

A.III.2. Población y previsión de crecimiento residencial

A. III.2. a) Población y previsión de crecimiento en suelo urbano consolidado

Las previsiones de crecimiento en suelo urbano consolidado se han calculado en base a las capacidades variables de consolidación de los distintos núcleos. El Avance de planeamiento analizaba con detalle el grado de consolidación de los núcleos urbanos determinando, en función de las zonas y de los solares edificables la capacidad de consolidación o renovación de los núcleos residenciales.

Existen diferencias sustanciales entre los núcleos, en los extremos de mayor consolidación se sitúan Puerto Santiago (núcleo antiguo y La Vigilia) al que asignamos una capacidad de crecimiento del 10%, derivado básicamente de las posibilidades de sustitución puntual de edificios antiguos.

Entre los núcleos tradicionales, Arguayo y Santiago del Teide se hallan altamente consolidados, aun así, la presencia puntual de solares edificables, las iniciativas de construcción de vivienda en régimen de protección y la capacidad de sustitución de edificios antiguos arroja unas posibilidades de crecimiento que se han evaluado en el 20% para ambos núcleos.

En el caso de El Molledo y Tamaimo existe una mayor proporción de solares edificables, así como una importante demanda potencial. La capacidad de acogida de nueva población en estos tejidos se ha evaluado en un 60% y 50% respectivamente, si bien se ha observado la tendencia a la retención del suelo urbano por parte de los propietarios, que de continuar puede modificar sustancialmente los porcentajes de consolidación tomados como base, incidiendo en un rápido desarrollo de los suelos no consolidados y urbanizables.

El conjunto de las posibilidades de colmatación de los tejidos urbanos consolidados son:

	POBLACION	
	actual	suelo urbano
ARGUAYO	589	20% 707
EL MOLLEDO	182	50% 273
PUERTO SANTIAGO "R"	3050	10% 3355
PUERTO SANTIAGO "T"	1095	0% 1095
SANTIAGO DEL TEIDE	497	20% 596
LOS GIGANTES	2398	0% 2398
TAMAIMO	1934	50% 2901
AS. Rurales	358	60% 573
	10103	11898

En el cómputo general se ha observado que un sector importante de la población del municipio, un 35%, reside en las áreas turísticas de Puerto Santiago – Los Gigantes. A estas áreas se les ha asignado un crecimiento cero, dado su destino turístico, sin embargo debemos reconocer el papel residencial que, junto al turístico, han venido desarrollando estos ámbitos.

En todos los casos el crecimiento calculado en el suelo urbano consolidado residencial es muy inferior al derivado de aplicar el potencial de colmatación de acuerdo con las normas urbanísticas. La diferencia es razonable, ya que un cálculo directo de potenciales en suelos consolidados ha de suponer una transformación íntegra del tejido urbano, circunstancia que no es previsible.

El crecimiento previsto en suelo urbano consolidado residencial es de 18%, por lo que se considera que, por si solo, no tiene capacidad para absorber el crecimiento de los próximos años, en el caso de mantener las dinámicas recientes de crecimiento de la población, próximas al 6% anual.



CAPÍTULO A.IV. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

En el presente capítulo se definen los criterios territoriales que constituyen la base de la ordenación del suelo rústico de Santiago del Teide, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente.

El Plano nº 3 a escala 1/10.000 de Ordenación i categorización del Suelo Rústico contiene la estructura general y las calificaciones correspondientes a esta clase de suelo para todo el ámbito municipal.

En el suelo rústico de Santiago del Teide se han distinguido diversas categorías, de acuerdo con las determinaciones del artículo 55 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y con los criterios de ordenación territorial definidos con carácter general en esta memoria.

El contenido del plano 3. "Ordenación y categorización del suelo rústico" constituye la base para la aplicación de la normativa específica para el suelo rústico, atendiendo a las condiciones y aptitudes concretas de cada ámbito, así como su papel en relación a la unidad ambiental en que se incluye.

A diferencia de la definición de las unidades ambientales, delimitadas en función de la posición y los diversos elementos que la configuran, la ordenación del suelo rústico en diversas categorías responde a criterios de homogeneidad, tanto de sus estructuras territoriales, aptitudes y uso, así como a las categorías establecidas por la Ley y la ordenación normativa.

A.IV.1 Categoría a. Suelo rústico de protección ambiental

a1. suelo rústico de protección natural

Se incluyen en la categoría de máxima protección ambiental (a1) los Espacios Naturales Protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1994.

En el plano de ordenación del suelo rústico, además de la correspondiente categoría (a1) se distinguen con la nomenclatura y numeración específica con que se denominan en dicha Ley. Los espacios

total o parcialmente incluidos en el Municipio de Santiago del Teide, que se definen con mayor precisión en las correspondientes unidades ambientales, son:

- Reserva Natural Especial de Chinyero (RN-T.9)
- Parque Natural de la Corona Forestal (PR-T.11)
- Parque Rural de Teno (PR-T.13)

Las condiciones específicas de ordenación de estos espacios naturales, así como los instrumentos de planeamiento y gestión de los mismos, vienen definidos por la propia Ley de Espacios Naturales, en tanto no se aprueben estos instrumentos, el Plan General define exclusivamente medidas de conservación de los espacios y elementos singulares que contienen, otorgándole el máximo nivel de protección.

El conjunto de los Espacios Naturales en el municipio de Santiago del Teide ocupa una superficie de 3.345 Ha, lo que supone un 66,62% del municipio.

Se incluye también en la categoría a1, de protección natural, aquellos espacios que por sus valores naturales y culturales constituyen elementos definitorios del municipio de Santiago del Teide. Una buena parte de los espacios de protección natural del municipio responden a valores territoriales definidos con carácter general para toda la isla en el PIOT: laderas, malpaís, barrancos, y zonas con potencial forestal. El Plan General incluye las áreas específicamente delimitadas en el PIOT, atendiendo con mayor precisión a la delimitación de los mismos, en relación a su papel en la definición de las unidades paisajísticas y a los objetivos territoriales definidos en el capítulo III de esta memoria.

El objetivo común para el suelo rústico de protección ambiental es la preservación de las características que lo definen y que lo singularizan en relación a las áreas vecinas y la conservación de los usos que tradicionalmente han albergado y, en algunos casos concretos, el papel de transición entre los Espacios Naturales Protegidos y los ámbitos en que se concentran actividades y núcleos de población.

La protección de los espacios incluidos en esta categoría se considera compatible con la implantación de instalaciones científicas y culturales

específicamente destinadas al estudio y divulgación de las características específicas del territorio canario, en especial de sus elementos morfológicos, la flora y la fauna.

- Las laderas de El Bicho y La Hoya (a1) .
- El tramo inferior del barranco Santiago (a1).
- La gran extensión de malpaís situada entre Las Manchas, Santiago del Teide y el Valle de Arriba (a1).
- Las laderas de Arguayo, con sus característicos restos de coladas volcánicas y bosque de pinar (a1).

- Las laderas de Los Erjos, que forma un conjunto paisajístico con el Valle de Arriba.(a1).

a2. Suelo rústico de protección paisajística.

En el marco de la protección ambiental se distingue El Valle de Arriba (a2), como un ámbito singular, tanto por su posición como por las características fisiográficas y la calidad del paisaje, además de su valor agrícola.

a5. Suelo rústico de protección paisajística.

La franja costera situada en suelo rústico se ha distinguido en el plano de ordenación con la categoría a5 y se halla íntegramente situada en el Espacio Natural Protegido de Teno, por ello la categoría de protección costera se considera compatible con la de Espacio Natural Protegido y se ha contabilizado como tal.

A.IV.2 Categoría b. Suelo rústico de protección de valores económicos

Se incluye en esta categoría los terrenos agrícolas y los potencialmente productivos, así como aquellos vinculados a la protección hidrológica y de infraestructuras.

La categoría b1, Suelo rústico de protección agrícola, incluye todos los suelos que el Plan General destina prioritariamente a uso agrícola, sea por la calidad y aptitud de su suelo o por la conservación de estructuras agrícolas históricas, que a lo largo del tiempo han contribuido a la configuración del paisaje típico de las medianías de la isla. El espacio agrícola de Santiago del Teide se extiende desde la cota 100 hasta la 1.100, circunstancia que por si misma ha de suponer variaciones en los tipos de cultivo y formas de ordenación de las parcelas y explotaciones agrícolas, cubriendo un amplio abanico que va desde la agricultura intensiva de la costa, hasta los antiguos cultivos de medianías.

En la categoría de Suelo rústico de protección agrícola se ha establecido la distinción entre el sector costero, (b1.1) y el sector de medianías (b1.2).

La importante implicación de estos espacios agrícolas en la definición de las unidades ambientales y, en consecuencia, el paisaje de Santiago del Teide justifica la voluntad de preservación y mejora de los espacios agrícolas de este municipio, de acuerdo con el modelo territorial definido en el capítulo tercero y con los criterios para las diversas categorías de suelo agrícola contenidos en el PIOT.

b1.1. Suelo rústico de protección agrícola costero

Comprende suelos de gran calidad agrológica con predominio de cultivos de regadío. Las explotaciones agrícolas incluidas en esta zona son de carácter intensivo, con predominio del cultivo de plataneras, que van cediendo prioridad al tomate conforme se incrementa la cota. En ambos casos la adecuación de los terrenos para el cultivo ha supuesto cuantiosas inversiones e importantes transformaciones.

La disminución del suelo agrícola en esta zona, debido al crecimiento de las áreas turísticas costeras justifica la voluntad de preservación de los suelos cultivados o con aptitud para ello, excluyendo de las áreas de crecimiento turístico todo el suelo que no se considera estrictamente necesario para el desarrollo en el período de vigencia de este Plan General.

Este tipo de agricultura intensiva caracteriza el paisaje de la unidad ambiental del Valle bajo, situándose inmediatamente en las áreas de desarrollo turístico existentes o reservadas para tal fin. Cabe destacar la presencia de plataneras y terrazas en áreas de suelo urbanizable, cuya transformación está prevista para los próximos años.

Las características parcelarias y las tradiciones edificatorias en las explotaciones del sector costero suponen un sistema de implantación de asentamientos agrícolas dispersos, es por ello que se han considerado como asentamiento agrícolas los conjuntos edificados situados en las explotaciones, dicha categoría se superpone a la de suelo rústico de protección agrícola costera (b1.1) siempre que las condiciones de la parcela, explotación y edificación se ajuste a lo regulado por las Normas de este Plan General y a la legislación sectorial vigente.

b1.2. Suelo rústico de protección agrícola de medianías

Corresponde al ámbito agrícola situado en el espacio que se extiende desde las inmediaciones de Tamaimo hasta la Villa de Santiago del Teide. Los espacios agrícolas incluidos en esta categoría incluyen suelos de distinta calidad agrológica. Su posición en torno a los núcleos urbanos tradicionales ha potenciado su aprovechamiento agrícola caracterizado por el aterrazamiento de los suelos con mayor pendiente, y la definición de un paisaje agrícola donde se alternan áreas de secano y de regadío, con otras de cuya antigua tradición agrícola sólo se conservan los muros y terrazas que antiguamente se destinaban a cultivos de secano.

Las zonas agrícolas con esta calificación se localizan mayoritariamente en torno a los núcleos de Tamaimo y Arguayo, Santiago del Teide, El Molledo, El Retamar y Las Manchas, donde predominan los cultivos de secano a excepción de escasas áreas de regadío en huertas situadas en las proximidades de núcleos.

Las Normas Urbanísticas que regulan el suelo rústico de interés agrícola, en sus dos categorías, se basan en el mantenimiento de las estructuras territoriales, a través de red de caminos definida en los planos de estructura general, de las formas parcelarias y tradiciones de asentamiento y disposición de los cultivos.

La conservación del paisaje y de la actividad agrícola se entiende en un contexto dinámico, donde la preservación de ambos precisa de las adaptaciones necesarias para la modernización de las actividades, accesos e instalaciones, todo ello de forma compatible con el mantenimiento de las características ambientales y paisajísticas.

Las condiciones de edificación definidas para la categoría de suelo rústico de interés agrícola de medianías (b1.2) se inspiran en la tradicional ocupación de los frentes de algunos caminos. El Plan General incluye en la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola (c2) los frentes de los caminos más representativos de las medianías del municipio, estableciendo condiciones específicas para la edificación junto ellos. La localización de los ámbitos en que se admiten edificaciones agrícolas responde a una tradición de localización de las edificaciones muy arraigada en la isla y al objetivo de preservar los amplios espacios de menor accesibilidad exclusivamente para los usos que le son propios.

Como en las zonas agrícolas costeras, la categoría de asentamiento agrícola se superpone a la de protección agrícola de medianías, así, la delimitación en los planos de ordenación de las áreas c2, mediante trazos discontinuos, solo hace referencia a admisión de edificación agrícola y su relación con los caminos de referencia, siendo para todo lo demás aplicable la regulación de la categoría b1.2.

b3. Suelo rústico de protección hidrológica

Esta categoría tiene como objetivo la protección de los recursos hídricos y sus cauces naturales. Se consideraran incluidos en ella todos los elementos territoriales vinculados con la protección y el aprovechamiento hidrológico, con independencia de que se reflejen o no en los planos de ordenación del suelo rústico, donde aparecen únicamente los cauces de mayor importancia.

b5. Suelo rústico de protección de infraestructuras

Se incluye en esta categoría todos los espacios vinculados a las infraestructuras. En general responden a normativas sectoriales de protección. En el plano de ordenación se han grafiado los ámbitos de

protección viaria, incluyendo en ellos las reservas de suelo necesarias para completar la red viaria prevista en suelo rústico.

CAPÍTULO- A.V. CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

A.V.1. Justificación del contenido ambiental del planeamiento.

El presente capítulo se refiere al territorio municipal y contiene las determinaciones a que hace referencia el artículo 10 del Decreto 35/1995 de 24 de febrero, de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, incluyendo la información y diagnóstico ambiental elaborado en la fase de información y Avance de Plan, según determinaciones del artículo 11 del mismo decreto.

El diagnóstico y objetivos para el tratamiento del suelo rústico se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación vigente y a los criterios territoriales del Planeamiento Insular, atendiendo específicamente a los principales valores ambientales del municipio y a la corrección de los impactos detectados, así como a la minoración de los posibles impactos derivados de la ejecución de las operaciones previstas por este Plan.

A nivel de estructura territorial se evalúan diversas alternativas, particularmente en lo que se refiere a la incidencia en el municipio de la red viaria insular.

El crecimiento y ordenación de los núcleos urbanos inciden, en su relación con el territorio, en todos los aspectos que determina el Reglamento. Las opciones de crecimiento propugnadas para los diversos núcleos se apoyan en su propia estructura general, tratando de completar los desarrollos ya iniciados o sugeridos, incrementando la viabilidad y las dotaciones de carácter general en cada núcleo.

Los apartados siguientes desarrollan y aportan documentación relativa a los aspectos físicos y ambientales del territorio, en particular de aquellos que se consideran de mayor importancia en relación a las condiciones

físicas y a la problemática ambiental del municipio, así como a los espacios protegidos y a los elementos patrimoniales.

