



**A Y U N T A M I E N T O**  
**DE LA VILLA DE**  
**SAN JUAN DE LA RAMBLA**  
**TENERIFE**



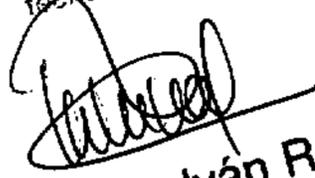
**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento y planos urbanísticos, sellado y enumerado que comprende desde el número 0001 al número 0999, constituyen el texto refundido del Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla que subsana las deficiencias observadas en el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 28 de julio de 2004, y que fue aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria de fecha 23.12.2004.-

Villa de San Juan de la Rambla, a 23 de diciembre de 2004.-

**EL SECRETARIO INTERVENTOR,**  
  
**Juan L. de la Rosa Aguilar.-**  
SECRETARIA  
Tenerife



Aprobado definitivamente  
de forma parcial por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 28 JUL. 2004

  
Patricia Galván Rodríguez



## **CUMPLIMIENTO CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)**



**1.- Justificación de que el sistema de núcleos urbanos de la propuesta urbanística municipal desarrolla coherentemente las descripciones que sobre el mismo desarrolla el PIOT.**

Crecimiento no excesivo de su población.

Para el núcleo de La Guancha - S. José tal como alude el PIOT se propicia la integración urbanística del casco con los barrios cercanos, incorporando los numerosos espacios intermedios.

Los núcleos costeros de El Rosario, S. Juan de la Rambla y Las Aguas, tal como propone el PIOT se proyecta una ordenación interior y una solución de integración entre sus tramas urbanas y el modelo viario comarcal, no así dentro de los límites marcados, aspecto éste que más adelante trataremos de justificar.

**2.- Identificación de los distintos elementos viarios constitutivos de la estructura general municipal y justificación individualizada del cumplimiento de las condiciones que sobre ellos establece el PIOT .**

Corredor insular norte .-Se respeta el trazado que a tal efecto se ha elegido, cercano a la carretera actual.

Eje transversal .-Une el núcleo de S. José, Santa Catalina y San Juan de la Rambla respetando su trazado actual.

**3.- División de los distintos núcleos del municipio en áreas urbanas, individualizadas según las determinaciones estructurales urbanísticas y justificación expresa sobre cada una de ellas del cumplimiento de las directrices sobre clasificación de suelo urbano y urbanizable (art. 2392 y art.2393 atendiendo en todo caso, al régimen especial del art. 1134.3 y 4, según la situación jurídico-urbanística previa)**

### **SUELO URBANO EN CALLE LA PASCUALA Y CTRA. GRAL TF-351.**

El suelo clasificado urbano cumple las condiciones establecidas por la legislación vigente para ser considerado como tal, porque además de contar con los servicios indispensables así está incluido en las Normas Subsidiarias. De esta forma se ha clasificado como urbano el suelo situado a lo largo de la Calle La Pascuala y un tramo de la Ctra gral. TF-351 en S. José incluido en el PIOT en un ARH de protección económica 1

## SUELO URBANIZABLE



La clasificación del suelo urbanizable en áreas interiores o de ensanche se efectuará según los criterios especificados por el PIOT:

- Se han delimitado áreas de ensanche de los núcleos consolidados (caso del ZSR-5) puesto que también se prevé la consolidación de los espacios vacantes interiores a su perímetro. (ZSR-0, ZSR-1, ZSR-2.) Algunas áreas interiores han quedado vacantes por su difícil topografía o por donde discurren los barrancos.

Se ha tratado en lo posible de ajustar en los bordes de los ensanches con el tejido urbano existente garantizando la continuidad del núcleo; y cuando no limite con otra urbanización se hace coincidir con elementos conformantes de la estructura territorial sean naturales como barrancos o construidos como carreteras

- En cualquier caso los ensanches de núcleos urbanos no han superado ni englobado los corredores viarios definidos anteriormente.

### Requisitos del Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se ha incluido preferentemente en ARH urbanas.

En núcleos como La Vera existen por otro lado zonas incluidas en ARH urbanas que no se han clasificado como urbanas puesto que el crecimiento no ha sido suficiente para ello.

Por lo mismo no se ha llegado en su expansión a ocupar zonas de protección territorial.

En la zona costera del municipio entre los núcleos de S. Juan de la Rambla, Las Aguas y El Rosario existe una previsión de crecimiento que el PIOT no ha considerado como tal. Alrededor de estos núcleos el suelo está catalogado como ARH de protección económica por lo que el documento del PIOT exige una justificación en el sentido de que tales suelos son los únicos sobre los cuales es viable el desarrollo urbanístico necesario para acoger el crecimiento del núcleo urbano correspondiente. Dos son los sectores donde incide tal crecimiento



**LA MANGUITA. ZSR-3 .PP-6.-** Limitado entre dos núcleos urbanos y costeros: El casco de S. Juan de la Rambla y Las Aguas por el Oeste y el Este respectivamente; por el Sur por la carretera que los comunica y por el Norte con la franja costera que lo separa del mar. El núcleo de San Juan de la Rambla; prácticamente colmatado a excepción de un solar en su costado oeste correspondiente a una promoción pública municipal en tramitación; tiene truncado su crecimiento por ese mismo costado por la existencia de un barranco que deslinda este municipio de su vecino La Guancha. Por el Norte existe la carretera insular TF-5 (antigua C-820) y la futura comarcal amén de que la catalogación del PIOT sigue siendo la de ARH de protección económica.

Es por lo tanto con respecto al casco de San Juan de la Rambla la zona más apropiada para su crecimiento.

Otro tanto ocurre con la zona de Las Aguas donde prácticamente colmatada tiene en La Manguita la oportunidad de un desarrollo más propicio y natural que el costado Sur de fuerte topografía y que el costado Este de delimitación costera.

El municipio de S. Juan de la Rambla tiene fundadas esperanzas por las obvias expectativas en un crecimiento sostenido de esta zona debido a su situación cercana al mar y por los equipamientos y zonas de ocio que la ejecución del planeamiento va a acarrear, ya que un gran porcentaje de su superficie está afectado por Costas , cuya legislación permite la creación de actividades lucrativas que puede regenerar la economía del sector. Hay que tener en cuenta la previsión de una regeneración del litoral mediante un Plan especial.

**EL CARDON. ZSR-4. PP-1.-** Situado en el extremo Noreste del municipio, limita al Este por el barranco Ruiz que lo separa del de Los Realejos; por el Oeste con el núcleo urbano de El Rosario, el Suelo urbanizable EL Rosario y suelo agrícola de plataneras; al sur por la carretera comarcal TF-5 (antigua C-820) y por el futuro corredor insular.

Este suelo corresponde a un Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento con fecha 28 de junio del 2002.

Y su clasificación por el PIOT es de ARH de protección económica por lo que ha de justificarse su implantación.

El Plan Parcial contiene sólo un tipo de viviendas, ciudad jardín, sólo albergará 42 viviendas, insuficiente por otro lado para las expectativas del Plan general en el sector para el plazo de su vigencia. Si bien es verdad que existe en la zona la previsión de otro Plan Parcial en una zona que el PIOT ha clasificado como un ARH urbanas; ésta no cuenta con la iniciativa privada adecuada para la realización del planeamiento, es por lo que sería conveniente la clasificación de suelo Urbanizable en el Carbón puesto que su realización sería inminente .



En S. José, la tendencia natural en crecer hacia la vertiente Norte en un Suelo Urbano que discurre a lo largo de las dos vías de comunicación Ctra. gral 355y c/ La Pascuala ha generado entre esas dos zonas una expectativa de crecimiento y expansión reflejadas en estos dos suelos urbanizables, ZSR-6 y ZSR-7:

### **SUELO URBANIZABLE-S.JOSE. ZSR-6 Y LOS TOSCALES ZSR-7**

Estas dos zonas se incluyen en el mismo sector de protección económica 1 y trata de ser coherente con el crecimiento del suelo urbano hacia el Sur determinado por las Normas vigentes. Parcialmente acorde con el PIOT en tanto que trata de expandirse hacia el interior de núcleos urbanos perimetrales.

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL ZSI-1. ZSI-2** -En las expectativas de crecimiento de la zona alta se incluye la creación de una zona industrial que albergue industrias medias y pequeñas. La zona que se ha considerado más adecuada es la correspondiente al ZSI-1 y ZSI-2 señalada en los planos correspondientes. Pero esta zona corresponde a un ARH de protección económica por lo que pasamos a enumerar las conveniencias que justifiquen su ubicación:

- Existe expectativa y demanda para este tipo de actividad. Su ubicación más adecuada en cuanto a cercanía con los núcleos de comunicación.

Por la naturaleza de la actividad a desarrollar conviene que no esté incluida en el tejido urbano que delimita el ARH urbana.

Por ese costado Noroeste de S. José no existe ARH urbana

Los terrenos que se pretenden utilizar son eriales y la ejecución de su planeamiento es viable.

Está situada entre los núcleos de la zona alta y de la zona baja.

Su ejecución se divide en dos fases. La más próxima al núcleo urbano de industrias pequeñas y una vez consolidada ésta se realizaría la correspondiente a industrias medianas.

El formato de las industrias no es la que prevee el PIOT para una zona industrial de tipo comarcal.

#### **4.- Análisis de la superposición del plano de distribución básica de los usos del PIOT con la división del suelo rústico municipal en categorías (salvo asentamientos rurales) e identificación de las divergencias. Justificación de éstas de acuerdo a los criterios de delimitación de la**

correspondiente **Area de Regulación Homogénea**, contenidos en el capítulo 3 del título II del PIOT

Las diferentes zonas del suelo rústico con respecto a sus categorías el término municipal de S. Juan de la Rambla son las siguientes:

#### AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL 1

Dentro de este apartado se distinguen cuatro subcategorías:

-Montañas. Esta clase de suelo como tal no está clasificada ni por el PIOT ni por el Plan General.

Barrancos. El Plan General clasifica este suelo casi de forma idéntica a como lo realiza el PIOT a excepción de un amplio barranco situado hacia el Sur y delimitado por el Consejo Insular de Aguas; que por otro lado también su naturaleza es boscosa tal como lo clasifica el PIOT.

