbe la ordenación urbana del tejido residencial con fondos de saco, siendo obligada su ordenación mediante trazados continuos de calles y manzanas.



ART.164- C.I.T.N. "EL GUINCHO"

1. Objetivo de la Ordenanza: Las presentes Normas Municipales de San Miguel de Abona adaptan el Plan del C.I.T.N. del Guincho a la Ley del Suelo del 76, en consonancia con el art.20 de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico y la disposición transitoria 5ª-4 de la Ley del Suelo del 76.
 - Al carecer de Aprobación el Plan de Ordenación del Centro, estas Normas constituirán el marco urbanístico dentro del cual deberán apoyarse el Plan Parcial que lo desarrolle.
 - Como Ordenanza de Zona le será de aplicación el art. 163 de estas Normas : ZONA 7: Turístico-Residencial.
 - En el Documento 6:Adaptación del Plan del C.I.T.N. El Guincho, anexo figuran explicitados los pormenores del mismo así como el significado más preciso de las propuestas y su tramitación.

PLANOS