El diagnóstico y objetivos para el tratamiento del suelo rústico se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación vigente y a los criterios territoriales del Planeamiento Insular, atendiendo específicamente a los principales valores ambientales del municipio y a la corrección de los impactos detectados, así como a la minoración de los posibles impactos derivados de la ejecución de las operaciones previstas por este Plan.

A.V.2. Inventario ambiental. Definición de unidades ambientales.

En cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de contenido ambiental de los documentos de planeamiento en el Avance de Plan General se definieron un conjunto de unidades ambientales que incluyen la totalidad del territorio municipal de Santiago del Teide, contemplando conjuntamente los suelos rústicos, urbanos y urbanizables. También se definieron en este documento objetivos y medidas concretas de tratamientos diferenciales en función de las características de estas unidades ambientales, incidiendo en el tratamiento del suelo rústico, los núcleos urbanos y, específicamente, los límites entre estos tipos de suelo a fin de potenciar las excepcionales condiciones paisajísticas que caracterizan a los núcleos urbanos de este municipio, así como el control de la transición entre suelo urbano y rústico.

El Plan General contempla estas unidades ambientales con la definición de medidas concretas en los planos de ordenación y en la normativa urbanística en relación a los objetivos definidos para las Unidades Ambientales, medidas que vienen incorporadas en la regulación de las zonas o que se establecen específicamente en relación a los condicionantes ambientales o las medidas de protección de los espacios de interés natural o en la prevención de impactos ambientales.

Las unidades ambientales vienen definidas por una serie de factores diferenciales, derivados en primer lugar de las características geológicas y geomorfológicas del municipio, las cuales constituyen a su vez una referencia obligada para el análisis de los restantes elementos que caracterizan el territorio y el paisaje de Santiago del Teide: forma, hidrología, climatología, vegetación y usos del suelo, como elementos de mayor transcendencia en la definición del paisaje.

Se ha distinguido entre las unidades ambientales *naturales*, principalmente constituidas por espacios naturales protegidos, en las que los valores naturales son predominantes, de aquellas otras unidades *transformadas*, donde, a pesar de la presencia de elementos naturales de gran representatividad, la labor humana desarrollada a lo largo del tiempo se



ha impuesto de forma altamente significativa en la definición del actual paisaje.

Unidades ambientales homogéneas

Una parte importante del municipio de Santiago del Teide está incluida en las delimitaciones de espacios naturales protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1994. Dichos espacios constituyen, por sí mismos, unidades ambientales bien definidas y diferenciadas, cuyos objetivos básicos deben desarrollarse a través de los organismos de planificación y gestión previstos en la Ley.

Por su singularidad y por el papel que desempeñan en la configuración de la estructura física del término municipal, así como por el protagonismo que adquieren a nivel territorial y paisajístico, se consideran, en este Avance, como unidades ambientales propias. Debe enfatizarse su función territorial en relación al conjunto del municipio, así como el hecho de constituirse en límites naturales para las restantes unidades ambientales consideradas.

Las primeras categorías enumeradas a continuación corresponden a estos espacios naturales, entre los cuales se distinguen diversas subáreas de especial significado en la definición territorial de Santiago del Teide.

A. TENO

El macizo del Teno, incluido parcialmente en el municipio de Santiago del Teide, se califica en la categoría de Parque Rural (PR-T.13) en la LENAC de 1994, en reconocimiento a sus valores naturales, en particular Geomorfológicos, paisajísticos y ecológicos, al singular papel del macizo en la formación de la isla, pero también al grado de humanización, que históricamente ha albergado diferentes actividades. El ámbito del macizo correspondiente a Santiago del Teide posee unas características accidentadas, siendo un espacio de extraordinario interés paisajístico pero escasamente apto para albergar actividades.

Por sus características diferenciales y su diferente representatividad en relación al municipio se han distinguido dos subunidades:

A.1- Acantilados de Los Gigantes.

Los acantilados de Los Gigantes, con alturas próximas a los 500 metros prácticamente verticales en la línea de costa, son una referencia paisajística singular en el municipio, así como en el conjunto de la costa oeste de la isla, constituyendo incluso uno de los elementos de mayor personalidad paisajística de Tenerife. La proximidad a las áreas urbanizadas les proporciona un marco de extraordinaria singularidad, pero también un claro límite en su crecimiento.

A.2- Macizo

El conjunto del macizo, hasta su límite con el municipio vecino de Buenavista del Norte, se caracteriza por un paisaje abrupto y rocoso, con profundos barrancos que descienden bruscamente hasta el pie de los acantilados. El sector más oriental del macizo define el límite oeste del Valle Santiago. La carretera de Santiago del Teide a Masca y a Buenavista del Norte (aunque el tramo que discurre por el propio municipio de Santiago es escaso) constituye un recorrido de elevado interés paisajístico y turístico, permitiendo atravesar parajes de singular belleza, entre los que debemos contar una espléndida vista del Valle Santiago.

FORESTAL - CHINYERO

Unidad ambiental que constituye el límite este del municipio, extendiéndose hasta las proximidades del Parque Nacional del Teide. Este ámbito contiene dos espacios naturales que gozan de la protección otorgada por la LENAC 1994, altamente representativos en relación a la isla: El Parque Natural de la Corona Forestal (PN - T.11) y la Reserva Natural Especial de Chinyero (RN-T.9).

B.1- Corona Forestal

La Corona Forestal constituye el límite este del municipio, definiendo un paisaje dominado por bosques de pino y coladas volcánicas de extraordinario interés, rematado por la presencia del Teide.

Además de los singulares valores forestal, ecológico y paisajístico, la Corona Forestal desempeña un papel singular en la preservación de las cualidades ambientales de la isla, particularmente por su papel en la absorción de la humedad y la recarga de los acuíferos.

B.2- Chinyero

La Reserva Natural Especial de Chinyero constituye el límite norte del municipio de Santiago del Teide, este espacio, también conocido como Dorsal del Teno, constituye la unión entre la Corona Forestal y el macizo del Teno, definiendo las características físicas y ambientales del límite norte.

Junto a la extraordinaria belleza del paisaje volcánico, constituye una interesante muestra del vulcanismo reciente, donde los ejemplos más destacables son la Montaña Negra (1.706) y Chinyero (1.901, última erupción de la isla).

Objetivos de ordenación para las unidades ambientales naturales

Destacamos la importancia de estas unidades ambientales, que constituyen el marco natural del municipio, así como sus principales valores ambientales y paisajísticos.

Por tratarse de Espacios Naturales Protegidos, cuya extensión supera los límites municipales, y por gozar de mecanismos de ordenación y gestión

derivados de la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1994. Este Plan General se limita a reconocerlos y delimitarlos. La normativa específica de la zona 11, establece medidas de protección en espera del desarrollo del planeamiento específico de estos espacios naturales.

C. COSTA

El sector costero del municipio se halla urbanizado prácticamente en su totalidad, a excepción del sector más abrupto de los acantilados de los Gigantes. En su conjunto presenta una unidad ambiental cuya característica más singular es la rápida ascensión desde la cota 0, al borde del mar, hasta la cota 100, aproximadamente, en una franja de terreno relativamente estrecha. Esta característica define uno de los principales valores ambientales del sector urbanizado, dotado de espléndidas vistas sobre el propio núcleo, el mar y, en algunos puntos, sobre los propios acantilados. Paralelamente, la pendiente del terreno ha comportado ciertas dificultades para la urbanización y la edificación, dando como resultado tipologías edificatorias que tienden a adaptarse a las pendientes mediante el aterrazamiento. Dicha adaptación no queda exenta de dificultades y lleva a importantes transformaciones de la topografía original, especialmente en el sector de Los Gigantes y en los ámbitos próximos a los barrancos.

Dadas sus características en tanto que suelo urbano o urbanizable, este sector se analiza detalladamente en el correspondiente apartado. En él se considera únicamente como un elemento singular en la definición de las unidades ambientales, tanto en sí mismo, como en su papel de referencia para otras unidades ambientales.

La unidad ambiental costera se extiende desde el mar hasta la cota 100, coincidiendo con ámbitos de fuerte pendiente en el sector de los Gigantes, y discurriendo muy próxima a la carretera en otros lugares, donde se toma como límite de referencia.

En su estado actual distinguimos tres sub-unidades de características y problemática diversa.

C.1 - Franja costera

Se considera el ámbito de mayor interés desde el punto de vista natural, ambiental y paisajístico, así como el que ha sufrido mayores impactos derivados de la urbanización en franjas territoriales muy próximas al mar.

El Plan General recoge la antigua ambición de recuperar la franja costera para uso público, contenida en las anteriores Normas Subsidiarias y desarrollada en el Plan Especial de Ordenación Litoral, distinguiendo los sectores prioritarios tanto por su interés como por su mayor facilidad de ejecución. Distinguimos algunos espacios de especial valor ambiental tales como los acantilados de los Gigantes, la desembocadura de los barrancos, los Charcos del Diablo (hervideros y piscina natural), el Bajío de Puerto Santiago y las bajas al pie del Hotel Santiago, espacios incluidos en el inventario de elementos de interés patrimonial de este Plan General. En tanto que se trata de un espacio vinculado al Suelo Urbano de Puerto Santiago - Los Gigantes, donde desempeña un importante papel como espacio público, las propuestas concretas para este ámbito se exponen y justifican en el capítulo correspondiente.

C.2 - Núcleos urbanos de Puerto Santiago y Los Gigantes.

Corresponden al ámbito actualmente consolidado de Puerto Santiago y Los Gigantes, como área urbana turística costera. Sus principales valores residen en la relación con el mar, tanto a nivel de accesibilidad como de dominio visual. Pero también en el tratamiento de sus espacios públicos, que este Avance enfatiza especialmente.

En el conjunto del área urbanizada podemos distinguir el sector de la Playa de la Arena y la plaza, unidos por la Avenida Marítima, que constituye la fachada principal al mar de Santiago del Teide.

En el núcleo antiguo y el Puertito, la singularidad del antiguo asentamiento urbano de origen pesquero constituye su valor principal a nivel ambiental, pero también un espacio con problemas de adaptación a la nueva estructura y dimensión del actual área urbana. La conservación del núcleo y su relación con el frente marítimo son los principales objetivos para este sector, así como la mejora de su imagen y de las condiciones de habitabilidad de sus antiguas viviendas.

En el sector de Los Gigantes, la barrera marítima impuesta por el puerto se ve compensada por las espléndidas vistas sobre el mar y los acantilados que se obtienen desde las laderas de los Gigantes.

Cabe señalar los grandes impactos que ha supuesto la urbanización y edificación del sector de Los Gigantes, que en estos momentos está prácticamente consolidado. El Plan General contiene especificaciones en relación a la construcción del sector superior de este Plan Parcial, que se especifican en el capítulo correspondiente a este núcleo urbano.

C.3 - Áreas en transformación

Comprende los ámbitos de suelo urbanizable cuyo destino está comprometido por el planeamiento para el futuro desarrollo turístico del núcleo. El estado actual de las áreas urbanizables es diverso, presentando suelos y usos característicos de las partes bajas del municipio, donde cabe destacar la presencia de áreas agrícolas en límites muy próximos a áreas urbanizadas y, excepcionalmente, en posiciones muy próximas al mar.

Objetivos de ordenación para la unidad ambiental Costa

Las actuaciones que inciden en la mejora de la calidad ambiental del ámbito costero se tratan en el capítulo correspondiente a la ordenación y regulación del suelo urbano y urbanizable de Puerto Santiago y Los Gigantes, con especial incidencia a nivel ambiental en:

- La recuperación de la franja costera como paseo de dominio y uso público.
- La ordenación del tráfico del núcleo de Puerto Santiago, que ha de incidir en la disminución del tráfico a través del sector más antiguo de Puerto Santiago y La Vigilia, que en la actualidad presentan deficiencias de urbanización, en especial en lo relativo a sus espacios públicos. La propuesta de reordenación del viario transversal y la urbanización de las calles en relación a su capacidad inciden directamente en la resolución de este antiguo problema.
- Los antiguos sectores de planeamiento parcial se han desarrollado de forma poco homogénea, presentando en algunos casos irregularidades en

relación al uso privatizado de espacios libres de cesión o relativos a la urbanización. El Plan General incide en la necesidad de ejecución de las cesiones y urbanización, así como en fomentar el mantenimiento y edificación de los solares libres, como medida para la mejora de la imagen global del núcleo.

- Se establece como prioritario el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable más próximos a las áreas urbanas, atendiendo a la configuración y continuidad de los espacios públicos y a la mejora de la red viaria.

- En su conjunto el Plan General establece un modelo de estructura general costera, particularmente a nivel de accesibilidad y del tratamiento de los límites con el suelo rústico o con el mar.

D. VALLE

Constituye el espacio de mayor singularidad del municipio, en el que las laderas del Teno y del Bicho o de Tamaimo definen un valle encajonado que asciende rápidamente hacia las cotas más altas, donde da paso a un ámbito de mayor amplitud y de suave pendiente. Si bien las características ambientales y paisajísticas del valle cambian a medida que se asciende por él, se incluye en una única unidad ambiental como conjunto, distinguiéndose diversas subunidades, definidas por la sucesión de características morfológicas interrelacionadas.

D.1. Valle Bajo

Esta subunidad se extiende desde el límite de la zona costera, hasta las proximidades de Tamaimo, en la cota 500. Sus límites laterales quedan perfectamente definidos por las laderas y los cambios bruscos de pendiente.

Este sector se caracteriza por un intenso uso agrícola, que ha precisado la adaptación de la topografía original mediante la construcción de terrazas, entre las cuales se sitúan numerosas edificaciones rurales, caminos y estanques de almacenamiento de agua para riego.

Como elementos verticales, además de las pendientes que lo limitan, se destacan el Barranco Santiago, que define una línea perfectamente reconocible en los límites de las pendientes del Teno, el antiguo camino real, que se conserva en tramos, así como la carretera. Esta última, en tanto que elemento de principal accesibilidad y recorrido, ha generado en su entorno usos y edificaciones distintas de las tradicionales, que en muchos casos suponen un importante impacto visual, tanto por su posición en espacios de apertura visual, características arquitectónicas, en contraste con las tradicionales, y por el tratamiento de su entorno, con explanaciones excesivas en áreas de fuertes pendientes y usos que frecuentemente contrastan con los agrícolas tradicionales.

A pesar de sus numerosos impactos puntuales, la carretera constituye un eje de singular importancia paisajística, característica que conservará en toda su ascensión por el valle, proporcionando, en su rápida ascensión, magníficas vistas sobre el área agrícola y costera, dominando progresivamente espacios más amplios.

D.2 Valle Medio, Tamaimo

A partir de la cota 500, en las proximidades del cementerio, se inician las construcciones vinculadas al núcleo de Tamaimo, situado en la parte más estrecha del valle y ocupándolo en toda su anchura. Por su proximidad al área turística, Tamaimo se ha desarrollado considerablemente en los últimos años, tanto el núcleo urbano como sus áreas circundantes. El estudio y la definición de propuestas detalladas se contienen en el apartado de los núcleos urbanos.