Existen algunas franjas de terreno generalmente en vertientes de barrancos que el Plan General las clasifica como Protección Natural y que para el PIOT son laderas y barrancos, por lo tanto, no contradiciéndose, antes bien supone una mayor concreción de parte del Plan General.

-Malpaíses y Llanos. No existe en el municipio tal clasificación por ninguno de los dos planeamientos.

- Laderas. Las zonas que el PIOT clasifica como tal, el Plan general la entiende de Protección Natural.

#### AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL 2

Dentro de las ARH de protección ambiental 2 se distinguen dos subcategorías :

- Bosques consolidados. Dentro de este apartado del PIOT, el Plan General contempla un sector como hidrológico, otro como de protección ambiental y un tercero como espacio natural protegido; no contradiciendo por lo tanto las especificaciones del PIOT para este tipo de suelo.

- Bosques potenciales. Una franja de terreno, situada en la vertiente del Barranco Ruiz que la clasifica el PIOT de esta manera, por el Plan general es Rústico Protección Natural. Compatible

Pero otra zona próxima al bosque consolidado, el Plan General la clasifica como rústico de protección agrícola, equiparable por el PIOT a un terreno de "protección económica 2" y tal como dice el art 2.3.3.2 en su apartado 2D, estos terrenos limitan con áreas de esta categoría y existe la actividad agrícola de medianías, principalmente de la papa con una fundamentada salida comercial organizada mediante cooperativas .

#### AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL 3

Se incluye en esta categoría dos subcategorías:



Costeras. Esta franja terrestre próxima a la zona marina identificada en el Plan General con la zona de servidumbre costera tiene los mismos condicionantes que el PIOT.

Marinas. Coincidencia del PIOT con el Plan General.

#### AREAS DE PROTECCION ECONOMICA 1 Y 2

-Protección económica 1. Coincidente con el PIOT salvo las excepciones especificadas en el apartado (3) de esta memoria.

Protección económica 2. Acorde con el PIOT. Cabe destacar en esta zona la existencia de un asentamiento rural en el Barrio de Las Rosas admisible por el PIOT (ART. 2.3.5.5.)

#### AREAS DE PROTECCION ECONOMICA 3

No existen en este municipio.

#### AREAS DE PROTECCION TERRITORIAL.

Las áreas de protección territorial de S. Juan de la Rambla clasificada por el PIOT se localizan en la zona alta del municipio en los barrios de La Vera y S. José. El Plan General lo adscribe a un área de asentamiento rural principalmente con vocación urbana y de ensanche en sus núcleos interiores, compatible con el PIOT (s/art. 2.3.7.2.)

#### AREAS DE INTERES ESTRATEGICO.

No existen en este municipio

**5.- Justificación que las determinaciones del Plan General consistentes en la delimitación y ordenación de cada uno de los asentamientos rurales y agrícolas del municipio cumplen lo dispuesto en el PIOT. ( Título 3, cap 8, sección 3ª).**

Asentamiento Rural. El Plan General ha delimitado zonas de Asentamiento Rural que efectivamente cumplen con las determinaciones del PIOT al respecto, a saber:

- Que el uso de vivienda y las intervenciones de transformación territorial vinculadas a la misma se producen en base a las lógicas propias de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red existente de caminos. (ejemplos de Las Rosas y La Vera)
- Que la intensidad de los procesos de transformación territorial y su previsible evolución no hacen necesario ni conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.
- Que la densidad de viviendas por hectárea es superior a cinco viviendas y el núcleo forma un conjunto mayor de 10 viviendas.



Asentamiento Agrícola. El Plan General ha delimitado zonas de Asentamiento Agrícola que efectivamente cumplen con las determinaciones del PIOT al respecto, a saber:

Que se delimita en un área cuya calidad agraria justifica la necesidad de su implantación.

Que el uso residencial no es el principal del entorno y está vinculado al ejercicio de actividades agropecuarias o compatibles con las características productivas o naturales del suelo rústico.

La existencia real de los caminos que dan soporte a la edificación, así como que los caminos se adecúan a los requisitos del artículo siguiente.

Que el número de viviendas ligadas efectivamente a parcelas superiores a la unidad mínima de cultivo (5.000 m<sup>2</sup>) dedicadas a la explotación agropecuaria es superior a 6 por kilómetro de camino y que entre dos de ellas no existe una separación superior a 300m.

Que la dimensión e intensidad de los procesos edificatorios admitidos es compatible con la estructura territorial propuesta para todo el municipio, no produce efectos negativos sobre la actividad productiva primaria ni sobre el desarrollo residencial de los núcleos urbanos, y es poco significativa en sus efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales.

De ningún modo los asentamientos rurales y agrícolas no constituyen alternativas al desarrollo residencial del municipio, y no son estrategia de ensanche o desarrollo.

Ocupan preferentemente ARH urbanas a excepción del asentamiento rural de Las Rosas y el agrícola del costado norte de La Vera; que los dos ocupan terrenos ARH de protección económica 2 y 1 respectivamente.

Son desarrollos de asentamientos ya existentes y cumplen con los requisitos de delimitación anteriormente expuestos, realidad que no se puede ignorar.

No existen más delimitaciones de estos asentamientos fuera de estas áreas.

En los artículos 32,33,34 y 35 del Plan General se determinan las condiciones de ordenación de los asentamientos compatibles con las determinaciones del PIOT al respecto en el artículo 3.8.3.2.

Todas las vías pertenecientes a la zona de asentamientos cuenta en la actualidad con acceso rodado, con márgenes y rasantes y suministro de agua y luz. En definitiva, las condiciones de urbanización y servicio son las adecuadas a las características del camino, su capacidad residencial y la correcta inserción territorial y paisajística, evitándose que a través de obras de esta naturaleza se fomente la ocupación y el desarrollo residencial de estas áreas edificatorias.

Con respecto al último apartado de esta sección referido a la gestión de los asentamientos rurales y agrícolas he de manifestar que los servicios que hace referencia el PIOT ya están instalados en estas zonas no previendo ninguna ampliación por el Plan General.



**6.- Identificación de los distintos elementos dotacionales y de espacios libres públicos y justificación del cumplimiento, por referencia a cada núcleo y al conjunto del municipio, de los criterios de localización y dimensionamiento contenidos en el PIOT. ( Título 3, cap.2, sección 3ª).**

El PIOT en su artículo 3.2.3.1 estructura las dotaciones en tres niveles de prestación de servicios que se corresponden con ámbitos territoriales definidos:

Dotaciones de 1º nivel. No existen en el municipio dotaciones de este nivel que tengan un ámbito mayor que el municipal .

Dotaciones de 2º nivel. Tienen una influencia netamente municipal y forma parte de la estructura general de la ordenación municipal.

Dotaciones de 3º nivel. Su nivel de influencia abarca al barrio al que sirve por lo que estará integrado en su trama urbana.

La ubicación de las dotaciones del 2º nivel están localizadas en el barrio de S. José por ser el más poblado y ocupar una zona central con respecto a la población del municipio.

Los barrios cuentan con sus dotaciones situados en la trama urbana de los mismos.

Dimensiones de jardines y plazas.

En el núcleo urbano, asentamiento rural y asentamiento agrícola; se prevé una población de 9.804 habitantes, por lo que le correspondería una superficie de jardines y/o plazas públicas en proporción de 5m<sup>2</sup>/hab. de 49.020 m<sup>2</sup>. El Plan General ha dotado al municipio 94.785 m<sup>2</sup> para este fin, cantidad que supera a la exigida por la legislación vigente.

Dimensiones de espacios deportivos.

El Plan General de San Juan de la Rambla cuenta con espacios deportivos en los diferentes núcleos de Las Aguas, Casco, San José, La Vera y Las Rosas. Para una población de 9.804 habitantes, contabilizada en el suelo urbano, asentamiento rural y asentamiento agrícola, le correspondería un equipamiento deportivo en proporción de 2m<sup>2</sup>/hab., lo que supondría una superficie mínima de 19.608 m<sup>2</sup> cantidad inferior a la contabilizada por el Plan General que es de 24.953 m<sup>2</sup>.



0009



### Dimensiones de las dotaciones culturales

Para el número de habitantes ya mencionado la legislación vigente determina una superficie mínima de 2,5m<sup>2</sup>/hab por lo tanto debería ser de 24.510 m<sup>2</sup> la superficie mínima de dotación cultural. La que prevé el Plan General es de 9.192 m<sup>2</sup>, repartidos entre los diferentes barrios del municipio, lo que supone el incumplimiento del PIOT.

### Aparcamientos de las dotaciones.

Tal como especifica el PIOT la edificación dotacional no ocupará más del 40% de la superficie del solar en aras de enmarcar una edificación de singulares características, y de albergar en su interior aparcamientos suficientes (1aparc/100m<sup>2</sup>const).

En el caso de edificación cerrada el Plan General no obliga al porcentaje de edificación; por razones obvias de economía aunque si deberá preservar la zona correspondiente de aparcamientos.

### **7.- Justificación del cumplimiento de los criterios de admisibilidad de usos industriales en áreas urbanas de uso global distinto al industrial. Justificación del cumplimiento de los criterios de delimitación y ordenación de áreas industriales o polígonos. (Título III, capítulo 6).**

En suelo urbano, en zonas de edificación cerrada se admite el uso industrial compatible con la función residencial, adscritos a las categorías pormenorizadas de artesanía y oficios artísticos y de reparación y mantenimiento de objetos domésticos tal como lo especifica el PIOT.

El Plan General delimita un área como suelo urbanizable industrial y su justificación se ha en el apartado 3 de esta memoria.

### **8.- Análisis y evaluación de cada una de las áreas urbanas en que el Plan General admita usos turísticos con el contenido y método establecido en el artículo 3762. En base a los resultados de dicho análisis y evaluación, justificación de la ordenación propuesta y de las condiciones sobre los establecimientos turísticos, según las disposiciones del PIOT contenidas respectivamente en las secciones 6<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> del capítulo 7 del Título III.**

El Plan General no contempla ningún uso turístico para el municipio.



## INDICE DE PLANOS:

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN JUAN DE LA RAMBLA. APROBACIÓN DEFINITIVA.



## PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

1.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
1.2	TOPOGRAFICO Y CARTOGRAFIA BASE
1.3	HIPSOMETRICO
1.4	PENDIENTES
1.5	SOPORTE GEOLOGICO
1.6	UNIDADES GEOMORFOLOGICAS
1.7	PLANEAMIENTO VIGENTE
1.8	LENAC-COSTA
1.9	RED HIDROGRAFICA Y RECURSOS HIDRICOS
1.10	SUELOS
1.11	CAPACIDAD AGROLOGICA
1.12	FORMACIONES VEGETALES
1.13	AREAS DE INTERES FAUNISTICO
1.14	PATRIMONIO CULTURAL
1.15	CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE
1.16	AREAS PROTEGIDAS
1.17	EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES
1.18	USOS Y COBERTURAS DEL SUELO
1.19	RED VIARIA
1.20	INFRAESTRUCTURA
1.25	BARRIOS VIGENTES
1.25.1	CALLEJERO MUNICIPAL. HOJAS: DESDE "A" HASTA "J"
1.26 A	PATRIMONIO MUNICIPAL. CUADRICULA A
1.26 B	PATRIMONIO MUNICIPAL. CUADRICULA B
1.28.1	DISTRIBUCION BASICA DE USO. (SIN APROBACION)
1.28.2	DISTRIBUCION BASICA DE USO Y LIMITES PORMENORIZADOS

## PLANOS DE DIAGNOSTICO AMBIENTAL:

1.21	UNIDADES AMBIENTALES
1.22	IMPACTOS PRE-EXISTENTES
1.23	CALIDAD PARA LA CONSERVACION
1.24	RECOMENDACIONES DE USO

## PLANOS DE ALTERNATIVAS:

2.04.1	CLASIFICACION DEL SUELO. PROPUESTA ALTERNATIVA 1
--------	--

## PLANOS DE EVALUACIÓN:

3.01 A	PROPUESTA ESTIMADA PARA LA CONSIDERACION DE SU POSIBLE IMPACTO AMBIENTAL
3.02 A	NIVEL DE IMPACTO AMBIENTAL

## PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL:

2.02 A	ESTRUCTURA GENERAL Y USOS CARATERISTICOS. CUADRICULA A
2.02 B	ESTRUCTURA GENERAL Y USOS CARATERISTICOS. CUADRICULA B
2.02 A1	ESTRUCTURA GENERAL Y USOS CARATERISTICOS. (1/5.000). CUADRICULA A1
2.02 A2	ESTRUCTURA GENERAL Y USOS CARATERISTICOS. (1/5.000). CUADRICULA A2
2.04.0 A	CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO. PROPUESTA DEFINITIVA. CUADRICULA A
2.04.0 B	CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO. PROPUESTA DEFINITIVA. CUADRICULA B
2.04.0 A1	CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO. PROPUESTA DEFINITIVA. (1/5.000).



0011



	CUADRICULA A1
2.04.0 A2	CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO. PROPUESTA DEFINITIVA. (1/5.000). CUADRICULA A2
2.07 A	AMBITOS AMBIENTALES Y URBANISTICOS. CUADRICULA A
2.07 B	AMBITOS AMBIENTALES Y URBANISTICOS. CUADRICULA B

## PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA:

2.05 A	ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO. CUADRICULA A
2.05 B	ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO. CUADRICULA B
2.05 C	ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO. CUADRICULA C
2.05 D	ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO. CUADRICULA D
2.05 E	ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO. CUADRICULA E
2.05 F	ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO. CUADRICULA F
2.06 A	GESTION Y EJECUCION DEL SUELO. CUADRICULA A
2.06 B	GESTION Y EJECUCION DEL SUELO. CUADRICULA B
2.06 C	GESTION Y EJECUCION DEL SUELO. CUADRICULA C
2.06 D	GESTION Y EJECUCION DEL SUELO. CUADRICULA D
2.06 E	GESTION Y EJECUCION DEL SUELO. CUADRICULA E
2.06 F	GESTION Y EJECUCION DEL SUELO. CUADRICULA F
1.27.A	CATALOGO ARQUITECTONICO. CUADRICULA A
1.27.B	CATALOGO ARQUITECTONICO. CUADRICULA B

## MEMORIAS:

- MEMORIA DE INFORMACIÓN
- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- MEMORIA ESTRUCTURAL TOMO I
- MEMORIA ESTRUCTURAL TOMO II
- PROGRAMA DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- ANEXO DE FICHAS DE UNIDADES AMBIENTALES
- JUSTIFICACIÓN Y FICHEROS DE ÁMBITOS URBANISTICOS
- JUSTIFICACIÓN CONTESTACIÓN ALEGACIONES PRESENTADAS

## LISTADO DE CORRECCIONES EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN JUAN DE LA RAMBLA.



### PLANOS

- 1) Delimitación del Suelo Urbano Consolidado.
- 2) Delimitación de tres Asentamientos Rurales.
- 3) Delimitación de tres sectores de Suelo Urbanizable sectorizado no ordenado (nº 0, 1 y 7)
- 4) Delimitación de un sector de Suelo Urbanizable sectorizado ordenado (nº 4: El Cardón)
- 5) Tramado del resto del suelo del municipio como "SUSPENDIDO"
- 6) Trazado de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial el Cardón ya aprobado.
- 7) Trazado orientativo del viario de borde norte en el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado nº 7.
- 8) Trazado de los ejes de los barrancos en los planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación Pormenorizada, según documentación del Consejo Insular de Aguas.
- 9) Delimitación de las franjas de suelo adscritas al cauce e incluidas en los suelos aprobados, como espacios libres de protección de barrancos.

### MEMORIA Y NORMATIVA

- 1) Inclusión como anexo de la Normativa del Plan Parcial El Cardón.
- 2) Inclusión en la ficha del suelo urbanizable sectorizado no ordenado nº 7 de la condición al Plan Parcial de la definición del viario de borde norte.
- 3) Inclusión en la Normativa urbanística de Ordenación Estructural, artículos 53, 59 y 68 de los textos complementarios definidos por el Consejo Insular de Aguas.
- 4) Inclusión en la Normativa de ordenación Estructural, en el Capítulo III, art. 49, de la obligatoriedad de la reserva de 1 m<sup>3</sup> de agua por residente. Inclusión de dicha obligatoriedad en las fichas de los suelos urbanizables sectorizados no ordenados aprobados.

### JUSTIFICACIONES

- 1) Justificación de que en los suelos aprobados no existe afección a especies presentes en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias ni al Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.
- 2) Justificación de la no inclusión en este documento de las determinaciones de Saneamiento derivadas de las Actuaciones previstas por el Ayuntamiento y por las propuestas de actuaciones para su inclusión en el Plan Regional de Saneamiento.
- 3) Justificación de la no incorporación a este documento de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo del turismo rural.



0113



**JUSTIFICACION DE LA NO EXISTENCIA DE ESPECIES AMENAZADAS NI PROTEGIDAS EN LOS SUELOS APROBADOS.**

El presente documento que se presenta para su aprobación definitiva únicamente se refiere a suelos urbanos consolidados, a tres asentamientos rurales bastante consolidados por la edificación y a cuatro sectores de suelo urbanizable.

En el caso del suelo urbano y los asentamientos rurales, no existe actualmente ninguna especie amenazada ni perteneciente al patrimonio arqueológico y etnográfico.

En el caso del suelo urbanizable que se propone y tras una inspección del terreno se ha determinado que la delimitación propuesta no afecta a ninguna especie presente en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias ni al patrimonio arqueológico y etnográfico.

## JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCORPORACIÓN DE UN CATÁLOGO DE EDIFICACIONES APTAS PARA EL TURISMO RURAL.



El presente documento que se presenta para su aprobación definitiva únicamente se refiere a una pequeña parte del municipio.

Se considera que la realización de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo del turismo rural sería objeto de la "Revisión del Plan General", momento en el cual se estudiará el municipio en su conjunto.



**JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE SANEAMIENTO.**



El presente documento que se presenta para su aprobación definitiva únicamente se refiere a una pequeña parte del municipio.

Se considera que el estudio de las determinaciones de Saneamiento derivadas de las actuaciones previstas por el Ayuntamiento de San Juan de la Rambla y por las propuestas de actuaciones para su inclusión en el Plan Regional de Saneamiento, es objeto de la "Revisión del Plan General", momento en el que se estudiará el municipio en su conjunto.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN JUAN DE LA RAMBLA

Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 28 JUL. 2004



**Aprobación Definitiva**

Patricia Galván Rodríguez

## MEMORIA DE INFORMACIÓN



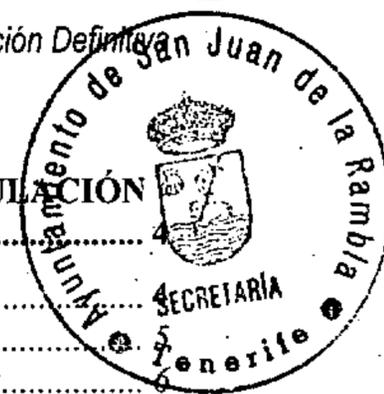
Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de San Juan de la Rambla