La integración del núcleo a su área ambiental correspondiente se materializa en la propuesta de control del desarrollo de las áreas limítrofes, encauzando los nuevos crecimientos y preservando las relaciones ambientales y visuales correspondientes a un núcleo de tradición agrícola, y con una importante relación visual con el resto del valle.

Esta unidad ambiental se extiende por encima de Tamaimo, hasta las proximidades del núcleo rural de El Retamar donde las laderas de la montaña de la Hoya inician la apertura del valle en su parte superior. Este sector se halla escasamente ocupado por la edificación y su uso agrícola ha perdido la intensidad característica de las cotas bajas, conservando



elementos característicos de las áreas agrícolas de medianías, como los caminos y muros de piedra que definen terrazas de pequeña dimensión.

En este sector se mantienen la estructura física del valle, sus valores paisajísticos y unas amplias visuales incrementadas por la mayor altura.

D.3 Valle Alto. Santiago

Comprende el ámbito lineal cuyos límites al Oeste conservan las características del valle, definidas por las laderas del Teno. Su límite al este viene definido por un cambio en las características del suelo, en sus lindes con el malpaís y las coladas que descienden de la montaña Bilma.

La altura máxima del territorio incluido en esta unidad se sitúa alrededor de los 900 metros, coincidiendo con el entorno próximo a la villa de Santiago del Teide.

Se reconoce como un ámbito lineal, con el barranco Santiago, la carretera, el antiguo camino real y los núcleos de El Retamar, El Molledo y Santiago del Teide.

El paisaje se caracteriza por sus fuertes pendientes en los primeros núcleos, y un espacio de mayor suavidad topográfica en Santiago del Teide. Los usos agrícolas se intensifican en las proximidades de los núcleos.

Tanto el recorrido por la carretera, el camino y los núcleos urbanos se caracterizan también por sus amplias visuales, que alcanzan a un amplio sector de costa.

E. MALPAISES

Unidad definida por las coladas volcánicas, siendo el tipo de suelo su elemento fundamental a nivel de uso y paisaje. La pendiente suave que caracteriza el entorno próximo a Santiago del Teide se hace más abrupta en el sector más próximo a la montaña de la Hoya, donde se sitúa el núcleo de Las Manchas.

El uso agrícola es muy restringido, reduciéndose la vegetación a pequeños ámbitos próximos a Las Manchas, y a matorrales y árboles en las proximidades de Santiago.

La amplitud de las visuales en este ámbito pone en evidencia las transformaciones que en él se producen. Los principales impactos paisajísticos son debidos a las extracciones del Llano de los Escobones, al pie de la montaña Bilma y a las instalaciones industriales próximas al ámbito denominado Cruz de la Arena, junto a la carretera entre Santiago y Las Manchas.

F. VALLE DE ARRIBA

Constituye una unidad ambiental singular, tanto a nivel de municipio como en el conjunto de la isla, configurado por un espacio llano, situado a una altura próxima a los 1.000 metros y rodeado de espacios naturales definidos por fuertes pendientes.

El valle de Arriba cierra el valle de Santiago del Teide, con una singular configuración morfológica, a la que cabe añadir la excelente calidad agrológica de sus tierras, constituyendo un paisaje agrícola singular de elevado valor paisajístico.

El antiguo camino o carretera que lo atraviesa sirve de apoyo a los dos pequeños núcleos rurales que se asientan en sus límites, separando, a su vez, el ámbito llano de las primeras pendientes del puerto de los Erjos. En su recorrido hallamos edificaciones agrícolas dispersas, destacando, como punto de referencia, la pequeña ermita algo alejada de los núcleos.

G. ARGUAYO

La aparente proximidad de los núcleos urbanos de Tamaimo y Arguayo resulta ficticia, tanto desde el punto de vista de la conexión entre ambos núcleos, como por las características ambientales y paisajísticas de sus entornos. La posición del núcleo de Arguayo, a una altura próxima a los 900

metros, le confiere unas características singulares de dominio visual sobre un amplio tramo de la costa Oeste; desde él pueden obtenerse las perspectivas de mayor amplitud, en comparación a las existentes en los restantes núcleos urbanos o rurales de Santiago.

El ámbito incluido en la unidad ambiental de Arguayo toma como centro a dicho núcleo urbano, quedando limitado por la montaña de la Hoya, las laderas del Bicho y la montaña del Ángel, extendiéndose después hasta el límite del municipio.

Cabe destacar el interés ambiental de este sector, en el cual se produce la transición entre las áreas agrícolas, el macizo situado en la posición central y las laderas volcánicas, donde se inicia la vegetación de pinos. Las áreas agrícolas se sitúan en las cotas más bajas y en el entorno próximo al núcleo de Arguayo, donde destacan espacios de interés agrícola y paisajístico que conservan antiguas estructuras y elementos de valor ambiental, definiendo el límite del núcleo.

Cabe destacar asimismo el valor ambiental del recorrido por la carretera o por los caminos rurales, desde los cuales se alcanzan puntos de amplias visuales, con mayor apertura conforme se asciende.

Objetivos de ordenación para las unidades ambientales del Valle, Arguayo, Malpaíses y Valle de Arriba.

Pese a la subdivisión en unidades ambientales distintas este conjunto presenta problemas ambientales muy parecidos, pero que se presentan con distinta intensidad en relación a su altura y a los impactos puntuales que se han concretado puntualmente o de ciertas tendencias de localización de actividades y edificaciones en puntos particularmente sensibles.

El Plan General incide directamente en los problemas ambientales detectados, que se especifican en los documentos de Información Urbanística y Avance de planeamiento y que se concretan en las propuestas de ordenación y regulación del Plan General.

Los aspectos ambientales de esta unidad se tratan específicamente en la ordenación del Suelo Rústico, así como en los correspondientes núcleos Urbanos, habiéndose prestado especial atención a la resolución de los límites entre suelo urbano y rústico, así como en la conservación de las estrechas relaciones entre uno y otro que tradicionalmente se han venido produciendo.

Entre las actuaciones propuestas cabe destacar:

- La reordenación de la red viaria, ya descrita en el capítulo anterior, atendiendo específicamente a las medidas de prevención del impacto ambiental en las grandes infraestructuras, así como a la mejora y conservación de las carreteras existentes y los caminos rurales.

El Plan General define el trazado e incorporación de las carreteras locales al anillo insular, así como las condiciones específicas de trazado en relación a las particularidades del territorio que atraviesa en estas unidades ambientales.

- La edificación en suelo rústico, particularmente los grandes edificios de distinto uso apoyados en la carretera. Este problema aparece con mayor intensidad en la parte baja del valle, en particular desde Los Gigantes hasta Tamaimo, intensificándose en las proximidades de los núcleos. Cabe destacar la escasa adecuación de la posición de estos edificios, que aprovechan la accesibilidad derivada de la carretera y en muchos casos ocupan la franja de protección de la misma, estas edificaciones comportan importantes movimientos de tierra y se sitúan en puntos de gran impacto paisajístico, que rompen las visuales del valle.

La normativa urbanística incide específicamente en este problema estableciendo áreas de protección visual y medidas específicas de acceso desde las carreteras, a fin de evitar los impactos ambientales producidos por la disposición de edificios en los ámbitos de visuales abiertas, la estricta aplicación de la disciplina urbanística puede evitar la continuidad de este tipo de impactos.

- La previsión de áreas de crecimiento en los núcleos urbanos tiene como finalidad reconducir la tendencia a la construcción de viviendas en

suelo rústico, apoyadas en antiguos caminos rurales, superando los desajustes que supone en relación a la propia estructura de los núcleos, los desequilibrios entre los espacios públicos y privados y a los condicionantes que pueda suponer para el futuro crecimiento de los núcleos.

En los apartados correspondientes a cada núcleo se atiende específicamente al problema de la relación entre suelo rústico y urbano, en las diversas etapas de desarrollo del planeamiento.

- La previsión de suficiente espacio de desarrollo en cada núcleo tiene también como objetivo alejar las tendencias urbanizadoras de las áreas agrícolas, lo que ha de repercutir positivamente en la conservación de las áreas y de las actividades agrícolas de medianías.

- Desde las Normas Urbanísticas del Suelo rústico se contemplan también medidas de mejora de algunos impactos ambientales derivados de la conservación de las áreas agrícolas que, con independencia de la intensidad de este uso, presentan con frecuencia un gran número de impactos visuales derivados del paso de infraestructuras, a menudo ya obsoletas, o acumulación de materiales, o la disposición de actividades.

- Los impactos puntuales derivados de las instalaciones industriales y las explotaciones mineras localizadas en las proximidades de Santiago del Teide y Las Manchas se solucionan a través de la normativa urbanística, no admitiéndose instalaciones industriales en suelo rústico y exigiendo las condiciones de restauración en las concesiones de explotación minera.

A.V.3 Características edáficas: suelo, clases agrológicas, vegetación y agricultura.

El plano de capacidades agrológicas del suelo, que toma como base el estudio de la "Capacidad de uso de los suelos en la isla de Tenerife" realizado por el Departamento de Edafología de la Universidad de La Laguna, según ha sido recogido en los trabajos realizados para el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, nos muestra a escala detallada la valoración de la capacidad agrícola de los distintos terrenos, clasificados desde el punto de vista de su potencial para la explotación agrícola.

El concepto de capacidad agrológica se basa en el análisis de las propiedades de los suelos para sostener la vida vegetal, y su capacidad productiva. Para ello se tienen en cuenta los factores que inciden en su calidad (factores climáticos, factores fisiológicos y factores edáficos) y aquellos otros que pueden suponer la pérdida de dicha calidad.

La clasificación agrológica de los suelos supone evaluar el conjunto de factores diversos que permiten incluir ámbitos de suelo en una categoría o clase agrológica determinada, en función de su capacidad de soportar cultivos diversos con distintas intensidades.

La clasificación agrológica del suelo en Santiago del Teide muestra una gran coincidencia con los ámbitos definidos como unidades paisajísticas:

-las áreas naturales, por sus condiciones de composición física y las fuertes pendientes, pertenecen prioritariamente a la clase de suelo considerado improductivo.

-el sector más bajo del municipio, preferentemente por debajo de la cota 150 muestra un predominio de suelos de Clase III: suelos que presentan algunas limitaciones en relación a la variedad de tipos de cultivo y a los sistemas de laboreo. En este caso las principales limitaciones derivan de las fuertes pendientes a las que se adaptan las áreas de cultivo, lo que dificulta la conservación de los suelos y la realización de labores de mantenimiento, así como su mecanización.

-en la parte media del valle, en las proximidades de Tamaimo, y en los ámbitos agrícolas junto a Arguayo predominan los suelos de Clase IV, considerada como la última de las clases cultivables, donde existen severas limitaciones que inciden en los tipos de cultivo posibles, y dificultan las labores de preparación del suelo y recolección. Nuevamente las pendientes constituyen un factor fundamental en la determinación de esta categoría, que en las cotas situadas por encima de los 150 metros suman una menor capacidad de los suelos y un mayor rigor en las condiciones climáticas.

-por encima de las áreas indicadas predominan los suelos no aptos para el laboreo, siendo aptos para pastos, bosque o reserva natural, hasta



sus límites con las áreas de malpaís, coladas volcánicas y escarpes rocosos. Todas ellas son consideradas áreas improductivas.

-excepcionalmente, en el sector próximo a Santiago del Teide y Valle de Arriba, hallamos áreas de suelo que presentan óptimas cualidades para el cultivo, clasificadas en la clase III de laboreo sistemático, idéntica categoría que en las áreas más bajas. Ello es debido a la excelente calidad de los suelos, contrarrestando las limitaciones derivadas de la mayor altura por el hecho de tratarse de los únicos ámbitos llanos del municipio.

Los planos del Avance dedicados a la agricultura de regadío muestran la relación existente entre la capacidad agrológica y las explotaciones agrícolas.

Como en el resto del sector oeste de la isla, las explotaciones agrícolas intensivas son recientes en Santiago del Teide. Constituidas por suelos originariamente poco fértiles, han sido transformadas mediante suelos de prestación y sofisticados sistemas de regadío, lo que les ha permitido aprovechar las condiciones óptimas de asoleo y protección de los vientos alisios de que goza este sector. No obstante, las fuertes pendientes han constituido un elemento determinante en el aprovechamiento agrícola de Santiago del Teide, en relación a la mayor superficie agrícola del municipio vecino de Guía de Isora.

A pesar de las dificultades mencionadas, la parte baja del municipio presenta un predominio de cultivos de plataneras, todavía abundantes a pesar de su sustitución por áreas urbanizadas en el crecimiento de los núcleos turísticos de Puerto Santiago y Los Gigantes. A partir de la cota 150, las áreas de regadío se destinan preferentemente al cultivo de tomates, que se hacen menos abundantes conforme se asciende por el valle. En la parte alta hallamos pequeñas áreas de cultivos dispersas, donde los tomates se alternan con otros tipos de cultivo de regadío o de secano, estos últimos escasamente representativos en el municipio.

A.V. 4. Patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico.

En el presente Plan General se incluye la clasificación e inventario de los elementos de interés patrimonial, preparado para una posterior elaboración de un catálogo o Plan Especial de protección que contemple las fichas individualizadas, plano de localización y normas relativas a la protección de cada uno de los elementos inventariados en función de su posición, valor y fragilidad.

Los criterios que han informado la elaboración del presente inventario son los siguientes:

-recoger aquellos bienes patrimoniales de interés indiscutible, cuyo valor rebasa el marco municipal, tales como Casa Patio, Centro Alfarero "Cha Domitila", Iglesia de San Fernando, entre otros.

-incluir elementos que posean interés a escala de cada una de las entidades de población. En este caso se ha identificado un inmueble o tramo de calle representativo, que permita testimoniar en un futuro algún ejemplo de arquitectura vernácula y/o de alguna actividad tradicional emblemática de esa localidad.

Dado que los elementos de interés patrimonial responden a características muy diversas, al incluir desde elementos naturales significativos hasta el patrimonio arquitectónico o las construcciones representativas de la arquitectura popular, y con la finalidad de establecer medidas de protección acordes con los valores que se quieren proteger, se han clasificado en diversos grupos. Algunos elementos se ajustan a las condiciones definidas para más de un grupo, en cuyo caso se ha incluido en aquél que representa el principal valor que se quiere proteger.

Por tratarse de un inventario, que posteriormente puede desarrollarse mediante figuras de planeamiento o catalogación específicas, los elementos, espacios y edificios que aquí se consignan, así como las medidas de protección contenidas en las Normas Urbanísticas, no deben

considerarse cerradas. El inventario puede ampliarse en base a propuestas institucionales o particulares, y las Normas del correspondiente Catálogo o Plan Especial de protección contemplarán medidas de protección más particularizadas, así como los mecanismos de gestión adecuados para la consecución de las finalidades de protección propuestas para cada tipo de elemento, espacio o edificio.

En este inventario se distinguen los siguientes grupos:

a) Elementos Naturales.

Son considerados representativos en función de sus características geomorfológicas, ya sea por tratarse de ejemplares botánicos excepcionales o por su representatividad como elementos de referencia vinculados a un determinado paraje o ámbito del municipio.

La protección de estos elementos será siempre de carácter integral, considerándose la necesidad de establecer medidas excepcionales en los casos en que dichos elementos se consideren frágiles o amenazados.

Los elementos incluidos en esta categoría se especifican en el anexo de contenido ambiental, incluido al final de este capítulo.

b) Elementos vinculados a actividades tradicionales,

Considerados como representativos de las formas de vida y explotación del territorio, que en estos momentos representan uno de los principales patrimonios culturales del municipio y de la isla. En este apartado se incluyen también fuentes, abrevaderos y otras instalaciones de almacenamiento de agua de uso colectivo.

La protección de estos elementos incluirá medidas de preservación, así como de conservación en los casos que se hallen deteriorados o en mal estado, considerándose como prioritaria la conservación o recuperación de aquellos de mayor valor, singularidad o representatividad.

Se incluye listado de esta categoría en el documento anexo a este capítulo

c) Edificios o construcciones de interés arquitectónico, histórico o artístico.

Se incluyen aquí aquellos edificios de especial interés de mayor representatividad. En este grupo se incluyen edificios de uso público o privado y en distinto estado de conservación. En función de estas características se proponen tratamientos diferenciales, que van desde medidas de conservación, aplicables desde la iniciativa privada, hasta la incorporación de estos edificios al patrimonio y uso público.

Se incluye listado de esta categoría en el documento anexo a este capítulo

d) Elementos o espacios de interés ambiental.

En este grupo se incluyen aquellos edificios, construcciones o grupos de edificios que, pese a no tener un valor arquitectónico o histórico reconocido, son testimonios de las construcciones o formas de agregación tradicionales. También se incluyen parajes singulares, caminos o áreas agrícolas vinculadas a los núcleos urbanos, que se consideran representativas de las relaciones entre los núcleos y su territorio circundante.

La naturaleza variada de los elementos y parajes considerados de interés ambiental implica diversidad de tratamientos de los mismos; en algunos casos supondrá la conservación y mejora de conjuntos construidos (tramos de calle o edificaciones emblemáticas de núcleos urbanos o rurales), mientras que en otros la preservación del elemento de interés vendrá vinculada exclusivamente a la conservación de su forma y uso tradicional, así como su relación con las visuales y el paisaje. Tal es el caso de algunos caminos rurales o áreas agrícolas, donde el principal valor ambiental reside en su inserción en el territorio y el paisaje.

Se incluye listado de esta categoría en el documento anexo a este capítulo

Esta clasificación nos da una primera aproximación a los objetivos de protección que se contemplan en cada grupo en función de su naturaleza. Sin embargo, las medidas específicas de protección considerarán también otras características en función del valor intrínseco de cada elemento, como

la singularidad, la titularidad, el estado de conservación o el grado de vulnerabilidad actual.

Ello implica distinguir, como mínimo, dos situaciones diferenciales en el planeamiento:

A. Inventario de elementos de interés patrimonial, que podemos considerar como una lista abierta como base para una futura elaboración de un Catálogo, en base al cual se establecen medidas de protección desde el planeamiento.

B. Elementos para los que, por su mayor interés o por su posición en áreas de mayor dinámica, especialmente en áreas urbanas, el planeamiento propone medidas de protección más específicas y singularizadas. Se establecen tanto su destino futuro como medidas para su conservación, a través de la calificación urbanística de espacio libre o de equipamiento, así como mecanismos para la transformación de su uso o titularidad pública. En caso de tratarse de elementos de titularidad privada, se establecen además otras medidas específicas complementarias de conservación.

Como se indica en las Normas Urbanísticas de este Plan General, el catálogo actualmente en fase avanzada de elaboración, otorgará las protecciones correspondientes a los diversos elementos de interés natural, tradicional o histórico.

A.V. 5. Diagnóstico y objetivos ambientales.

El presente apartado resume el contenido del diagnóstico territorial y urbano para cada una de las unidades ambientales definidas anteriormente, al igual que en el Avance de Planeamiento se quiere poner en evidencia que el contenido ambiental del planeamiento no queda reducido al presente capítulo, sino que se hace extensivo a todas las determinaciones del Plan General, en los aspectos de ordenación física y regulación normativa referidas a todas las clases de suelo: Urbano, urbanizable y rústico, tendiendo, como criterio general, a la integración ambiental del municipio.

Estos criterios quedan reflejados en el modelo de desarrollo propuesto, donde se indican los principales objetivos de planeamiento para cada tipo de suelo, así como en las sugerencias concretas para cada una de las operaciones propuestas.

Como resumen de estos objetivos y propuestas nos limitaremos, en este apartado, a referenciar los problemas relativos a cada unidad ambiental, y relacionarlos con las propuestas concretas que se describen con mayor detalle en los capítulos y apartados correspondientes.

Al diagnóstico y objetivos que aparecían en el Avance añadimos las medidas concretas que se han establecido en la redacción del Plan General para la adecuación ambiental de las propuestas de planeamiento o para la reducción de los impactos detectados, así como la referencia concreta a otros apartados de esta Memoria, a las Normas u otros documentos del Plan General donde se describe, regula o programa cada actuación con mayor detalle.

El contenido de los siguientes apartados referidos a cada una de las unidades ambientales recoge las determinaciones referidas en los puntos c y d del artículo 11 del Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Unidades ambientales A y B. Espacios Naturales.

a) diagnóstico y objetivos

Destacamos la importancia de estas unidades ambientales, que constituyen el marco natural del municipio, así como sus principales valores ambientales y paisajísticos.

Por tratarse de Espacios Naturales Protegidos, cuya extensión supera los límites municipales, y por gozar de mecanismos de ordenación y gestión derivados de la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1994. El Avance de planeamiento se limitó a reconocerlos y delimitarlos, otorgándoles la máxima protección en espera del desarrollo de planeamiento específico.

b) medidas concretas contenidas en el Plan General

El Plan General recoge la delimitación de los espacios Naturales de acuerdo con la Ley de Espacios Naturales, incluyéndolos en la zona 12 "Espacios de Interés Natural", con la denominación precisa de cada uno de ellos que hace referencia a la categoría que le otorga la Ley, así como al instrumento de Planeamiento de Espacios Naturales que ha de desarrollarlo.

En tanto no se desarrolle el planeamiento legalmente previsto, las Normas Urbanísticas de este Plan General establecen medidas de protección física y ambiental que se especifican en el artículo 77, siendo también de aplicación las condiciones generales para el Suelo Rústico contenidas en el artículo 66.

Unidad ambiental C. Costa

a) diagnóstico y objetivos

Los problemas ambientales de esta unidad se tratan específicamente en el ámbito de suelo urbano y urbanizable correspondiente a Puerto Santiago y Los Gigantes, con especial incidencia a nivel ambiental en:

- Se pone en evidencia la privatización y degradación de algunos tramos de la franja costera, incidiendo en la propuesta, ya formulada con

anterioridad a la redacción de este Avance, de recuperación de la franja costera como paseo de dominio y uso público.

- El núcleo antiguo de Puerto Santiago y el sector más antiguo de La Vigilia soportan tránsitos inapropiados para su red viaria y presentan deficiencias de urbanización, en especial en lo relativo a sus espacios públicos. La propuesta de reordenación del viario transversal y la urbanización de las calles en relación a su capacidad inciden directamente en este problema.

- Los antiguos sectores de planeamiento parcial se han desarrollado de forma poco homogénea, presentando en algunos casos irregularidades en relación al uso privatizado de espacios libres de cesión o relativos a la urbanización. El Avance incide en la necesidad de ejecución de las cesiones y urbanización, así como en fomentar el mantenimiento y edificación de los solares libres.

- En relación a los sectores de planeamiento parcial, la redacción de los planes no ha respondido a las prioridades de crecimiento en continuidad. El avance incide en este aspecto, estableciendo como prioritarios los desarrollos de los sectores de planeamiento más próximos a las áreas urbanizadas.

- En su conjunto en el documento de Avance se estableció un modelo de estructura general costera, particularmente a nivel de accesibilidad y del tratamiento de los límites con el suelo rústico o con el mar.

b) medidas concretas contenidas en el Plan General

Las actuaciones propuestas para el sector costero, incluidas totalmente en suelo urbano y urbanizable, se describen con detalle en el Capítulo IV de estas Normas, como respuesta al diagnóstico y objetivos descritos en los párrafos precedentes se recogen en el capítulo IV de esta Memoria, y en los artículos 52 y siguientes de las Normas Urbanísticas, donde se regulan las unidades y polígonos de actuación en la zona costera, incidiendo en la disminución del impacto ambiental particularmente en aquellos que conforman el límite con la línea de costa, y en el sector de Los Gigantes II, donde se propone la ordenación de la edificación de manera que minimice el



impacto visual mediante la presencia de plantaciones y una mayor proporción de espacio no edificado.

Las regulaciones precisas de cada zona, que se establecen en los artículos 36 y siguientes, además de las disposiciones de carácter general.

Las determinaciones relativas a suelo urbanizable, fijando las características básicas para su desarrollo en los artículos 56 y siguientes, donde, entre otras determinaciones, se especifican las medidas de adecuación ambiental que deberán contener los planes parciales en el apartado c del artículo 60, según lo establecido en el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento.

En general se destaca la prioridad que se da a las intervenciones que afectan a la estructura general del sector costero, particularmente referida a la mejora del sistema viario y a la ordenación de los espacios libres, entre estos últimos cabe destacar el paseo marítimo, que se ha programado en distintos tramos en función de la dificultad de su ejecución, según se especifica en las páginas 68 y siguientes, donde se incluyen gráficos de cada sector.

Unidades ambientales del Valle, Arguayo, Manchas y Valle de Arriba.

a) diagnóstico y objetivos

Se ha subdividido en varias sub-unidades, que en su conjunto presentan problemas ambientales muy parecidos, pero que se presentan con distinta intensidad en relación a su altura.

Estos problemas hacen referencia específicamente a:

- Insuficiencia de la red de carreteras para absorber el tránsito insular Norte-Sur, que se intensifica progresivamente en el municipio. Este problema tiene mayor incidencia si tenemos en cuenta el paso de la carretera por los núcleos urbanos.

La discusión sobre el anillo insular en su paso por Santiago del Teide, hace referencia a este problema, teniendo en cuenta la vulnerabilidad del

territorio que debe atravesar en este municipio, así como la necesidad que esta obra suponga una importante mejora en la accesibilidad de los núcleos urbanos de estas unidades ambientales.

- La edificación en suelo rústico, particularmente los grandes edificios de distinto uso apoyados en la carretera. Este problema aparece con mayor intensidad en la parte baja del valle, en particular desde Los Gigantes hasta Tamaimo, intensificándose en las proximidades de los núcleos. A la escasa adecuación de la posición de estos edificios, que aprovechan la accesibilidad derivada de la carretera y en muchos casos ocupan la franja de protección de la misma, estas edificaciones comportan importantes movimientos de tierra y se sitúan en puntos de gran impacto paisajístico, que rompen las visuales del valle.

La normativa del suelo no urbanizable incidirá en este problema, que depende sobre todo de una estricta aplicación de la disciplina urbanística.

- El crecimiento de los núcleos y la tendencia a la construcción de viviendas en suelo rústico, apoyadas en antiguos caminos rurales, lo que provoca deficiencias en la estructura interna del núcleo, desequilibrios entre los espacios públicos y privados, tendiendo a condicionar las posibles soluciones de crecimiento del núcleo.

Este problema deriva sobretodo de la escasa aplicación de la disciplina urbanística, que se suma a la tendencia a la retención de solares edificables en los núcleos urbanos. Los análisis de crecimiento y solares edificables correspondientes a los principales núcleos ponen en evidencia este problema, que incide en la escasa calidad ambiental de los propios núcleos y de su entorno rústico.

Las propuestas de crecimiento de cada núcleo tienden a solucionar estos problemas, así como dar respuesta a las expectativas creadas por determinadas operaciones de construcción o de urbanización.

En los apartados correspondientes a cada núcleo se atiende específicamente al problema de la relación entre suelo rústico y urbano, en las diversas etapas de desarrollo del planeamiento.

- El abandono de la actividad agrícola y la correspondiente degradación del territorio. Problema muy generalizado en las medianías de la isla, que precisa de medidas correctoras a nivel insular. Desde el Avance, la

propuesta de alejar las tendencias urbanizadoras de las áreas agrícolas puede contribuir a definir el destino de las áreas agrícolas con menor utilización.

En relación a este problema también se detecta un escaso cuidado en la conservación de las áreas agrícolas, con independencia de su intensidad de uso, que inciden en gran número de impactos visuales derivados del paso de infraestructura, a menudo ya obsoletas, o acumulación de materiales. Las normas relativas al suelo rústico contemplarán estos aspectos.

- Instalaciones industriales y extracciones, localizadas en las proximidades de Santiago del Teide y Las Manchas. Se trata de instalaciones puntuales, que por las condiciones del territorio en que se ubican suponen importantes impactos paisajísticos, así como agresiones al territorio derivadas de aperturas de accesos, movimientos de tierras y construcciones.

b) medidas concretas contenidas en el Plan General

Las unidades ambientales del Valle, Arguayo, Manchas y Valle de Arriba, con especificidades definidas para cada subunidad, integran el conjunto de las áreas agrícolas y los núcleos tradicionales.

El tratamiento de cada uno de los núcleos tradicionales se expone detalladamente en el capítulo V de esta memoria. En este capítulo se dedica una especial atención a la estructura interna, la ordenación de los espacios públicos y las condiciones de los límites con el suelo rústico, al que se dedica un apartado especial en cada uno de los núcleos, definiendo la ordenación o estableciendo condicionantes específicos en el caso de que se trate de suelo urbanizable.

La definición de previa de las unidades ambientales se ha tomado como referencia para la definición de las subáreas agrícolas que se especifican en el plano nº 3 de ordenación y calificación del suelo rústico, se desarrollan en el capítulo VI de esta Memoria y se regulan en los artículos 65 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

Los criterios utilizados para la definición de las unidades ambientales, de carácter morfológico y paisajístico, se ponen en relación con la calidad

agrológica del suelo, los usos actuales y las características de las explotaciones agrícolas. En base a ello se definen y distinguen las categorías agrícolas, donde los factores de posición, calidad del suelo e intensidad del uso agrícola se toman como determinantes:

- Costera(b1.1), que ocupa el ámbito del valle bajo
- De medianías (b1.2), en la que se incluyen las restantes áreas agrícolas.
- Por su calidad paisajística y singularidad ambiental, el ámbito del Valle de Arriba, se incluye en la categoría de protección paisajística. sin que ello signifique una menor valoración de la calidad agrológica de este ámbito.

Para cada una de las áreas agrícolas se establecen los criterios ambientales tomando como punto de partida la conservación y mejora de las explotaciones agrícolas. Los criterios ambientales que han de regir cada una de ellas tienden a la conservación de la actividad agrícola en el valle bajo y a potenciarla en las áreas de medianías. Asimismo, se reconduce la tendencia de edificación en suelo rústico.

Las medidas de prevención de impactos ambientales y de corrección de los actualmente existentes se regulan en base al control de los accesos, movimientos de tierras y paso de las instalaciones, en particular de las canalizaciones. La construcción de nuevas edificaciones se restringe a algunos frentes de camino de mayor tradición de posición de edificación. Se regulan las condiciones de edificación atendiendo a las posibles causas generadoras de impacto: movimiento de tierras, accesos, alturas...