Gobierno de Canarias  
Consejería de Política Territorial y Medioambiente



**1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....**

1.1 ANTECEDENTES.....	
1.1.1 Tramitación.....	
1.1.2 Participación ciudadana.....	
1.1.3 Planeamiento de rango municipal.....	6
1.1.4 Planeamiento de rango superior.....	8
1.1.4.1 Plan Insular de Ordenación.....	8
1.1.4.2 Planes de Los Espacios Naturales.....	9
1.1.4.3 Plan Especial del Paisaje Protegido de los Campeches, Tagaiga y Ruiz.....	10
1.1.5 Planeamiento Vigente.....	10
1.1.5.1 Normas Subsidiarias Vigentes en el Municipio de San Juan de la Rambla.....	10
1.1.6 Clasificación del suelo vigente.....	11
1.1.7 Unidades de Actuación vigentes.....	15
1.1.8 Planes Especiales.....	20
1.1.9 Clasificación del Suelo Vigente del Municipio de San Juan de la Rambla.....	28
1.2 CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA.....	29
<b>2. TABLAS SEGÚN CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA. ....</b>	<b>30</b>
2.1 RELACIÓN DE EDIFICACIONES CENSADAS.....	30
2.2 MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.....	32
2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	38
2.3.1 Justificación de la figura de planeamiento.....	38
2.4 CARTOGRAFÍA BASE.....	39
2.4.1 Características históricas.....	39
2.4.1.1 Asentamiento en medianías.....	39
2.4.1.2 Casco de San Juan de la Rambla.....	40
<b>3. INTRODUCCIÓN A LA ESTRUCTURA DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....</b>	<b>42</b>
3.1 OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DEL CONTENIDO AMBIENTAL.....	42
3.1.1 Justificación del contenido.....	43
3.1.2 Estudios básicos e información urbanística.....	43
3.1.2.1 Fichas de diagnóstico y de dinámica de transformación.....	44
3.2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	44
3.3 OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL.....	45
3.3.1 La mejora de la calidad de vida.....	45
<b>4. INVENTARIO AMBIENTAL.....</b>	<b>48</b>
4.1 FISIOGRAFÍA. INTRODUCCIÓN AL MEDIO FÍSICO.....	48
4.1.1 El soporte geológico. Formas del modelado.....	48
4.1.2 Las formas del relieve.....	55
4.1.3 Geoformas dominantes en el litoral.....	56
4.1.4 Geoformas dominantes en la zona costera.....	56
4.1.5 Geoformas dominantes en las medianías y cumbres.....	57
4.2 SUELOS Y SU CAPACIDAD AGROLÓGICA.....	58
4.2.1 Suelos.....	58
4.3 LA CAPACIDAD AGROLÓGICA DE LOS SUELOS.....	62
4.3.1 Limitaciones físicas de uso agrario.....	64
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	67
4.4.1 Caracterización climática de San Juan de la Rambla.....	68
1.1.1.1 Las variables climáticas.....	69
1.1.1.2 Las temperaturas.....	69
1.1.1.3 Las precipitaciones.....	71
1.1.1.4 Índices y clasificación climática.....	73
1.1.1.5 Índice de Termicidad.....	75
1.1.1.6 Diagrama Ombrotérmico.....	76



**1.5.1.1 Recursos superficiales**..... 77

**1.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CUENCAS**..... 77

1.6.1 Captación de aguas superficiales ..... 79

1.6.2 Recursos subterráneos ..... 80

1.6.3 Características del acuífero ..... 82

1.6.4 Captación de aguas subterráneas ..... 82

1.6.5 Otras obras hidráulicas ..... 83

1.6.6 Sobreexplotación de acuíferos costeros: intrusión marina ..... 83

1.6.7 Incidencia de la contaminación natural en los distintos usos ..... 83

1.6.8 Contaminación por el uso agrícola ..... 83

1.6.9 Pérdidas en la red de transporte y distribución ..... 83

1.6.10 Pérdidas en las captaciones de aguas ..... 91

**1.7 FAUNA** ..... 91

1.7.1 Fauna invertebrada ..... 95

1.7.2 Fauna Vertebrada ..... 98

**1.8 CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE** ..... 103

**1.9 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ÁREAS DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA** ..... 103

1.9.1 Evolución de la protección de los espacios naturales en Canarias ..... 103

1.9.2 Los Espacios Naturales Protegidos de Tenerife ..... 105

1.9.2.1 Los espacios naturales protegidos del municipio de San Juan de la Rambla ..... 106

1.9.3 La Red Natura 2000 ..... 109

1.9.4 Las Áreas de Sensibilidad Ecológica ..... 109

**5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA** ..... 110

5.1 PATRIMONIO CULTURAL ..... 110

5.2 LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL ..... 110

5.2.1 Con carácter arqueológico ..... 111

5.2.2 Con carácter arquitectónico ..... 112

5.3 RELACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LA RAMBLA ..... 116

5.4 PATRIMONIO MUNICIPAL ..... 118

5.5 USOS Y COBERTURAS DEL SUELO ..... 118

5.5.1 Aprovechamientos agrarios ..... 120

5.5.2 Los usos urbanos ..... 122

5.5.3 Otros usos y coberturas del suelo ..... 122

5.6 CARACTERÍSTICAS POBLACIONALES Y DE VIVIENDA ..... 122

5.6.1 Estructura urbanística y características de la población ..... 125

5.6.2 Evolución de la población en los últimos años ..... 125

5.6.3 Expectativa de crecimiento de la población ..... 127

5.6.4 La vivienda, tipologías edificatorias del municipio por sectores ..... 128

5.6.4.1 Ordenación detallada de los núcleos ..... 134

5.6.5 Demanda edificatoria ..... 134

5.7 ACTIVIDAD ECONÓMICA ..... 134

5.7.1 Consideraciones generales ..... 135

5.7.2 Agricultura ..... 135

5.7.2.1 Estructura y evolución de la agricultura ..... 136

5.7.2.2 Situación actual de la actividad agrícola ..... 138

5.8 GANADERÍA ..... 138

5.8.1 Estructura y evolución de la ganadería ..... 138

5.8.2 Situación actual de la actividad ganadera en Canarias ..... 140

5.8.3 Desarrollo del cooperativismo agrario ..... 140

5.9 INDUSTRIA ..... 140

5.10 ACTIVIDAD EXTRACTIVA ..... 140

5.11 COMERCIO ..... 141

5.11.1.1 Pequeña y mediana empresa ..... 142

5.11.1.2 El comercio de grandes superficies ..... 145

5.11.1.3 Grandes superficies de incidencia territorial amplia ..... 148

5.11.1.4 Grandes superficies de incidencia territorial reducida ..... 149

5.11.1.4.1 Impacto económico, comercial y sobre la actividad local ..... 149



5.11.4.2 Nivel de saturación aplicable a grandes superficies.....	149
5.12.1.5 La regulación de los mercadillos.....	150
5.12.1.5.1 TURISMO.....	151
5.12.1.5.1.1 Infraestructuras básicas.....	151
5.13 RED VIARIA.....	152
5.13.1 Carreteras insulares.....	153
5.13.2 Carreteras municipales.....	153
5.13.3 Caminos y pistas.....	153
5.14 RED DE SANEAMIENTO.....	153
5.15 RED ELÉCTRICA.....	153
5.16 RED DE ABASTECIMIENTO.....	153
5.17 EL SISTEMA DE TRANSPORTES.....	154
5.18 EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.....	154
5.18.1 Inventario Equipamientos.....	157
5.18.2 Inventario Espacios Libres.....	158
5.18.3 Equipamiento Educativo (ED).....	158
5.18.4 Equipamiento Sanitario (SN).....	162
5.18.5 Equipamiento de Servicios Sociales (SS).....	163
5.18.6 Equipamientos comunitarios.....	164
5.18.7 Equipamientos especializados.....	165
5.18.8 Equipamiento Deportivo (DP).....	166
5.18.9 Equipamiento Cultural (CU).....	168
5.18.10 Religioso (RG).....	169
5.18.11 Servicio Público (SP).....	170
5.18.12 Edificios de uso exclusivo.....	171
5.18.13 Los Espacios Libres.....	171
5.18.13.1 Espacios libres existentes.....	174
5.18.14 Los Bienes de Interés Cultural.....	179
5.18.14.1 Con carácter arqueológico.....	180
5.18.14.2 Con carácter arquitectónico.....	180
5.19 CARTA ARQUEOLÓGICA.....	184
5.20 DESLINDE DE COSTA.....	184
5.21 LEY DE COSTAS.....	184
<b>6. DIAGNOSIS AMBIENTAL.....</b>	<b>185</b>
6.1 UNIDADES AMBIENTALES.....	185
6.2 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE. IMPACTO AMBIENTAL.....	189
6.3 IMPACTOS DERIVADOS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.....	190
6.4 IMPACTOS DERIVADOS DE INFRAESTRUCTURAS Y RESIDUOS.....	191
6.5 OTROS IMPACTOS.....	192
6.6 LIMITACIONES DE USO.....	192
6.7 LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS BIÓTICOS.....	194
6.8 ZONAS DE VEGETACIÓN HALÓFILA COSTERA.....	195
6.8.1 Limitaciones de uso derivadas de la calidad agrológica del suelo.....	197
6.9 VALORACIÓN DE LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.....	198
6.10 CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.....	198
6.11 LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA.....	199
6.11.1 Los usos y aprovechamientos.....	200
6.12 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	200
6.12.1 Recomendaciones de uso.....	201



## JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

### 1.1 Antecedentes.

El Municipio de *San Juan de la Rambla* contaba en septiembre de 1988 con una Delimitación de Suelo Urbano de *San Juan de la Rambla* y el Ayuntamiento, siguiendo un proceso así iniciado, solicitó entonces de la Consejería de Política Territorial la subvención necesaria para la contratación del trabajo de redacción de la nueva Norma Subsidiaria de planeamiento, dentro del marco del Convenio formalizado entre la Consejería de Política Territorial y Gestur-Tenerife, cuyo Anejo Tercero fue firmado el 17 de octubre de 1988. El 14 de junio de 1991 se firmó el contrato para la redacción de la vigente Normas Subsidiaria de planeamiento.

La justificación de la figura de planeamiento la dio el propio acuerdo de la C.U.M.A.C. al entender que las características del municipio sólo exigían la redacción de la Norma Subsidiaria de planeamiento como figura de planeamiento municipal más flexible y sencilla que el Plan General y más apropiada para la capacidad de gestión de un Ayuntamiento como el de *San Juan de la Rambla*.

Así pues, las Normas Subsidiarias de planeamiento de *San Juan de la Rambla* se redactaron de acuerdo al convenio suscrito entre el Ayuntamiento, la Sociedad Mercantil Gestur, S.A. y el Arquitecto D. Tomás Bayo Sánchez el 14 de junio de 1989. Se aprobaron definitivamente por la Corporación Municipal de la localidad en sesión plenaria el 30 de julio de 1991. Habiéndose aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento de *San Juan de la Rambla* por acuerdos de la C.U.M.A.C. de fecha 28 de mayo y 2 de octubre de 1991, de cuyo texto tomó conocimiento el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, por Orden de 12 de noviembre de 1991; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procedió a publicar. El Texto de las Normas Urbanísticas del Plan para su efectiva entrada en vigor que se produjo el 17 de diciembre de 1991.