Algunos impactos puntuales de mayor incidencia en el territorio, como la existencia de industrias y extracciones, se regulan puntualmente, estableciendo condiciones específicas de recuperación paisajística.

A.V. 6. Evaluación de las consecuencias ambientales de las propuestas de planeamiento y medidas de prevención establecidas.

El Plan General determina la obligatoriedad del estudio de impacto ambiental para todas aquellas actuaciones previstas en su desarrollo capaces de generar impactos ambientales.

Las actuaciones derivadas del crecimiento de los núcleos urbanos quedan reguladas en las propias Normas, o deberán justificarse en el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales.

Se han establecido medidas concretas relativas a las infraestructuras, tanto de corrección de impactos existentes como de prevención de nuevos impactos. Asimismo se establecen protecciones paisajísticas en relación con los recorridos, particularmente en el ascenso por el valle y en relación a los núcleos urbanos. En el primer caso se indican las áreas de protección de visuales en el plano nº 3 de Ordenación del Suelo Rústico. En el segundo, se establecen medidas específicas para cada núcleo.

Entre los peligros de generación de impacto ambiental el cerramiento del anillo insular constituye la obra de escala insular que puede generar mayores impactos en el territorio municipal, particularmente por la dificultad de su trazado y el paso por áreas extremadamente sensibles. El Avance de plan contenía especificaciones de las alternativas de trazado que se reproducen en este documento, todas ellas suponen afecciones ambientales en los espacios que atraviesan, por ello el Plan General establece las condiciones precisas que deberá justificar el estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto definitivo en relación a las características de las unidades ambientales que atraviesa.

En relación a las áreas ambientales definidas anteriormente, el trazado propuesto atraviesa zonas paisajísticas bien diferenciadas: la primera, desde Chío hasta la entrada del túnel por la Ladera del Bicho-Montaña de La Hoya, en la unidad ambiental de Arguayo; la segunda, desde la salida del túnel hasta Santiago del Teide, en la unidad ambiental dominada por el paisaje de Malpaís; y, finalmente, el sector del Valle de Arriba. Cada una de

estas unidades ambientales tiene una entidad propia perfectamente diferenciada, tanto desde el punto de vista fisiográfico como paisajístico, ya que las panorámicas o cuencas visuales existentes varían en número y amplitud para cada una de ellas.

El tramo desde Chío hasta la entrada del túnel por la Ladera del Bicho-Montaña de La Hoya abarca tres subzonas: la primera posee una vegetación natural de sustitución sobre las huertas abandonadas, que le confiere una imagen de armonía y equilibrio estético a este tramo (malpaís-cultivos); la segunda comprende un pinar sobre malpaís, bastante bien conservado; la tercera atraviesa un sector de malpaís salpicado de huertas cultivadas, con unas características muy apreciables de belleza, colorido e integración de la naturaleza con el paisaje, eminentemente rural.

El tramo comprendido entre la salida del túnel y Santiago del Teide, discurre en primer lugar por la Ladera del Bicho, en la que se conjuntan los muros de piedras de las huertas abancaladas con la vegetación natural y las estructuras geológicas de dicha ladera, para continuar posteriormente por una zona de malpaís próxima a Santiago del Teide, con hermosos ejemplares de plantas, adaptadas a vivir en estos lugares bajo condiciones ambientales extremas.

En el tramo de El Valle de Arriba, el trazado discurre por una topografía llana, hasta el inicio de la pendiente que nos lleva a la boca del túnel de Erjos, a través de un paisaje agrícola de gran interés

En términos generales la zona por la que debe pasar la vía se considera de un alto valor paisajístico, ya que nos ofrece el típico paisaje rural de las medianías del oeste de Tenerife, totalmente integrado en el medio natural; por todo ello, cualquier intervención sobre este ámbito deberá adaptarse con cuidado al medio para evitar que se reduzca el valor paisajístico de los parajes afectados, aprovechando los valores naturales para incrementar el interés ambiental del recorrido. El trazado de la nueva arteria insular deberá justificar la reserva de pasos con capacidad para actuar como corredores biológicos, y para comunicar las áreas agrícolas o naturales que atraviesa.



A.V. 7. Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.

El Programa de Actuación de este Plan General establece detalladamente las actuaciones previstas en su desarrollo, asignándolas al primer o segundo cuatrienio, contabilizando las posibilidades de inversión anual del Ayuntamiento y estableciendo prioridades en inversiones públicas de carácter supramunicipal.

Las medidas de adecuación ambiental referidas a las inversiones públicas, municipales o de otras administraciones insulares, autonómicas o nacionales se programan y evalúan detalladamente. Las inversiones ambientales privadas se ejecutarán complementariamente al desarrollo de las previsiones de crecimiento u ordenación de los usos previstos en este Plan General.

En relación al suelo urbano y urbanizable se detallan las obras en infraestructuras, espacios libres y equipamientos, que han de contribuir a la mejora ambiental de cada uno de los núcleos, asignando los costes al Ayuntamiento, a los privados o a otras entidades públicas.

En suelo rústico las inversiones públicas se concentran en mejora de las infraestructuras, donde se aplicarán paralelamente las medidas de adecuación ambiental definidas por este Plan General. Estas actuaciones no aparecen contabilizadas en el Programa de Actuación dado que se asignan a presupuestos especiales, concentrándose especialmente en la mejora de la red viaria y del entorno paisajístico de vías y caminos, considerándose prioritarios para las actuaciones públicas aquellos que se han considerado sistema general.

Las previsiones de inversión pública en la mejora y adecuación paisajística de infraestructuras urbanas, carreteras y caminos rurales se reparten anualmente según se indica en el cuadro resumen de viario incluido en el Programa de Actuación, distinguiendo las asignaciones y especificando el cargo de las obras:

- En suelo urbano la financiación de las obras de mejora y adecuación se distribuyen entre el Ayuntamiento y los particulares.

- En suelo rústico, la financiación de las obras de mejora y adecuación se distribuyen entre el Ayuntamiento y otras administraciones, considerándose los caminos rurales y otras obras de adecuación complementarias como inversión prioritaria para la obtención de subvenciones destinadas a la mejora de las condiciones del medio rural.

La adecuación del Plan General a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias comportará una mayor precisión de las actuaciones previstas en el primer cuatrienio a través de la definición del Plan Operativo, vinculado al presente mandato electoral, en el que se incluirán las actuaciones previstas para el primer cuatrienio del Programa de Actuación.

A.V. 8. Documentación del Plan en relación a las determinaciones de los apartados 6, 7 y 8 del artículo 10 del Reglamento de Contenido Ambiental de los documentos de Planeamiento.

La documentación de este Plan General se ajusta en sus contenidos a lo establecido en los apartados 6, 7 y 8 del Reglamento de Contenido Ambiental del Planeamiento, en particular:

Las Normas Urbanísticas contienen determinaciones precisas en relación a:

- Las medidas protectoras y correctoras relacionadas con el medio ambiente, el patrimonio natural y cultural, aplicables a suelo urbano, urbanizable y rústico.

- Determinaciones en suelo urbano referidas a los límites entre suelo urbano o urbanizable y rústico, regulación de usos capaces de provocar efectos ambientales molestos, previsión de medidas en la ejecución de las obras y en la recuperación de áreas degradadas.

- Determinaciones para la ordenación y ejecución de las obras de urbanización en suelo urbanizable, atendiendo también a los impactos producidos por las obras de ejecución del planeamiento.
- Determinaciones de integración ambiental de los planes parciales, tanto en relación con los tejidos consolidados, como con el entorno rústico.
- Determinaciones de desarrollo del suelo urbanizable, priorizando aquellos sectores que presentan una mayor continuidad con las áreas urbanas.
- Condiciones de desarrollo de las actividades en suelo rústico, atendiendo a los posibles impactos generados.
- Condiciones de edificación en suelo rústico, limitándolas a las áreas con acceso desde caminos existentes y, en particular, en los frentes de caminos donde ya existe una cierta tradición de ubicación de edificaciones residenciales.



Acordado en el Pleno por la
Comisión de Desarrollo del Estado
de México, en la Ciudad de México
a los 30 días del mes de Julio del año 2002.
Fecha de fecha: 30 JUL 2002

A.V. 9. Anexo al capítulo de contenido ambiental

**Severo de la Fé Hernández
y colaboradores**

Indice

- 1.- Propuesta de Evaluación de las consecuencias ambientales del PGO en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y en los Sectores de Suelo Urbanizable en los núcleos de Santiago, Tamaimo, Arguayo y El Molledo.
- 2.- Zonas de Interés Arqueológico.
- 3.- Áreas de Interés Florístico.
- 4.- Áreas de Interés Faunístico
- 5.- Inventario de bienes susceptibles de ser incorporados al Catálogo Municipal.
- 6.- Catálogo Municipal.
- 7.- Anexo Cartográfico

1.- Propuesta de Evaluación de las consecuencias ambientales del PGO en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y en los Sectores de Suelo Urbanizable en los núcleos de Santiago, Tamaimo, Arguayo y El Molledo.

El problema de la evaluación ambiental en el planeamiento urbanístico presenta dos vertientes de estudio bien diferenciadas y que condicionan los métodos de aplicación.

Por un lado, el problema derivado del proceso urbanizador de las clasificaciones de suelo y localización de infraestructuras, constituye el principal agente inductor de impactos y su evaluación tiene sentido con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. En la otra vertiente se encuentra la valoración de los impactos derivados del modo en que se produce la ocupación, que en general, admitirá algún tipo de medida correctora para la disminución del impacto.

Desde el punto de vista operativo la evaluación ambiental del planeamiento territorial municipal presenta como inconvenientes añadidos, múltiples acciones y extenso territorio de acción que condiciona la metodología a seguir.

Según las pautas de las técnicas tradicionales cada acción representa un proyecto concreto y un estudio de evaluación de impacto ambiental por lo que la dimensión del problema se hace inabordable en tiempos razonables.



Es preciso introducir técnicas jerárquicas de identificación y diagnóstico, que permitan discriminar por aproximaciones sucesivas la magnitud de los impactos potenciales derivados del planeamiento urbanístico y adecuar la localización de los usos y las actividades sobre el territorio junto a la fijación de su nivel de intensidad, al objeto de preservar y mejorar la calidad ambiental del ámbito territorial que se ordena.

El diagnóstico territorial nos aportará el nivel de concreción necesario para dimensionar los impactos inducidos derivados del proceso urbanizador de la Propuesta de Ordenación de este Plan General, y adecuar y desarrollar desde el propio instrumento de planeamiento municipal, las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de calidad ambiental, protección del medio ambiente y conservación del patrimonio cultural.

En nuestro caso, acotaremos nuestra tarea a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable propuestos por el PGO en los núcleos de Santiago, Tamaimo, Arguayo y El Molledo.

Un desigual pero intenso aprovechamiento agrícola, una destacada presencia de infraestructura hidráulica y la pervivencia de una arquitectura rural en estos núcleos poblacionales, pone de manifiesto una forma de ocupación y organización del territorio en función de la actividad agraria. El ámbito de lo rústico está presente en todo el territorio ocupado por estos cuatro núcleos. Partiendo de esta base, procederemos a la elaboración del inventario territorial del entorno inmediato de cada uno de los núcleos citados, diferenciando y localizando el conjunto de factores que lo caracterizan y destacando las variables referentes a la capacidad agrológica del suelo,

aprovechamientos agrícolas, recursos hídricos e infraestructuras de accesos y comunicaciones.

Una vez establecido el diagnóstico territorial, procederemos a evaluar las consecuencias ambientales de las determinaciones del PGO en los ámbitos urbanos no consolidados y sectores de suelo urbanizable de los cuatro núcleos mencionados. Evaluada la propuesta en cada uno de los núcleos se procederá a la elaboración del conjunto de medidas correctoras/compensatorias en cada entorno afectado.

El documento de evaluación cumplimentará las disposiciones contenidas en el Decreto 35/95 por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

Explicitados los enclaves territoriales de la Evaluación Ambiental, el esquema general del documento será el siguiente:

Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santiago del Teide en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable en los núcleos de: Santiago, Tamaimo, Arguayo y El Mollero.

1.- Inventario territorial de los entornos afectados.

2.- Diagnóstico ambiental

3.- Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del PGO:

- 3.1. Grado de adecuación entre las determinaciones contenidas en la propuesta de ordenación y la calidad ambiental de los entornos afectados.
- 3.2. Identificación y valoración de los impactos inducidos. Medidas correctoras y protectoras de carácter ambiental.
- 3.3. Orden de prioridad de las medidas o instrumentos de planeamiento correctoras y protectoras de carácter ambiental.
- 3.4. Circunstancias ambientales que hagan procedente la Revisión del PGO en los entornos afectados.
- 3.5. Evaluación Económica de las medidas generales de carácter ambiental propuestas.

4.- Cartografía de Diagnóstico y Evaluación a determinar.



2.- Zonas de Interés Arqueológico.

Están localizados seis ámbitos o áreas con desigual presencia de elementos de interés y distintos niveles de conservación. Tras el reconocimiento de las mismas se procederá a su correspondiente categorización para su inclusión en el Catálogo Municipal.

- Valle de Santiago: Zona ritual. Almogarán. Cazoletas y acanalaciones.

- Montaña de Guama: Cueva de habitación. Grabado. Almogarán. Cazoletas y acanalaciones.

- Montaña El Herrero: Cueva de habitación. Cueva sepulcral. Grabados.

- Chigora: Cabañas. Grabados.

- La Caldera: Cueva sepulcral.

- Cueva de los Cochinos: Cueva de habitación. Cerámicas. Conchero.

- Mapas de localización. Cartografía militar e:1/25000.

3.- Áreas de Interés Florístico.

Se han localizado como áreas de interés para la vegetación y la flora protegida o amenazada las siguientes:

A1.- Poblaciones de *Barlia metlesicsiana*.

Existen tres poblaciones, una de ellas, la más importante en efectivos, localizada al este del casco de Santiago del Teide y en el entorno del cementerio. Una segunda población se ha detectado en las proximidades del cruce a Las Manchas. La tercera población se localiza al sureste de Arguayo.

Especie catalogada como E (en peligro de extinción). Incluida en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas como E (máximo grado de protección). Incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas como E (máximo grado de protección). Según la normativa vigente está prohibido cualquier tipo de actuación que afecte a las plantas o a sus poblaciones.

A2.- Población de *Anagyris latifolia*

Se localiza en las laderas orientadas al sureste del Roque de Arguayo. Las plantas habitan en riscos inaccesibles y el número de efectivos de dicha población es bastante escaso. Especie catalogada como E (en peligro de extinción). Incluida en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas como E (máximo grado de protección). Incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas como E (máximo grado de protección). Según la normativa vigente está prohibido cualquier tipo de actuación que afecte a las plantas o a sus poblaciones. Además se incluye en Anexo II de la Directiva 9243CEE del Consejo (Directiva de Hábitats).