Posteriormente y tras los acuerdos suscritos entre Gesplan S.A. y el Ayuntamiento de *San Juan de la Rambla* se acordó la redacción del "Avance de La Revisión de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de *San Juan de la Rambla*", cuya aprobación por parte de la corporación municipal se produce el 18 de Mayo de 1999.

De acuerdo con la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del gobierno de Canarias y tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de Mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (L.O.T.C. '99) y Decreto legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOC nº 60, de 15 de mayo), (de ahora en adelante TRLOT - LENAC), la ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante un Plan General de Ordenación que deberá ajustarse a las determinaciones de los Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales (P.R.U.G.) y del Territorio (P.I.O.L.) (art. 31 - L.O.T.C. '99). En aplicación del artículo 3.2 del Capítulo I sobre las disposiciones generales del contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, el Plan General debe iniciarse obligatoriamente a través de la redacción de un Avance, según acuerdo plenario de 2002 se pasa a llamar avance de Plan General de Ordenación, el avance de revisión de NNSS.



El presente documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación del municipio de San Juan de la Rambla, lo redacta, bajo encargo del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de la Rambla, el Equipo Técnico de la empresa pública Gestión y Planeamiento Territorial Medioambiental S.A. (Gesplán.), encargada de gestionar el programa de planeamiento de la Consejería de Política Territorial y Medioambiente del Gobierno de Canarias.

Este cambio producido se debe a la aprobación de la ley de ordenación del territorio de Canarias, ya que por exigencias de la propia consejería el trámite se debe iniciar por Avance de Plan General, como anteriormente se expuso.

El ayuntamiento deberá acordar la aprobación del Avance, para dar paso a la tramitación de esta aprobación inicial de Plan General de Ordenación.

### 1.1.1 Tramitación.

El Avance de Planeamiento constituye el documento básico para exponer y evaluar las diferentes alternativas planteadas a partir de los objetivos y criterios ambientales contemplados en el propio documento y que se ha refundido con este documento de aprobación inicial.

Cuando los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla, adaptado a la Ley 9/1999, han adquirido un suficiente grado de desarrollo tal que permite establecer los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento, se formula el presente documento de Aprobación inicial, que será expuesto al público por un plazo de treinta días, en cumplimiento del artículo 3 del Reglamento del Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, a fin de que se formulen sugerencias y otras alternativas de planeamiento, además se tendrá que publicar en el periódico de mayor difusión de la provincia, así como insertarlo en el boletín oficial de la provincia.

La fase de avance de planeamiento facilita la coordinación y cooperación interadministrativa, de manera que la corporación municipal, para garantizar su mejor asesoramiento y agilizar la tramitación posterior, podrá recabar simultáneamente del órgano autonómico competente para aprobar definitivamente o informar preceptivamente la definitiva aprobación municipal, la evaluación de un informe relativo al contenido ambiental, las alternativas y las medidas protectoras propuestas en el avance, el cual se entenderá favorable de no ser emitido en el plazo de dos meses, en el caso de San Juan de La Rambla al no tramitarse dicho avance ni haberse recabado los informes preceptivos, según el artículo 11 del TR LOTC - LENAC.

Verificado el trámite anterior, la corporación municipal, mediante Pleno, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales haya que redactarse el Plan General de Ordenación y, en particular, sobre el contenido ambiental y las alternativas formuladas, que habrán de ser analizadas expresamente en el referido acuerdo.

En cumplimiento del artículo 42.1 de la L.O.T.C. '99, la aprobación municipal del avance del Plan General de Ordenación sólo tendrá efectos administrativos internos a efectos preparatorios.



1.1.2 Participación ciudadana.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 9/1999 y TRLOTG - LEY 9/1999, el proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla, el Ayuntamiento deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por estos constituidos para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

En la de avance de planeamiento, en desarrollo del artículo 3.3 del reglamento del Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, tras la exposición pública los ciudadanos tuvieron el derecho a participar mediante la formulación de sugerencias, y otras alternativas de planeamiento, que serán recogidas, si procede, en la siguiente fase de tramitación del Plan General de Ordenación correspondiendo a la actual aprobación inicial, según indicación de la corporación municipal no hubo sugerencias al avance de planeamiento.

En General, y en cualquier momento de la realización de los trabajos, el equipo redactor está abierto a las consultas de la corporación y de los particulares, asegurando la participación de los interesados y sus derechos de iniciativa e información.

1.1.3 Planeamiento de rango municipal.

Se establece en orden cronológico las distintas fase del planeamiento municipal tramitadas con anterioridad.

- **ACUERDO de 14 de abril de 1987** de la. Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias relativo a las Normas Subsidiarias de San Juan de la Rambla. (Tenerife). La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 14 de abril, pasado, acordó lo siguiente: "Visto el expediente administrativo y documentación técnica relativos a las Normas Subsidiarias de San Juan de la Rambla aprobadas inicial y provisionalmente por la Corporación Municipal de la indicada localidad, esta Comisión acuerda denegar su aprobación definitiva en base a las siguientes consideraciones: Primera.- Tanto el trámite de participación pública como el de información pública se han practicado sin atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, que exige la publicación del correspondiente anuncio en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. Segunda.- Los distintos suelos clasificados por las Normas lo han sido sin el grado mínimo de precisión necesario, existiendo contradicciones entre los distintos planos de la documentación técnica, llegando a clasificarse terrenos situados en el municipio colindante. Tercera.- El suelo urbano de la zona de medianías no reúne los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo. Cuarta.- El suelo no urbanizable recibe en su totalidad el mismo tratamiento sin que se delimiten áreas de especial protección ni se incluya a la normativa inherente a las mismas. Quinta. - Carece de delimitación de los asentamientos rurales, tales como El Rosario, La Rambla, Molinos de Viento, Lomo Hurtado, Fuente de El Bardo, etc., que también requieren una normativa - específica de la que adolece el planeamiento elaborado. Sexta.- En el suelo urbano aparece indeterminada la asignación de usos pormenorizados en cuanto a dotaciones y las zonas verdes se ubican en su mayor parte en barrancos de accidentada configuración no cumpliendo la función que legalmente les corresponde. Séptima.- No establece las características de la red viaria, siendo su trazado insuficiente, espacialmente en los núcleos tradicionales (vía de La Caldereta, ensanche Antonio Oramas,



etc.) Al propio tiempo, la Comisión acuerda proponer a la Corporación Municipal la aceptación del encargo por parte de la Consejería de Política Territorial de la elaboración de un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano a regir de forma transitoria y de una nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento".

**ORDEN de 29 de diciembre de 1988**, por la que se toma conocimiento del Texto Refundido del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de San Juan de Rambla. La Comisión de urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de septiembre pasado, acordó aprobar el referido proyecto con las modificaciones que en el acuerdo constan. No obstante su aprobación se condiciona a lo dispuesto en el artículo 132 del reglamento de planeamiento.

**RESOLUCION de 11 de junio de 1991**, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de 28 de mayo de 1991, que aprueba definitivamente, con reparos, las Normas Subsidiarias del municipio de San Juan de la Rambla (Tenerife). La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 28 de mayo de 1991, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo: "Visto el expediente relativo a las Normas Subsidiarias del municipio de San Juan de la Rambla, la Comisión acuerda su aprobación definitiva, condicionada a la subsanación de los siguientes reparos: Primero.- El Suelo Urbano de El Rosario tendrá los límites que se señalan en el anexo, que responde a los establecidos en el proyecto de delimitación de Suelo Urbano vigente, debiendo ordenarse a fin de obtener los espacios libres y equipamientos públicos al servicio de las unidades de actuación que se establezcan. Segundo.- Al Suelo Apto para Urbanizar S-1 se le incorporará el Suelo Urbano situado entre aquél y la carretera general, ya que éste no cumple los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo. Este Suelo Apto para Urbanizar tendrá una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 30 viviendas por hectárea y una altura máxima de dos plantas, permitiéndose el uso hotelero. Tercero.- En el apartado correspondiente a la ampliación de los edificios existentes en los núcleos rurales, debe garantizarse que tales ampliaciones solo puedan producirse por una vez. Cuarto.- La superficie de los cuartos de aperos debe limitarse a un máximo de 24 m<sup>2</sup>. Quinto.- Los salones anejos a la vivienda agrícola computan en cuanto a edificabilidad. Sexto.- En el Suelo Rústico residual, la parcela mínima debe ser de 5.000 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 200 m<sup>2</sup> de superficie construida. Séptimo.- No se aceptan las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento en estimación de recursos interpuestos contra el Acuerdo de aprobación provisional, ya que al ser éste un acto de trámite, no es recurrible. Una vez efectuadas las anteriores rectificaciones, se incorporarán a un Texto Refundido, que se elevará al titular de la Consejería de Política Territorial, para su toma de conocimiento."

**ORDEN de 12 de noviembre de 1991**, por la que se toma conocimiento del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de San Juan de la Rambla (Tenerife). Visto el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de San Juan de la Rambla. Resultando que la Corporación municipal de la indicada localidad, en sesión plenaria celebrada el 30 de julio de 1991, acuerda aprobar el Texto Refundido elaborado como consecuencia de los reparos señalados por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en los Acuerdos adoptados el 28 de mayo y 2 de octubre del presente año, de aprobación definitiva de las reseñadas Normas Subsidiarias.



**ANUNCIO de 1 de octubre de 1993**, por el que se hace pública la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización "Las Monjas (U.A. San José)".

- **ANUNCIO de 10 de febrero de 1997**, por el que se somete a información pública la aprobación inicial del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) del Casco Histórico.
- **ORDEN de 3 de abril de 1998**, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de San Juan de la Rambla, que afecta a la Unidad de Actuación nº 1, término municipal de San Juan de la Rambla (Tenerife).
- **ANUNCIO de 18 de diciembre de 2000**, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del suelo apto para urbanizar S.A.U. S-3 en Las Monjas.
- **ACUERDO**: En sesión ordinaria celebrada por la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 19.01.2001, se adoptó, La Aprobación Inicial del "Proyecto de Urbanización (U.A.1) SAN JUAN BAUTISTA" en el núcleo de San Juan de La Rambla.
- Aprobación de la modificación Puntual San José (incluye la vía que cruza el barranco y entorno de la iglesia de La Iglesia de san José).