A3.- Poblaciones de *Sideritis cystosiphon*

Existen cuatro subpoblaciones la principal de ellas localizada en las laderas de los riscos de Lara. Otros dos grupos importantes de plantas se encuentran por los riscos sobre Chígora en las cercanías de la galería Lucky. Incluida en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas como E (máximo grado de protección). Incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas como E (máximo grado de protección). Según la normativa vigente está prohibido cualquier tipo de actuación que afecte a las plantas o a sus poblaciones. Además se incluye en Anexo II de la Directiva 9243CEE del Consejo (Directiva de Hábitats).

A4.- Área potencial de *Barlia metlesicsiana*

Esta zona, que puede ser un poco más amplia que la cartografiada, se localiza entre el casco de Santiago del Teide, Valle Arriba y Montaña de Bilma.

A5.- Laderas de El Bicho

Laderas con vegetación arbustiva en las que aparecen matorrales de *Euphorbia atropurpurea* (hábitat de interés comunitario 433338 *Euphorbietum atropurpureae*) junto con algunas especies arbóreas relacionadas con los bosque de sabinas (hábitat de interés comunitario 433540 *Mayteno-Juniperion canariensis*) y matorrales rupícolas con numerosas especies endémicas incluidas en la orden de Flora (Orden de 20 de Febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canaria).

LICs (Lugares de Importancia Comunitaria).

Existen cinco LICs para el municipio de Santiago del, Teide:

- ES7020054 Corona Forestal

Sus límites coinciden exactamente con los del Espacio Natural Protegido Parque Natural de Corona Forestal.

- ES7020096 Teno

Sus límites coinciden exactamente con los del Espacio Natural Protegido Parque Rural de Teno.

- ES7020052 Chinyero

Sus límites coinciden con los del Espacio Natural Protegido Reserva Natural Especial de Chinyero.

- ES7020114 Riscos de Lara

Según la ficha técnica de este LIC se trata de "Riscos... muy accidentados en los que se desarrollan arbustedas de sabinas y acebuches así como matorrales de tabaibas". "Engloba la única población mundial de *Sideritis cystosiphon*". "La presión de infraestructuras viarias insulares hace vulnerable este enclave".

- ES7020017 Franja Marina Teno-Rasca

Sus límites corresponden a la franja litoral del término municipal.

- Mapas de localización. Cartografía GRAFCAN e:1/10000.



4.- Áreas de Interés Faunístico

Se consideran como áreas de interés para la fauna las orlas de los Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Corona Forestal y Parque Rural de Teno) y las Laderas del Bicho.

A6.- Orla de los Espacios Naturales Protegidos.

Escobonales de Bilma, plantaciones de frutales de Las Manchas y Arguayo en los que predominan los cultivos de almendros parcialmente abandonados con algunas higueras, malpaises con escasa vegetación y algunos rodales de pinos en el borde del Parque Natural de Corona Forestal; retamares que orlan el Parque Rural de Teno. Se trata de una zona de preparque a la que aparece asociada una ornitofauna con especies protegidas.

A7.- Laderas de El Bicho

Matorrales de tabaiba mayorera (*Euphorbia atropurpurea*), retamares, elementos del bosque de sabinas y vegetación rupícola. Área con una ornitofauna asociada con especies protegidas.

ZEPAs (Zonas de Especial Protección para las Aves).

Existen dos ZEPAs en el municipio de Santiago del Teide cuyos límites coinciden exactamente con los de los Espacios Naturales Protegidos:

- ES0000107 Corona Forestal de Tenerife.

Incluye los Espacios Naturales Protegidos Parque Natural de Corona Forestal y Reserva Natural Especial de Chinyero.

- ES000106 Teno.

Comprende el Espacio Natural Protegido Parque Rural de Teno.

- Mapas de localización. Cartografía GRAFCAN e:1/10000.

5.- Inventario de bienes susceptibles de ser incorporados al Catálogo Municipal.

- Elementos Naturales

Son considerados representativos en función de sus características geomorfológicas, ya sea por tratarse de ejemplares botánicos excepcionales o por su representatividad como elementos de referencia vinculados a un determinado paraje o ámbito del municipio. La protección de estos elementos será siempre de carácter integral, considerándose la necesidad de establecer medidas excepcionales en los casos en que dichos elementos se consideran frágiles o amenazados. En esta categoría se incluyen los siguientes:

1. Cuevas de Sámara, en la Montaña de Sámara
2. Pino de Chasna, en el Camino de Chasna, cerca de la Montaña Reventada.
3. "Manchas", coladas volcánicas entre cultivos de almendros (Las Manchas).
4. Piedra de los Valientes, montaña del mismo nombre. Actualmente en el Centro Alfarero (Arguayo).
5. Laja de Chigora. Hoy situada en el Centro Alfarero (Arguayo).
6. Pino "Cho Florencio". El Petón.
7. El Bajío y Puerto de Santiago.
8. Bajas al pie del Hotel Santiago (Puerto de Santiago)
9. Charcos del Diablo (hervideros, piscinas natural). Puerto de Santiago.
10. Acantilado de Los Gigantes.
11. Playa de la Arena (Puerto de Santiago)
12. Playa Los Guíos (Los Gigantes)
13. Playa Puerto de Santiago
14. Volcán el Chinyero
15. Montaña de Bilma
16. Pitón Risco Blanco
17. Montaña El Herrero
18. Montaña de Guama
19. Montaña Los Guirres

- Mapas de localización. Cartografía militar e:1/25000.

- Elementos Vinculados a Actividades Tradicionales

Considerados como representativos de las formas de vida y explotación del territorio, que en estos momentos representan uno de los principales patrimonios culturales del municipio y de la isla. En este apartado se incluyen también fuentes, abrevaderos y otras instalaciones de almacenamiento de agua de uso colectivo.

La protección de estos elementos incluirá medidas de preservación, así como de conservación en los casos que se encuentren deteriorados o en mal estado, considerándose prioritaria la conservación o recuperación de aquellos de mayor valor, singularidad o representatividad. Entre estos elementos tradicionales señalamos:

- Núcleos de Santiago del Teide

1. Horno de pez Piedra de los Valientes
2. Horno de pez de la Montaña de Guirres
3. Horno de pez. Horno Negro o del Remate de Don José Ramos.
4. Horno de pez Horno Negro de Abajo
5. Horno de pan próximo al Horno Negro de Abajo
6. Cargadero de Pinocha
7. Carbonera junto al Horno Piedra de los Valientes.

- Núcleos Urbanos..

8. Conjunto de eras y pasiles al este del núcleo urbano
9. Era junto al Camino del Cementerio
10. Era al Sur del núcleo urbano
11. Aljibes junto al palmeral, al Sur del núcleo urbano.
12. Era y pasil del Llano Abajo.
13. Fuente La Guancha, donde se ha colocado a la Virgen de Lourdes.

Valle de Arriba

14. Abrevadero de ganado
15. Eras

Las Manchas

16. Horno de Teja
17. Eras

El Molledo

18. Conjunto de Eras y Pasil
19. Fuente de Tenerguera (existen tres dornajos del lavadero)

El Retamar

20. Eras
21. Pasiles
22. Era próxima al barranco

Arguayo

23. Centro Alfarero "Cha Domitila"
24. Horno del Centro Alfarero
25. Lagar comunal.
26. Horno de "Cha Quiteria".
27. Horno de la calle Loceras.
28. Horno de la calle Candelaria.
29. Hornos de Teja.
30. Chorros del agua.
31. Conjunto de eras en San Isidro.
32. Conjunto de eras detrás del Centro Alfarero.
33. Eras aisladas.

Tamaimo

34. Conjunto de aljibes, era y horno de pan denominado La Vera, junto al barranco de Santiago.
 35. Hornos de pan en la zona de El Cascajo.
 36. Eras en el barranco de Santiago.
 37. Eras próximas a la carretera general.
 38. Eras situadas en las tierras de cultivo de la montaña de Guama.
 39. Fuente de Navarros.
- Puerto de Santiago.
40. Era de Archipenque.

- Mapas de localización. Cartografía militar e:1/25000.



- Edificios o Construcciones de Interés Arquitectónico, Histórico o Artístico.

Núcleos Urbanos

Santiago del Teide

1. Casa del Patio (era, aljibe, pasil y lagares).
2. Polvorín de la Casa del Patio (según miembros del Colectivo Arguayo).
3. Iglesia de San Fernando.
4. Antigua vivienda tras el Ayuntamiento (era dentro de la propiedad)
5. Conjunto de casa tradicionales del casco, alineadas junto a la carretera (Nº 28 al Nº 36; Nº 20 y Nº2 de la Calle La Calzada).
6. Casas Tradicionales (Nº 4 y Nº 6 de la Calle La Placeta).
7. Cementerio de Santiago del Teide.
8. Plaza de la Media Luna.

Valle de Arriba

9. Ermita de Santiago
10. Vivienda antigua (Nº 7 del Camino Real)

El Molledo.

11. Casa Tradicional (Nº 32 de la Calle La Calzada).

El Retamar.

12. Pajar Tradicional.

Arguayo.

13. Ermita de La Candelaria
14. Casa de Rosario (Nº 8 de la Calle San Isidro)
15. Casa con corredor (Nº 7 de la Calle El Carmen).
16. Antigua venta de Evangelista.

Tamaimo.

17. Iglesia de Santa Ana
18. Vivienda emblemática (Nº 19 de la Calle Santa Ana).
19. Cosa con corredor (Nº 8 de la Calle Real)
20. Casa del Capitán González (Nº 32 de la Calle Santa Ana)
21. Cementerio.

Puerto de Santiago

22. Antigua Vivienda (Nº 10 de la Calle El Sol).

- Mapas de localización. Cartografía militar e:1/25000.

- Elementos o espacios de Interés ambiental

En este grupo se incluyen aquellos edificios, construcciones o grupos de edificios que, pese a no tener un valor arquitectónico o histórico reconocido, son testimonios de las construcciones o formas de agregación tradicionales. También se incluyen parajes singulares, caminos o áreas agrícolas vinculadas a los núcleos urbanos, que se consideran representativas de las relaciones entre los núcleos y su territorio circundante.

La naturaleza variada de los elementos y parajes considerados de interés ambiental implica diversidad de tratamientos de los mismos; en algunos casos supondrá la conservación y mejora de conjuntos contruidos (tramos de calle o edificaciones emblemáticas de núcleos urbanos o rurales), mientras que en otros la preservación del elemento de interés vendrá vinculada exclusivamente a la conservación de su forma y uso tradicional, así como su relación con las visuales y el paisaje. Tal es el caso de algunos caminos rurales o áreas agrícolas, donde el principal valor ambiental reside en su inserción en el territorio y el paisaje. Como elementos de interés ambiental se incluyen los siguientes:

Áreas Agrícolas

1. Área Agrícola con Palmeral al Sur de Santiago del Teide.
2. Dos Palmeras emblemáticas junto a la Carretera General, en las inmediaciones de El Retamar.
3. Área Agrícola de Arguayo conocida como Las Tierras (incluye dos eras y una vivienda antigua con aljibe y era).
4. Bancales en las laderas de las Montañas de Guama y Nifa.

Caminos Reales

5. Camino Real de Santiago del Teide a Puerto Santiago.
6. Camino Real a Los Quemados.
7. Camino Real a La Degollada de La Mesa

8. Camino Real Erjos-Valle de Arriba-Bilma-Las Manchas-Arguayo.
9. Camino Real del Calvario de los Baldíos al Chinyero.
10. Camino Real de Santiago del Teide a Arguayo.
11. Camino Real de Las Manchas.
12. Camino del Herrero (Tamaimo-Arguayo).
13. Camino del Cementerio de Santiago del Teide.
14. Caserío de Los Quemados.
15. Lajiales de Chapin.

- Mapas de localización. Cartografía militar e:1/25000 y Cartografía GRAFCAN e:1/5000.

6.- Catálogo Municipal.

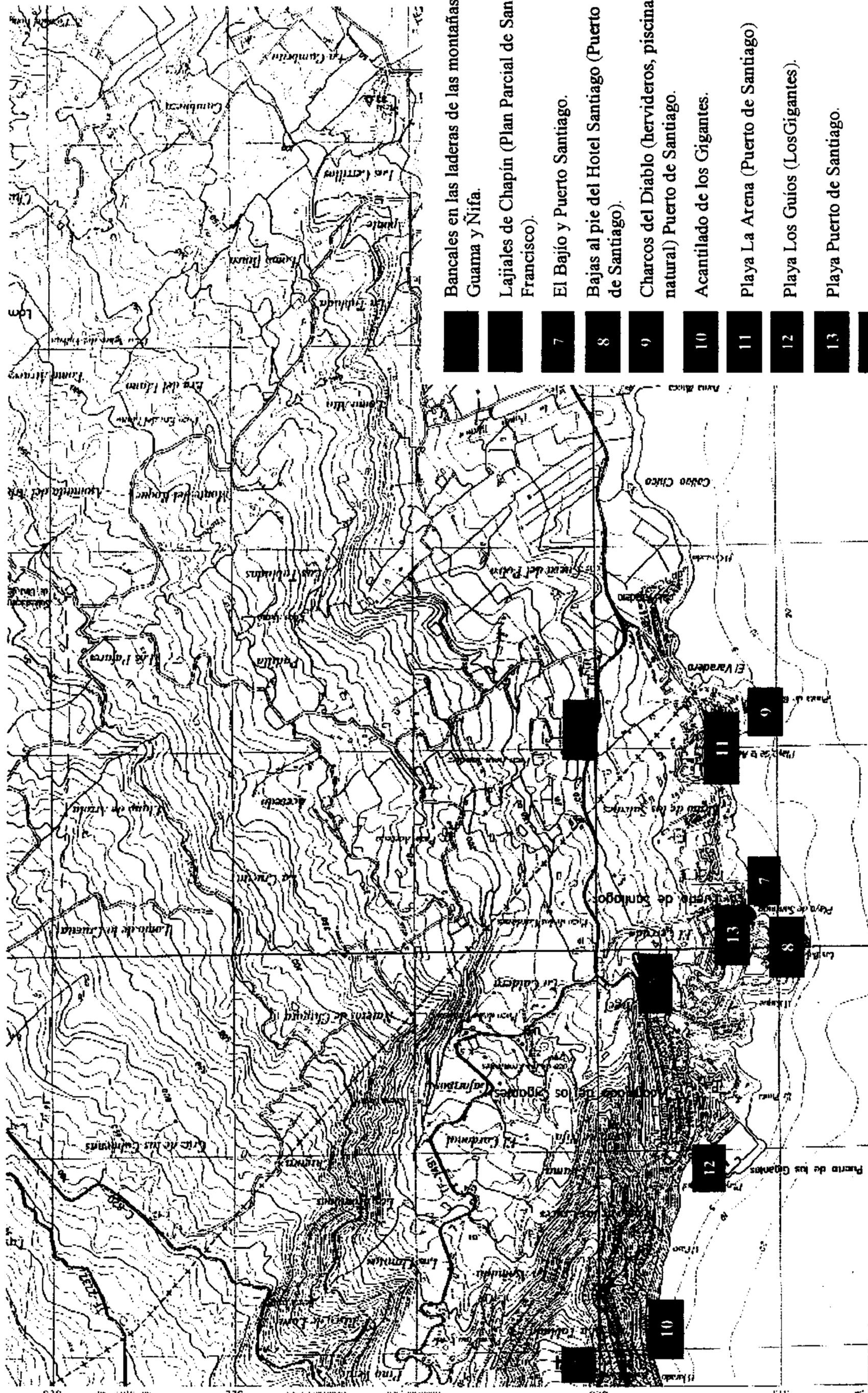
Tras el Inventario realizado y teniendo a éste como estudio básico de campo, se procederá a la redacción del Catálogo Municipal, que contempla el artículo 39 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias de 9/4/99 y el Capítulo III de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

En La Laguna, Julio de 2002

Fdo.: Severo de la Fe Hernández
Geógrafo

Elisa Blanco Gestal. Bióloga.