#### 1.1.4 Planeamiento de rango superior.

La Ley 9/1999 y TRLOTG - LENAC establece una estructura jerarquizada de las figuras de planeamiento, con clara predominancia de los instrumentos que ordenan los recursos naturales y el territorio.

Dentro del sistema se erige el Plan Insular de Ordenación, con carácter vinculante para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

##### 1.1.4.1 Plan Insular de Ordenación.

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en el T.R. Lotc-Lenac, para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los Planes de Ordenación Urbanística.

En el momento de la redacción del "Avance" del Plan General de *San Juan de la Rambla* que, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante P.I.O.T.) cuenta con aprobación Inicial en sesión celebrada el 28 de julio de 2000. De todo ello se deduce que, al no estar aprobado definitivamente el P.I.O.T., el Plan General tras su aprobación definitiva estará expuesto a futuras modificaciones o revisiones con el fin de adaptarse a las determinaciones y criterios que establezca el P.I.O.T. en vigencia, una vez resuelta su tramitación, no obstante se toman los criterios generales en cuanto a ordenación se refiere y los criterios para las áreas de regulación homogénea de la aprobación inicial.

Se presenta con este documento un plano con la superposición de la clasificación y calificación del suelo con los planos de ordenación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife aprobación inicial.

#### 1.1.4.2 Planes de Los Espacios Naturales.

En el municipio de *San Juan de la Rambla* no existe aún planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, excepto el Plan Especial del Paisaje Protegido de los Campeches, Tagaiga y Ruiz, descrito en esta memoria.

Los Espacios Naturales Protegidos que coexisten dentro del Municipio de *San Juan de la Rambla* son: Parque Nacional del Teide T - O, Parque Natural de La Corona Forestal T - 11, Paisaje Protegido de Los Campeches, Tiagua y Ruiz T - 34, Sitio de Interés Científico del Barranco de Ruíz T - 42.

El Parque Nacional del Teide comprende un área delimitada como parque Nacional una gran caldera ovoidal de 14 Km. de diámetro mayor, El Parque Natural de La Corona Forestal corresponde con y constituye una zona eminentemente forestal que circunda al parque Nacional del Teide. El Parque Natural de Corona Forestal comprende 46612,9 hectáreas que afectan a los términos municipales de Los Realejos, Adeje, Vilaflor, Guía de Isora, Santiago del Teide, Garachico, Icod, La Orotava, La Guancha, *San Juan de la Rambla*, Granadilla, Arico, Fasnia, El Tanque, Güímar, Arafo y Candelaria. Paisaje Protegido de Los Campeches, Tiagua y Ruiz comprende, 691,2 hectáreas en los términos municipales de Los Realejos y *San Juan de la Rambla*. El Sitio de Interés Científico del Barranco de Ruíz comprende, 95,6 hectáreas en los términos municipales de *San Juan de la Rambla* y Los Realejos.

En aplicación de la disposición transitoria quinta de la Ley 9/1999.

3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la presente Ley por los instrumentos de planeamiento urbanístico dentro del ámbito de los Espacios Naturales Protegidos se considerará con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor de los planes o normas correspondientes, cuyas determinaciones sustituirán a las previas, sin necesidad de expresa adaptación del instrumento de planeamiento urbanístico.

4. En tanto no se redacten los Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, la clasificación y calificación de suelo por los Planes Generales se sujetará a las siguientes reglas:

Sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos de conformidad con lo que se establezca en los Planes Insulares de Ordenación.

La totalidad del suelo no afectado por las clasificaciones o calificaciones señaladas en el párrafo anterior, deberá ser calificado transitoriamente como suelo rústico de protección natural. En defecto de Plan Insular de Ordenación que establezca otras determinaciones, se aplicará a esta categoría de suelo el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el propio Plan General.





Las determinaciones de ordenación urbanísticas establecidas por los Planes o Normas de Espacios Naturales Protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanísticas para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.



#### 1.1.4.3 Plan Especial del Paisaje Protegido de los Campeches, Tagaiga y Ruiz

Este espacio comprende un extenso interfluvio entre los barrancos de Ruiz y del Moro, grandes escarpes como los que limitan el Valle de La Orotava por el Oeste o los que recorren la costa Sur desde Los Realejos hasta *San Juan de la Rambla*, y barrancos fuertemente encajados, como el de Ruiz. Algunos de estos escarpes salvan alturas de más de 500 metros, en un acantilado casi vertical.

En las zonas de menor pendiente hay prácticas agrícolas de diverso tipo, como en el lecho del Barranco de Ruiz.

#### 1.1.5 Planeamiento Vigente

##### 1.1.5.1 Normas Subsidiarias Vigentes en el Municipio de San Juan de la Rambla

Las Normas Subsidiarias de planeamiento de *San Juan de la Rambla* se redactaron de acuerdo al convenio suscrito entre el Ayuntamiento, la Sociedad Mercantil Gestur, S.A. y el Arquitecto D. Tomás Bayo Sánchez el 14 de junio de 1989.

Se aprobaron definitivamente por la Corporación Municipal de la localidad en sesión plenaria el 30 de julio de 1991. Habiéndose aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento de *San Juan de la Rambla* por acuerdos de la C.U.M.A.C. de fecha 28 de mayo y 2 de octubre de 1991, de cuyo texto tomó conocimiento el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, por Orden de 12 de noviembre de 1991; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procedió a publicar el Texto de las Normas Urbanísticas del Plan para su efectiva entrada en vigor que se produjo el 17 de diciembre de 1991.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento de *San Juan de la Rambla* se redactaron de acuerdo al convenio suscrito entre el Ayuntamiento, la Sociedad Mercantil Gestur, S.A. y el Arquitecto D. Tomás Bayo Sánchez el 14 de junio de 1989.

Se aprobaron definitivamente por la Corporación Municipal de la localidad en sesión plenaria el 30 de julio de 1991. Habiéndose aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento de *San Juan de la Rambla* por acuerdos de la C.U.M.A.C. de fecha 28 de mayo y 2 de octubre de 1991, de cuyo texto tomó conocimiento el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, por Orden de 12 de noviembre de 1991; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procedió a publicar el Texto de las Normas Urbanísticas del Plan para su efectiva entrada en vigor que se produjo el 17 de diciembre de 1991.



### 1.4.6 Clasificación del suelo vigente.

La ordenación urbanística del municipio de *San Juan de la Rambla* contempla, en primer lugar, la clasificación del Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico así como la Estructura General Orgánica que sustenta aquella. En segundo lugar, ordena detalladamente cada núcleo urbano, definiendo en éstos el alcance del suelo urbano y del suelo apto para urbanizar, las zonas y tipologías de edificación, los sectores y unidades de actuación y el diseño de la red de calles; elementos todos ellos necesarios para conseguir el desarrollo del plan.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, ha clasificado como urbanos a la totalidad de núcleos de población existentes en el municipio, incluyendo *San Juan de la Rambla*, Las Aguas, La Rambla, San José, La Vera, Las Rosas y Lomo La Guancha.

En el Suelo Urbano delimitado se ha incluido prácticamente el noventa por ciento de la edificación existente y el cien por cien de la que pertenece a núcleos definidos de población. Se han delimitado siete unidades de actuación en Suelo Urbano para la gestión de la urbanización y la obtención de suelo de cesión gratuita.

El Suelo Apto para Urbanizar se delimita en función de dos usos concretos: el turístico y la segunda residencia en vivienda unifamiliar aislada (ciudad jardín).

Se delimitan dos sectores, uno de ciudad jardín y otro hotelero.

El de ciudad jardín se sitúan en un paraje privilegiado sobre el Barranco de Ruiz y el Cantil Costero, junto al núcleo de La Rambla.

El hotelero lo hace sobre el lugar conocido como La Manguita y enlaza los dos núcleos costeros de San Juan y Las Aguas contribuyendo a darles coherencia, y continuidad urbana aparte de suplementarlos con la creación de un parque urbano, un conjunto de equipamientos y de incrementar el patrimonio municipal de suelo.

El resto del territorio se clasifica Rústico, de acuerdo con las categorías establecidas en la Ley 5/87, del Suelo Rústico de Canarias:

Suelo Rústico Forestal. Incluye todo aquél que está ocupado por masa arbórea o bosque. Coincide en su mayor parte con el Parque Natural de la Corona Forestal.

Suelo Rústico Potencialmente Productivo. Integrado por todo el que es susceptible de aprovechamiento agrícola o ganadero.

Se extiende desde el límite del suelo forestal hasta el cantil costero, y por debajo de éste hasta la línea de costa en lo que no está ocupado por el suelo urbano o apto para urbanizar.

Suelo Rústico de Protección del Paisaje. Incluye fundamentalmente el Cantil Costero y el Barranco de Ruiz, integrados en el Parque Natural de Tígaiga, así como otros barrancos que atraviesan el municipio. También la porción del Parque Nacional de las Cañadas del Teide que se encuentra dentro del municipio.



Suelo Rústico de Litoral o Costero. Toda la franja costera desde la embocadura del Barranco de Ruiz (Playa de Ruiz) a la de los Barrancos de la Chaurera y Las Monjas (Playa de los Roques).

Objeto de especial protección se estará a lo dispuesto en la Ley 22/88, de 28 de julio de Costas.

Suelo Rústico Residual. Constituido por el que no se incluye en alguna de las otras categorías. Se reduce a aquellas porciones de Suelo Rústico que sin tener carácter o importancia paisajística para su protección y por sus dificultades topográficas impide su explotación agrícola en buenas condiciones.

Suelo Rústico de Asentamientos rurales. Integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícola y ganadera y en los cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como Suelo Urbano.

Se consideran tales el caserío El Bardo y el de la Medianía de la Vera.

#### Estructura General del Territorio.

La red actual de carreteras y caminos responde a la realidad urbana del municipio y salvo problemas de detalle.

Cuestión aparte es la carretera insular, su desdoblamiento y la solución satisfactoria de sus enlaces con los núcleos urbanos del municipio.

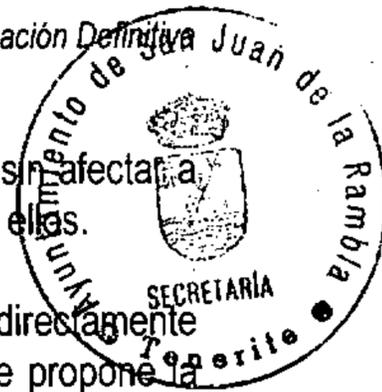
Se describe a continuación la propuesta de las vigentes Normas Subsidiarias para la carretera insular C-820 a su paso por el municipio de *San Juan de la Rambla*:

El desdoblamiento se produce mediante una calzada paralela a la existente a lo largo de su costado Norte, para evitar la afección de terrenos protegidos por la Ley de Espacios Naturales y para conseguir un menor coste ya que éstos forman el cantil costero, con lo que el desmonte sería de gran volumen. Por otra parte la rasante de la nueva calzada puede desarrollarse en unas cotas inferiores a las de la existente consiguiendo una mejor adaptación al terreno. La sección total de la nueva vía será de unos veintidós metros.

Paralela a ella discurrirá una tercera vía, de servicio y sección total de diez metros, que resuelve el enlace de la carretera general con los núcleos urbanos del municipio. El nudo que conecta ambas vías se sitúa a mitad de distancia entre el Casco y el barrio de La Rambla, aprovechando una entrada en el cantil por la que discurría la antigua carretera general, ahora zona ajardinada con relleno, construyéndose un paso transversal inferior a la autovía; éste, mediante una rotonda, enlaza a su vez con la vía de servicio. Esta última llega hasta la entrada al barrio de La Rambla, al Este, y hasta el cruce de acceso a Las Aguas y el actual Casco, que resuelve, a su vez, con otro enlace circular a nivel. La vía de servicio se prolonga hasta la carretera de subida a San José y desde este cruce, siguiendo la calle Antonio Oramas primero y la calle Calvario después, enlaza con la avenida principal del Casco en cuya prolongación se resuelve un segundo nudo, en el límite con el municipio de La Guancha que permite otro enlace con la autovía y con la nueva carretera que sube a las medianías pasando por el barrio de Santa Catalina, del municipio vecino.



Con todo ello se consigue una gran continuidad entre las vías del sistema general sin afectar a los núcleos urbanos al mismo tiempo que se mejoran ostensiblemente los accesos a ellos.



Aparte del conjunto de equipamientos y áreas libres de uso público relacionadas directamente con los diversos núcleos o barrios del municipio, los llamados sistemas locales, se propone la construcción de dos parques urbanos con la categoría de sistema general para cumplir las exigencias del artículo 12 de la Ley del Suelo.

Uno de ellos en la costa y el otro en las medianías, respondiendo así a la dualidad social y física del municipio.

El primero, en la costa, se sitúa en La Manguita entre el Casco y las Aguas sirviendo como elemento de unión o continuidad entre ambos y aprovechando la franja que de acuerdo con la Ley de Costas, no admite ningún tipo de edificación residencial. Su superficie total alcanza los veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) proponiéndose su obtención gratuita a través de la gestión del sector número 1 en Suelo Apto para Urbanizar que incluye todos los terrenos.

El segundo, en las medianías, se coloca a continuación del colegio y del nuevo campo de fútbol a lo largo del Barranco de La Chaurera hasta la carretera de La Orotava a Icod. Su superficie supera la hectárea, debiéndose obtener por expropiación. Por su situación central respecto a los diversos barrios de las medianías y por la cercanía de variados usos cabe pensar en un óptimo aprovechamiento de este parque.

#### Cuadro Resumen de Superficies.

Superficie total del municipio.....	2.360,00 Has.
Superficie del Suelo Urbano.....	97.11 Has.
Superficie Suelo Urbanizable.....	12.77 Has.
Superficie de Suelo Rústico.....	2.250.12 Has.

#### Calificación del Suelo en el Municipio.

Suelo Urbano.....	975.110 m <sup>2</sup> ..	97.11 Has.
Suelo Urbanizable.....	127.705 m <sup>2</sup> ..	12.77 Has.
Total.....	1.102.815 m <sup>2</sup> ..	110.28 Has.

Edificación Entremedianeras.....	125.522 m <sup>2</sup> ..	12.55 Has.
Edificación Aislada.....	481.381 m <sup>2</sup> ..	48.13 Has.

Vivienda.....	418.876 m <sup>2</sup>
Hotelero.....	41.450 m <sup>2</sup>
Ciudad Jardín.....	21.055 m <sup>2</sup>



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva



Parque Urbano..... 65.180 m<sup>2</sup>  
Plazas y Jardines..... 31.225 m<sup>2</sup>

Equipamiento Docente..... 24.160 m<sup>2</sup>  
Equipamiento Deportivo..... 29.280 m<sup>2</sup>  
Otros Equipamientos..... 18.275 m<sup>2</sup>

Viaro..... 327.792 m<sup>2</sup>

#### Calificación del Suelo en la Costa.

Suelo Urbano..... 265.200 m<sup>2</sup>  
Suelo Urbanizable..... 127.705 m<sup>2</sup>  
Total..... 392.905 m<sup>2</sup>

Edificación Entremedianeras..... 86.197 m<sup>2</sup>  
Edificación Aislada..... 127.980 m<sup>2</sup>  
    Vivienda..... 41.450 m<sup>2</sup>  
    Hotelera..... 65.475 m<sup>2</sup>  
    Ciudad Jardín..... 21.055 m<sup>2</sup>

Parque Urbano..... 34.650 m<sup>2</sup>  
Plazas y Jardines..... 13.950 m<sup>2</sup>

Equipamiento Docente..... 7.600 m<sup>2</sup>  
Equipamiento Deportivo..... 10.200 m<sup>2</sup>  
Otros Equipamientos..... 9.650 m<sup>2</sup>

Viaro..... 102.678 m<sup>2</sup>

#### Calificación del Suelo en las Medianías.

Suelo Urbano..... 709.910 m<sup>2</sup>  
Edificación Entremedianeras..... 39.325 m<sup>2</sup>  
Edificación Aislada..... 353.401 m<sup>2</sup>

Parque Urbano..... 30.530 m<sup>2</sup>  
Plazas y Jardines..... 17.275 m<sup>2</sup>

Equipamiento Docente..... 16.560 m<sup>2</sup>  
Equipamiento Deportivo..... 19.080 m<sup>2</sup>  
Otros Equipamientos..... 8.625 m<sup>2</sup>

Viaro..... 225.114 m<sup>2</sup>



### 1.1.7 Unidades de Actuación vigentes.

Su objetivo primordial es la obtención de aquellas parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres de uso público situadas en el interior de las áreas delimitadas y a su servicio, así como las vías de uso público para dar acceso a las parcelas edificables.

Deberá producirse la reparcelación de los terrenos edificables y la cesión al municipio de los terrenos correspondientes para poderse otorgar licencias de edificación, condicionándose la ocupación a la urbanización de la Unidad.

Los tipos de edificación son homogéneos con los del área en el que se encuentra.

Relación de las unidades de actuación vigentes:

- Nº 1 -- Barriada de San Juan Bautista.
- Nº 2 -- Casco.
- Nº 3 -- San José.
- Nº 4 -- La Vera I.
- Nº 5 -- La Vera II.

Se describen y definen en las condiciones físicas de estos suelos.

#### Unidad de Actuación Nº 1 - Barriada de San Juan Bautista.

Superficie total 19.796 m<sup>2</sup>

Con esta actuación se completa el Casco de *San Juan de la Rambla* en su límite oeste, rematándose de esta forma su fachada al Barranco de La cantera y la Charco de La Laja incluido en el programa de acción "Tenerife y el Mar".

Se plantea específicamente como área reservada a vivienda autoconstruida o viviendas de promoción pública, intentando resolver el grave problema de escasez de vivienda del Casco.

La edificación se destinará a uso residencial de vivienda en edificación entremedianeras con dos (2) plantas de altura máxima.

#### Sistema de Actuación: Expropiación.

#### Unidad de Actuación Nº 2 - Casco.

Superficie total 11.950 m<sup>2</sup>

Entre el barranco de la Chaurera, la calle Temístoles Díaz Llanos y la carretera C-820 Santa Cruz - Icod de los Vinos, este pequeño polígono se consolida como motor de desarrollo del P.E.P.R.I. como elemento de soporte y desarrollo para los visitantes del Casco Histórico.



En él se ubica la recepción de los visitantes, con amplias zonas de aparcamientos de vehículos automóviles y guaguas. Se complementa la unidad con la construcción de un nuevo equipamiento administrativo y otro de servicios rehabilitando una edificación catalogada por la normativa.



Sistema de Actuación: Expropiación.

Unidad de Actuación Nº 3 - San José.

Superficie total 32.380 m<sup>2</sup>

Esta actuación para el desarrollo del barrio de San José se plantea específicamente como área reservada a vivienda autoconstruida con sistema de urbanización diferido o para viviendas de promoción pública.

La tipología edificatoria será la de edificación entremedianeras con dos (2) plantas de altura máxima, salvo en una pequeña porción de la misma, en la parte superior de la unidad, que será de edificación aislada. Las viviendas existentes se respetarán en su integridad, no así las edificaciones auxiliares (trasteros, garajes, etc.) afectados.

La unidad podrá ser subdividida de acuerdo con los límites reflejados en los planos para facilitar su gestión y desarrollo en dos etapas.

Manteniendo sus límites y el trazado de la calle que la bordea y da accesos puede ser que modifique el trazado de las calles interiores transversales y reordene la edificación dotándola de jardines delanteros.

En cualquier caso no se admitirá el aumento de la altura de la edificación ni la disminución de la superficie de los espacios libres de uso público.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Unidad de Actuación Nº 4 – La Vera I.

Superficie total 27.735 m<sup>2</sup>

Esta actuación conforma un sector de desarrollo compacto para el núcleo de La Vera.

La edificación se ajustará a la tipología de edificación entremedianeras, a excepción de una franja en su límite interior de edificación aislada junto a vial. Ambas tendrán una altura máxima de dos (2) plantas y la entremedianeras, con patio de manzana.

Sistema de Actuación: Expropiación.



Unidad de Actuación Nº 5 – La Vera II.

Superficie total

26.782 m<sup>2</sup>

El posible desarrollo urbano y aumento correlativo de la población exigen terrenos para equipamientos docentes y deportivos que esta unidad y la anterior pretenden ayudar a obtener.