7 Bancales en las laderas de las montañas Guama y Nifa.

8 Lajiales de Chapín (Plan Parcial de San Francisco).

9 El Bajío y Puerto Santiago.

10 Bajas al pie del Hotel Santiago (Puerto de Santiago).

11 Charcos del Diablo (hervideros, piscina natural) Puerto de Santiago.

12 Acantilado de los Gigantes.

13 Playa La Arena (Puerto de Santiago)

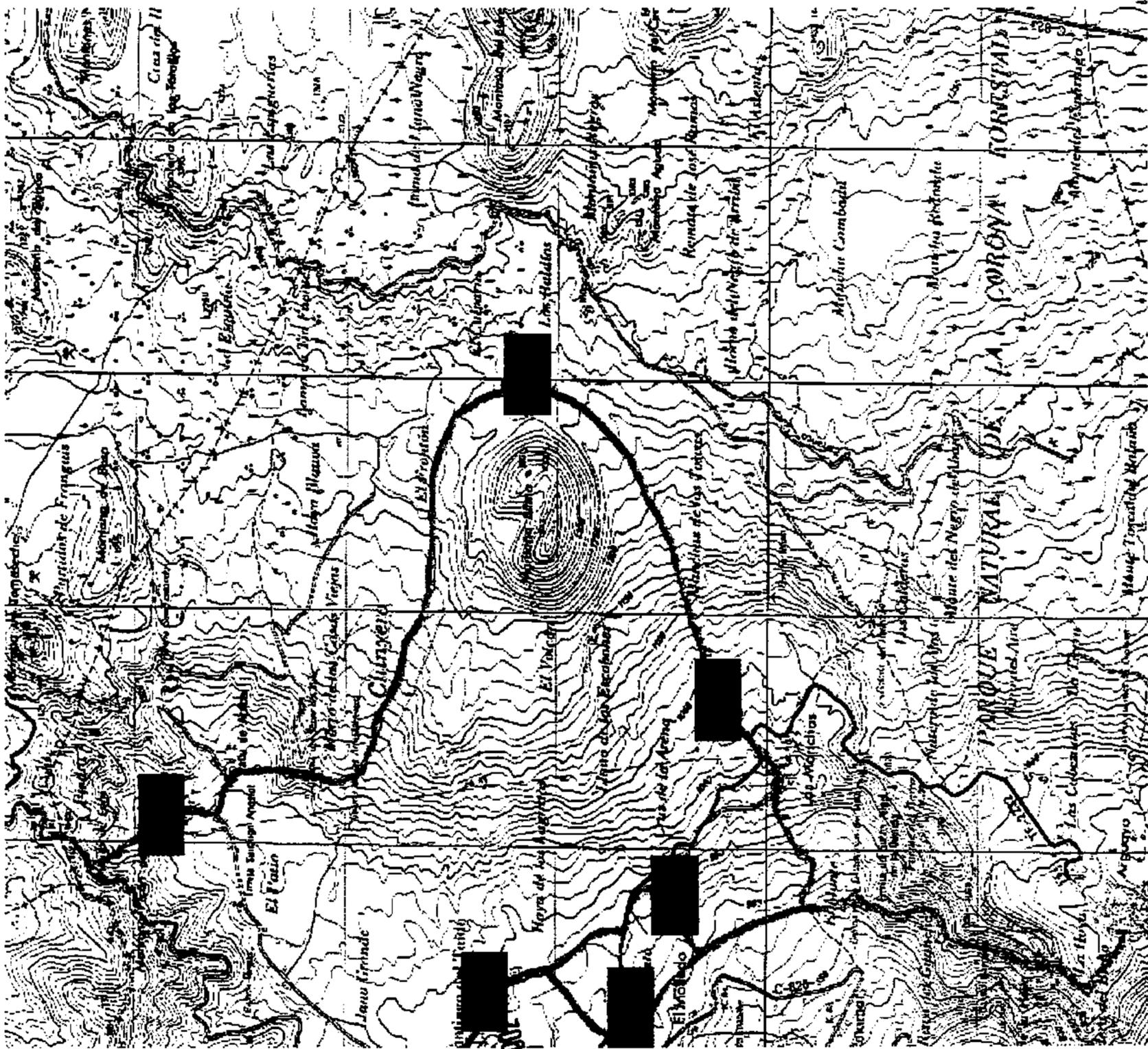
14 Playa Los Guíos (Los Gigantes).

15 Playa Puerto de Santiago.

16 Era de Archipenque.

30 JUL. 2002

Elementos patrimoniales II

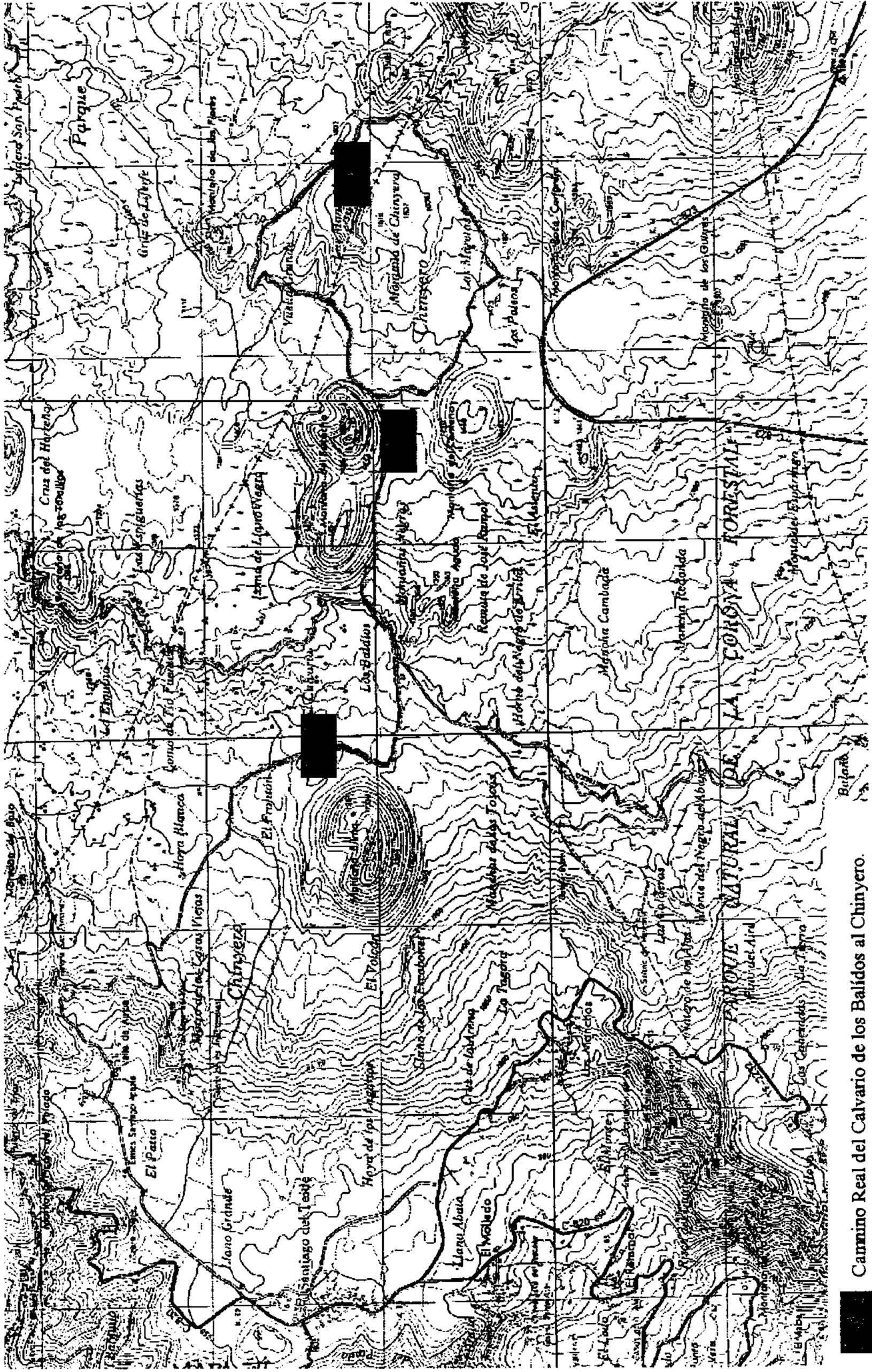


- 
 Camino Real Erjos – Valle de Arriba – Bilma – Las Manchas – Arguayo.
- 
 Camino Real Santiago del Teide a Arguayo.
- 
 Camino Real a Las Manchas.
- 
 Camino del Cementerio de Santiago del Teide.

30 JUN 2007



Elementos patrimoniales V



Camino Real del Calvario de los Baldíos al Chinyero.



Agencia de Evaluación de la
Comisión de Ordenación del Territorio
Islas Canarias
Recibido de fecha: 30 JUL 2002

**Anexo Modificaciones derivadas de los
Informes al texto aprobado provisionalmente**

Modificaciones en los planos

Se modifican los títulos señalando en cada plano su inclusión Ordenación Estructural (A) o Ordenación Promenorizada (B)

1. A. Estructura General

- a. Se rectifica el trazado del anillo insular, adoptando el correspondiente al trazado aprobado, coincidente con el que figuraba en la aprobación inicial informada favorablemente en su día por la Consejería de Obras Públicas, vivienda y agua.
- b. Se recogen las propuestas contenidas en el informe del Cabildo Insular de Tenerife, relativas a carreteras, en particular la definición de los accesos a los núcleos tradicionales.
- c. Se determinan los sistemas generales de espacios libres y equipamientos distribuidos entre los diversos núcleos.
- d. Se incluye el sistema de drenaje superficial como sistema general (H), delimitando los principales barrancos.

2. A. Clasificación del suelo.

- a. Se suprime la clasificación de suelo urbano de los núcleos de El Valle de Arriba, El Retamar y Las Manchas, de acuerdo con los informes del Cabildo Insular de Tenerife y de la Dirección General del territorio. Dichos núcleos pasan a la clase de suelo rústico en la categoría **c1, asentamientos rurales**, los ámbitos se ajustan a las observaciones del Consejo Insular de Aguas y el Cabildo de Tenerife.
- b. Se suprimen los sectores de suelo urbanizable F y G, situados sobre la carretera TE-47 (antigua TF-6237). El suelo correspondiente se incorpora a la categoría de suelo rústico de protección agrícola costera b1.1.
- c. Se suprime el suelo urbano de La Caldera, que se asimila a la clasificación del ámbito circundante.
- d. Se ajustan los límites del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable de los núcleos a las determinaciones contenidas en los informes, que se especifican en las modificaciones correspondientes a cada núcleo:



3. A. Categorías en suelo rústico

- Se incorporan en la correspondiente categoría de Suelo rústico los asentamientos rurales, que veinen específicamente regulados como tales.

Santiago del Teide.

- Se substituye la clasificación de suelo urbano consolidado por la de urbano no consolidado. Se clasifica como suelo urbano no consolidado ordenado un sector situado al oeste del núcleo, que se extiende a ambos lados de la calle actualmente abierta pero sin urbanizar (UA 4. Agustín Rodríguez).
- Se ajustan las delimitaciones de los sectores de suelo urbanizable a las propuestas viarias del Cabildo y a las observaciones de los informes.
- El equipamiento situado enfrente de la carretera de Las Manchas se considera sistema general adscrito a suelo rústico.
- Se modifica el enlace entre la carretera general y la de acceso a Masca, así como las modificaciones en el trazado viario derivadas del informe del Cabildo Insular de Tenerife.

Arguayo

- Se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado al sur del núcleo (antes urbano no consolidado).
- Se modifica la glorieta en el acceso sur, y se sitúa una nueva glorieta en el cruce entre la carretera y la Calle Candelaria, desde donde se accede al campo de fútbol y al grupo de viviendas de protección previstas.
- A partir de la calle Candelaria, hacia el norte, no se han previsto nuevas áreas edificables con frente a la carretera, lo que supone la ampliación del espacio libre situado en el límite norte del casco.

Tamaimo

- Se reajusta, en el sector norte, los límites entre suelo urbano no consolidado ordenado y suelo urbanizable ordenado, a fin de reflejar la situación de consolidación actual y posibilitar las correspondientes reservas para cesiones.

- Se define el límite sur del suelo urbano de acuerdo con las observaciones del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Se ajustan los límites a las modificaciones en la red viaria, derivados del informe del Cabildo Insular de Tenerife.
- Se determina un ámbito de Plan Especial viario, con la finalidad de ordenar el tránsito en la travesía de Tamaimo.

Puerto Santiago Los Gigantes

- Se delimitan las áreas residenciales y turísticas, de acuerdo con la última ponencia técnica.
- Se ajustan los límites del sector urbanizable ordenado residencial (sector C), a las indicaciones de los informes, en particular, se excluye el barranco Santiago del sector, pasando a sistema de drenaje superficial (H) y sus áreas de protección (b5).

3. A. Plano de Ordenación y Categorización del suelo rústico

- a. Se ajustan las categorías a los cambios derivados del plano anterior.
- b. Se suprime la clasificación de asentamiento agrícola superpuesta a las categorías agrícolas de costa y medianías, desaparecen los asentamientos agrícolas (c2).
- c. Se delimitan los cauces (H) y áreas de servidumbre (b3) de los barrancos de acuerdo con las indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- d. Se incluyen los terrenos adyacentes al oeste del caserío de Las Manchas a Protección Ambiental asimilable a la PA2 (Bosques potenciales) del PIOT.
- e. Los terrenos clasificados como urbanos que no quedan incluidos en las delimitaciones de los núcleos rústicos se asimilan a la categoría inmediata (a excepción de Las Manchas citado anteriormente).
- f. Se localizan y delimitan los ámbitos correspondientes a elementos patrimoniales localizados en suelo rústico. Los elementos que se sitúan en suelo rústico se definen en los gráficos adjuntos a la memoria.
Los elementos de interés arquitectónico, histórico y artístico y los elementos de interés tradicional que se hallan situados en los núcleos y

asentamientos aparecen en los planos 4, de los núcleos urbanos y asentamientos agrícolas.

Asimismo se localizan las áreas de mayor interés botánico y las de interés arqueológico en el plano nº 3

(para estos ámbitos se incluye una disposición transitoria en las Normas Urbanísticas, equivalente a la suspensión de toda actuación, hasta la aprobación definitiva del catálogo que actualmente está en redacción .)

- g. Se delimitan los asentamientos rurales de Las Manchas, El Retamar y El Valle de Arriba. Las modificaciones en las nuevas delimitaciones se ajustan al informe del Consejo Insular de Aguas . En el caso de Las Manchas, se justifica la delimitación a las áreas actualmente accesibles y a la necesidad de previsión de espacios libres – equipamientos.

Las Manchas

La delimitación del núcleo rural de Las Manchas busca la compatibilidad entre la DRH de protección ambiental 2 (Bosques potenciales) del PIOT con los objetivos generales definidos para los núcleos rurales, en particular la reserva de suelo para espacio libre y equipamientos, cuya necesidad viene reflejada en el propio asentamiento rural de Las Manchas por la existencia de una plaza y un equipamiento deportivo, y responde a los objetivos del Ayuntamiento de Santiago del Teide de dotar a los núcleos rurales de espacio libre y equipamientos que, además del servicio propio de su finalidad específica, aumentan el nivel de servicio y representatividad de estos núcleos, evitando procesos de abandono.

En cuanto al crecimiento residencial, éste se limita a los frentes de caminos de acceso, sin previsión de nuevos caminos que pudieran conferir al núcleo un carácter urbano, o exigieran sistemas de ejecución empleados en suelo urbano. En este sentido se reduce considerablemente el área de expansión propuesta en el documento aprobado provisionalmente.

- Se incluye en la categoría de espacio libre-equipamiento el sector comprendido entre el núcleo consolidado y las pistas deportivas junto a la carretera.

El tratamiento de este espacio ha de permitir la construcción de un nuevo equipamiento, la preservación de las eras existentes, la ordenación del acceso peatonal a la pista deportiva y la recalificación



de un espacio que actualmente no tiene un uso específico y se halla en mal estado de conservación.

- En cuanto a la delimitación de áreas edificables ésta se reduce a los frentes de los accesos, incluida la nueva calle, a fin de garantizar una mínima expansión del asentamiento sobre infraestructuras existentes.

En cuanto al entorno del asentamiento rural de Las Manchas se sustituye la categoría b₁2 (suelo rústico de protección agrícola de medianías) por la de a₁, mayoritaria en su entorno y que guarda mayor coherencia con DRH de protección ambiental 2 (Bosques Potenciales) del PIOT y que se considera compatible con el mantenimiento puntual de actividades agrícolas existentes.

SANTIAGO DEL TEIDE

Suelo urbano

En el ámbito de suelo urbano se han ajustado las alineaciones de la carretera a lo dispuesto en el informe de Carreteras.

Se ha delimitado el barranco Santiago en el límite oriental del núcleo, calificando como sistema de drenaje superficial (H) el cauce del barranco y manteniendo como espacio libre el correspondiente al área de servidumbre del propio barranco, de acuerdo con el informe del Consejo Insular de Aguas, que consideraba compatible el uso público siempre que se mantengan las condiciones de la zona de servidumbre.

Respecto a las condiciones de relación entre el límite de suelo urbano y el espacio del barranco, el documento del Plan General aprobado provisionalmente delimita las alineaciones traseras y establece un ámbito no edificable en el interior de la parcela, con la calificación de espacio libre privado (Cp). La memoria hace referencia a las condiciones de dicho límite.

Se localizan los elementos patrimoniales situados en suelo urbano, de acuerdo con las determinaciones de la disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas, no se admitirán intervenciones en las áreas delimitadas hasta que se apruebe el Catálogo (actualmente en redacción)

Suelo urbano no consolidado ordenado

El sector oriental del núcleo, a ambos lados de la prolongación de la calle de Agustín Rodríguez Guanche. Las condiciones del sector se especifican en la ficha adjunta.

Se localizan los elementos patrimoniales incluidos en suelo urbano no consolidado. En general se trata de eras que quedarán integradas en espacios libres, en las condiciones de conservación que determine el Catálogo.

Variante y delimitación de suelo urbanizable

Se mantiene la delimitación de suelo urbanizable, introduciendo la modificación relativa a la vía que discurre a través del Sector de Suelo urbanizable sectorizado no ordenado "Casa Patio", dejando como vía peatonal la que se dispone entre la Casa Patio y la Iglesia y desviando la principal por detrás de la Casa Patio, hasta el desvío de El Valle de Arriba, donde se dispone una rotonda.

A fin de proteger el valor de posición de la casa patio, al final del núcleo, entre los límites de ésta y el suelo urbanizable se dispone un parque equipado.

La alternativa de introducir una variante entre las dos rotondas, sin acceso a nuevas edificaciones, resulta escasamente adecuada a las condiciones del núcleo, y supone la delimitación de unos sectores de suelo urbanizable desproporcionado a la dimensión actual del núcleo y a las necesidades de crecimiento. Disponer una nueva variante en una posición muy próxima al anillo insular sin que ésta sirva para disponer nuevas viviendas, resulta poco coherente con la estructura del núcleo y las formas tradicionales de crecimiento (ver la atracción de la propia carretera como acceso a edificaciones residenciales o de otros usos).

Se contemplan dos sectores de suelo urbanizable ordenado, Sector Este y Sector C Cuyas condiciones se determinan en las fichas adjuntas.

Se mantiene el sector de baja intensidad edificatoria, Casa Patio, con una nueva delimitación

Se delimita el ámbito de protección del cementerio

ARGUAYO

Suelo urbano

Se ha modificado el límite oriental atendiendo al informe del Cabildo. La nueva carretera se toma como límite de suelo urbano y se sustituye la calificación de espacio libre en suelo urbano, por la categoría de protección de infraestructuras en suelo rústico. También se elimina el sector edificable con frente a la carretera, a excepción del tramo actualmente consolidado por la edificación.

Se suprime el camino que accedía directamente a la nueva carretera, y se amplía el espacio libre en un sector donde se localiza un conjunto de eras.

Se amplía la rotonda en el acceso sur del núcleo.

Se modifica la delimitación del suelo urbano en el sur, dejando un sector de suelo urbanizable ordenado.

Se localizan los elementos catalogados en el ámbito de suelo urbano y urbanizable. En su mayor parte los edificios catalogados coinciden con equipamientos, en el caso de edificación privada, las posibles actuaciones quedarán reguladas por la disposición transitoria tercera de las Normas urbanísticas hasta la aprobación del Catálogo.

Se modifica la glorieta de acceso a Arguayo, desplazándola de manera que no interfiera en el tránsito de la carretera.

Se introduce una nueva glorieta en el cruce entre la carretera y la calle Candelaria.

Se amplía en espacio libre colindante con la carretera al Norte del núcleo.

Se introduce una calle de acceso a la parcela destinada a vivienda de protección, destinando un espacio a aparcamiento.

Suelo Urbanizable

Se mantiene la delimitación de suelo urbanizable ordenado, "Sector Este de Arguayo" las condiciones específicas de ordenación se determinan en la ficha adjunta.

Se delimita el sector Sur de Arguayo (que aparecía como suelo urbano en el documento de aprobación provisional)



TAMAIMO

Suelo urbano

Se modifican las distancias al eje de carretera, de acuerdo con el informe de Carreteras.

Se define un Plan Especial de ordenación viaria a lo largo de la travesía a Tamaimo con la finalidad de ordenar la circulación y especialmente las intersecciones y los accesos a la carretera.

Se localizan los edificios y espacios incluidos en el catálogo

Se rectifica la delimitación de suelo urbano al sur del núcleo, ajustándolo al frente de la calle existente.

Suelo urbano no consolidado.

Se ajusta el suelo urbano no consolidado a las observaciones del informe del Consejo Insular de Aguas, Consejería y Cabildo.

UA 1: El Cercadito, se definen los límites, atendiendo a la ocupación actual.

UA 2: El Cascajo, Se definen los límites reservando el ámbito del barranco "afluente" como sistema de drenaje superficial y excluyéndolo de la unidad de actuación.

En función de los nuevos límites se definen las condiciones generales en el cuadro adjunto.

Suelo urbanizable delimitado ordenado

Se mantiene en esta clase de suelo el sector Norte de Tamaimo.

Atendiendo a las observaciones del Informe del Cabildo Insular de Tenerife relativo al tratamiento de los accesos, se modifica el acceso a dicho sector mediante la disposición de una rotonda, que, a su vez, actúa como puerta del núcleo de Tamaimo. El acceso desde la carretera se señala mediante el desdoblamiento de carriles, con la previsión de carriles de espera para los giros a la izquierda en el tramo recto. La pendiente de la carretera hace inviable la previsión de una rotonda.

En cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva se introducen las siguientes modificaciones.

1. Con carácter General

- a. Se divide el documento en:
A: Ordenación Estructural
B: Ordenación promenorizada. Plan de Actuación
- b. Se completa el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/97
- c. Se incorpora la red básica de sistemas generales, incluyéndose en la memoria la justificación de una reserva mínima de 5 m² habitante o plaza alojativa turística.
- d. Se definen los aprovechamientos globales y medios, de acuerdo con el Art. 60 del texto refundido.
- e. Por la aplicación de las determinaciones de suspensión de las determinaciones turísticas Art 3. Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas Urgentes en Materia de Ordenación Turística, y en tanto no se apruebe definitivamente la ordenación del núcleo Turístico, las edificaciones y usos no turísticos, o aquellos que no se ajusten a las determinaciones legales vigentes, se consideran de ordenación disconforme por motivos de uso, y se regulan en el artículo 152 de las Normas Urbanísticas.

2. En relación a los núcleos

Zona costera.

- a) La zona costera se define como asentamiento turístico, a excepción del núcleo antiguo de Puerto Santiago, La Vigilia y el sector de Suelo Urbanizable "Sector C", que tendrán uso residencial.
Los ámbitos turísticos se regularán según se especifica en el apartado 1e.
- b) Se recoge la glorieta de enlace de la TF-47 con el sector San Francisco.
- c) Se define el ámbito de Plan Especial en el sector Costero de acuerdo con las indicaciones del Informe del Cabildo Insular de Tenerife.
(Art.126 de las Normas Urbanísticas)

- e) En el citado artículo se prohíbe la autorización de cualquier acto de ejecución en tanto no se apruebe el Plan Especial

3. Núcleos Tradicionales

Santiago del Teide

- Se introducen modificaciones en la trama viaria de acuerdo con las indicaciones del Cabildo Insular de Tenerife.

Tamaimo

- De acuerdo con las indicaciones del Cabildo Insular de Tenerife, se determina el ámbito para la redacción de un Plan Especial de ordenación viaria, en el tramo de travesía por dicho núcleo.

Arguayo

- Se introducen las Rotondas indicadas por el Cabildo Insular de Tenerife.
- Se amplía el espacio libre situado al norte del núcleo.

El Molledo

- Se ordena la conexión entre la carretera T-82 mediante la disposición de carriles para giros a la izquierda, asimismo se reserva espacio viario para posibles mejoras futuras.

4. Respetto a los suelos Urbanizables

- Se han suprimido los sectores G y F
- Se incorpora un estudio demográfico por núcleos, así como la justificación del crecimiento previsto.
- Se recoge, en todos los planos, la línea de deslinde entre los municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora aprobada por el Cabildo Insular de Tenerife.

5. Respetto a las determinaciones ambientales

El documento incluye un nuevo apartado anexo al capítulo de contenido ambiental del planeamiento.

- a) Todos los ámbitos señalados como enclaves de especies protegidas o en peligro de extinción se han incluido en Suelo Rústico de protección, a excepción del ámbito reservado para el trazado del anillo insular.
- b) El mantenimiento de la reserva para el trazado del anillo insular (de acuerdo con los correspondientes informes sectoriales) dependerá de posteriores estudios e informes jurídicos en el marco que le corresponda.
- c) En tanto no se apruebe el catálogo, los ámbitos inventariados (señalados en el plano) se considerarán en suspenso. Se exceptúa la Casa Patio, de Santiago del Teide.
- d) Se incorporan al Plan general los análisis, ordenación y determinaciones normativas correspondientes a los asentamientos rurales de Las Manchas, El Retamar y El Valle de Arriba.

6. Respetto al Dominio Público Hidráulico

- Se incorporan en las Normas Urbanísticas las determinaciones relativas al Sistema de Drenaje Superficial, (Art. 29 de las Normas Urbanísticas) y Suelo Rústico de Protección Hidrológica. (Art. 69 de las Normas Urbanísticas), de acuerdo con las indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.



CCRS arquitectos

Barcelona - Santiago del Teide. Octubre de 2002

DISPOSICIONES ADICIONALES

1. Se remite desarrollo del Catálogo relativo a las edificaciones no amparadas por el planeamiento, a la redacción de un Plan Especial de Ordenación, en cumplimiento de la Disposición Adicional Primera 1 del Decreto Legislativo 1/200.

Las fichas de las edificaciones no amparadas por licencia que aparecen en el Anexo 2 de la memoria B. "Ordenación pormenorizada" tienen carácter informativo.

2. Se remite la ordenación viaria de Tamaimo a un Plan Especial con la finalidad específica de ordenar los espacios viarios para compatibilizar sus funciones urbanas con la funcionalidad y seguridad propia de las carreteras (desarrollo detallado de las condiciones de acceso desde la Carretera General al núcleo de Tamaimo.

De acuerdo con lo que se determina en el artículo 121 de las Normas Urbanísticas B: "Ordenación pormenorizada"

3. Se suspende, en el ámbito del futuro Plan Especial de Puerto Santiago, las determinaciones del planeamiento vigente, manteniendo la prohibición de autorizar cualquier acto de ejecución hasta que se apruebe este instrumento de desarrollo, cuyos objetivos son:

- a. Definir y cualificar la trama viaria transversal, norte-sur y resolver la comunicación peatonal este-oeste.
- b. Localizar un nodo de aparcamiento público en el entorno del campo de fútbol.
- c. Proponer soluciones de ordenación pormenorizada y medidas de intervención dirigidas a reducir el impacto ocasionado por los muros de contención del campo de fútbol.
- d. Reordenar las parcelas públicas existentes a fin de configurar un centro de actividad que recalifique la zona.
- e. Regular la volumetría de la edificación y los frentes de parcelas.

El Plan Especial Santiago del Teide viene delimitado en el plano A2.0 "Clases de suelo", correspondiente a la ordenación estructural.

4. En tanto no se apruebe el Catálogo Arquitectónico, Arqueológico, Etnográfico y Paleontológico, los ámbitos inventariados, se consideran en suspenso, exceptuando la Casa Patio de Santiago del Teide. Todo ello, de acuerdo con el Art. 39.2.b. del Texto Refundido.

Los ámbitos inventariados corresponden a los señalados en los planos del anexo ambiental y en los planos de la serie 4 para los suelos urbanos, urbanizables, así como aquellos en que se desarrolla la ordenación pormenorizada.

Nota.

El Anexo "Modificaciones derivadas de los informes al texto aprobado provisionalmente", incluye todas las modificaciones introducidas en el documento de Plan General de Santiago del Teide. (incluidas aquellas que hacen referencia a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, que no son objeto del presente texto refundido) a diferencia del Texto de "Modificaciones derivadas de la resolución de la COTMAC", que se introduce en las primeras páginas de la Memoria A, que se refieren específicamente a las modificaciones que afectan a suelo urbano consolidado y rústico (excepto asentamientos rurales), objeto del presente texto refundido.