La edificación para vivienda se ajustará a la tipología de edificación aislada junto a vial y edificación entremedianeras con patio de manzana mientras que el equipamiento lo hará a la tipología aislada de libre composición.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Estado tramitación planeamiento

1.- Sectores de Suelo Urbanizable, Planes Parciales-91.

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento clasifican como Suelo Urbanizable únicamente aquellas zonas que tienen expectativas ciertas de que se produzca su urbanización en un plazo medio.

Sólo en uno de los dos sectores que se delimitan se produce una apuesta y es la introducción del uso hotelero en el ámbito municipal. Las dudas que dicha decisión plantea fuerzan el establecimiento de plazos de ejecución de las previsiones de las Normas y su incumplimiento el cambio de zonificación e incluso la descalificación del suelo que volvería a su estado inicial como rústico de uso agrícola.

Es competencia del planeamiento general la clasificación del suelo en la totalidad del término municipal, lo que en el caso de transformación de fincas rústicas en suelo urbanizable supone a sus propietarios la generación de importantes plusvalías. Es por ello que deben compensarse de alguna manera mediante las cesiones y otras obligaciones que benefician a la comunidad al mismo tiempo que se debe garantizar su correcta ejecución.

De todo ello se desprende la conveniencia de que las Normas Subsidiarias de planeamiento no limiten su papel regulador a las exigencias mínimas del Anexo del Reglamento de Planeamiento sino que, dadas las características de los distintos terrenos aptos para urbanizar y su relación con los vecinos núcleos de población, señale también condiciones específicas de situación, edificabilidad y uso a las diversas cesiones para y una mayor utilidad de los vecinos del municipio.

Como se expresa en los diversos documentos que comprenden estas vigentes Normas Subsidiarias, los sectores de Suelo Urbanizable que se han definido buscan la introducción de un nuevo uso en el ámbito municipal como una alternativa para el crecimiento económico del mismo. Es la potenciación de los valores paisajísticos y climáticos de la franja costera lo que permite las dos opciones planteadas. Uso hotelero-turístico y edificación aislada.



Relación de Suelos Urbanizables.

- Sector N° 1 - La Manguita.
- Sector N° 2 - La Rambla.
- Sector N° 3 - Las Monjas.

En total son tres los sectores que se han definido con las condiciones que a continuación se indican:

Sector N° 1 - La Manguita.

Superficie total 116.653 m<sup>2</sup>

El lugar conocido como La Manguita enlaza los núcleos costeros de San Juan y Las Aguas contribuyendo a darles coherencia y continuidad urbana aparte de suplementarlos con la creación de un parque urbano, un conjunto de equipamientos y de incrementar el patrimonio municipal del suelo.

El uso propuesto es el hotelero que se desarrolla en la manzana del vértice extremo con el límite de la servidumbre de protección y el parque, y el uso residencial de ciudad jardín en el resto de las manzanas.

Se ha previsto una nueva red viaria dentro del S.A.U. con una gran avenida de 28 metros de separación entre la edificación y el límite del parque, incluyendo una banda de aparcamiento en batería por el lado costero.

Las áreas destinadas a parque urbano serán de cesión gratuita, pudiendo destinarse la tercera parte de su superficie (hasta un total de 10.000 m<sup>2</sup>) a equipamiento deportivo abierto de uso público. La cesión del 10% del aprovechamiento medio será la de todas las parcelas destinadas a viviendas en edificación entremedianeras junto al núcleo de Las Aguas.

El equipamiento docente de cesión gratuita y uso público será la parcela en edificación entremedianeras junto al casco de San Juan.

La parcela neta edificable para uso hotelero de superficie 10.952 m<sup>2</sup> se ajustará a las determinaciones de la edificación aislada junto a vial con las siguientes particularidades:

El uso turístico podrá ser sustituido por el de vivienda unifamiliar aislada en ciudad jardín con las particularidades que se recogen en la Ordenanza específica, manteniéndose las mismas condiciones en cuanto a urbanización y cesiones de equipamiento y espacios libres de uso público así como las parcelas edificables para patrimonio municipal del suelo, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva



Superficie total

51.334 m<sup>2</sup>

Sector de edificación aislada en ciudad jardín situada junto al núcleo de La Rambla. Se efectuarán las cesiones y obligaciones legalmente establecidas teniendo en cuenta además las limitaciones señaladas por la Ley de Costas para la servidumbre de protección. Todas las cesiones se harán juntas dentro de dicha área, a excepción de las parcelas correspondientes al quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo.

Se respetarán las rasantes actuales de la vía de acceso existente al barrio de La Rambla. En el caso de que dicha vía deba ser ensanchada por necesidades de crecimiento del barrio, se acometerá como obra municipal, si en dicho momento no se hubiera gestionado el Plan Parcial, pero su coste recaerá sobre los propietarios incluidos en este sector.

### Sector N° 3 – Las Monjas.

Superficie total

23.716 m<sup>2</sup>

Esta actuación para la consolidación del barrio de San José se plantea específicamente como área reservada a vivienda autoconstruida o para viviendas de promoción pública.

La tipología edificatoria será la de edificación entremedianeras con dos (2) plantas de altura máxima.

La unidad podrá ser subdividida de acuerdo con los límites para facilitar su gestión y desarrollo en dos etapas. Manteniendo sus límites y el trazado de la calle que la bordea y separa del parque urbano puede ser objeto de un Estudio de Detalle que modifica el trazado de las calles interiores transversales y la de borde del barranco, reordenando la edificación dotándola de jardines delanteros y patio de manzana.

## 2.- Planes Especiales de Protección y Reforma Interior – PERIS Y PEPRIS --

### Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Histórico.

Se estima de gran importancia para el desarrollo de estas vigentes Normas Subsidiarias la inmediata redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico de San Juan de la Rambla.

Este Plan deberá redactarse de acuerdo con las determinaciones del artículo 76 y siguientes del Reglamento de Patrimonio Histórico Español así como con las especificaciones normativas de estas vigentes Normas Subsidiarias.

Deberá revisar y completar el Catálogo de estas vigentes Normas Subsidiarias y definir con precisión las intervenciones y usos permitidos en cada uno de los inmuebles incluidos en la Delimitación reflejada en los planos así como en los catalogados situados fuera de ella. Podrá incluso modificar, aumentando, dicha Delimitación.



La Delimitación propuesta por estas vigentes Normas Subsidiarias y reflejada en los planos de ordenación es la siguiente:

Partiendo de la Plaza de la Constitución, que queda en él integrada, el límite continúa siguiendo el eje de la Avenida José Antonio hasta su cruce con la calle La Ladera. Gira y sigue el eje de esta última hasta su cruce con la calle Antonio Oramas. Siguiendo el eje de esta calle llega otra vez a la Plaza de la Constitución.

Se amplía el límite del recito del Casco Histórico para preservar el frente de fachada de la Avenida José Antonio.

Actualmente las edificaciones que se encuentran incluidas dentro del PEPRI del Casco Histórico, no se incluyen dentro de este documento puesto que se encuentran recogidas por el propio PEPRI cuya aprobación inicial por decreto nº 20/97 de 28 enero de 1997 y provisionalmente por sesión plenaria de fecha de 31 de marzo de 1997. La Consejería de Política Territorial tomo conocimiento del PEPRI el 27 de octubre del 98.

### 1.1.8 Planes Especiales.

Relación de Planes Especiales:

Nº 1 Plan Especial de Ordenación del Litoral.

Nº 2 Plan Especial del Paisaje Protegido de los Campeches, Tagaiga y Ruiz.

Nº 1 Plan Especial de Ordenación del Litoral.

La vigente Ley de Costas consagra la reserva de éstas para sus usos actuales, con algunas excepciones, evitando en todo caso la ocupación de los terrenos limítrofes con el dominio público marítimo-terrestre por nueva edificación.

Las vigentes Normas Subsidiarias recogen en su integridad en lo que a este sector se refiere pero también introduce la posibilidad de gestión de un parque urbano, en el que cabe a su vez equipamientos deportivos, habida cuenta que esta posibilidad no se impide por la citada ley, y supone un beneficio indudable para el municipio cabiendo su posterior integración en un Plan Especial de Ordenación del Litoral, en íntima relación con los núcleos urbanos entre los que se encuentra.

Nº 2 - Plan Especial del Paisaje Protegido de los Campeches, Tagaiga y Ruiz.

Este espacio comprende un extenso interfluvio entre los barrancos de Ruiz y del Moro, grandes escarpes como los que limitan el Valle de La Orotava por el Oeste o los que recorren la costa Sur desde Los Realejos hasta San Juan de la Rambla, y barrancos fuertemente encajados, como el de Ruiz. Algunos de estos escarpes salvan alturas de más de 500 metros, en un acantilado casi vertical.

En las zonas de menor pendiente hay prácticas agrícolas de diverso tipo, como en el lecho del Barranco de Ruiz.

**RESUMEN ESTADO TRAMITACIÓN PLANEAMIENTO**

- 1) Sectores de Suelo Urbanizable Planes Parciales – 91
  - 1.01 Plan Parcial La Manguita
  - 1.02 Plan Parcial La Rambla
  - 1.03 Plan Parcial Las Monjas
  
- 2) Planes Especiales de Reforma Interior –PERI y PEPRI-
  - 2.01 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico
  
- 3) Planes Especiales
  - 3.01 Plan Especial de la Franja Costera
  - 3.02 Plan Especial del Paisaje Protegido de Los Campeches, Tigaiga y Ruiz.

INSTRUMENTO: PLAN PARCIAL LA MANGUITA		Ficha nº 1.01										
CLASE DE SUELO		DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL										
ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	Urbanizable	Uso Característico									Turístico y Residencial	
PROMOTOR	Ayuntamiento	Altura máxima Edificación:									2 plantas.	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	Edificabilidad Bruta									Max: 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE	11,06 Ha	Ocupación:									30%	
Nº DE EXPEDIENTE MUNICIPAL		Sistemas Generales adscritos:									Parque Urbano (3,46 Ha)	
PLANEAMIENTO	Presentación	Inicial		Provisional		Definitiva		OBSERVACIONES				
		Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación					
Plan Base	*											
Modificación 1 del Plan base												
Modificación 2 del Plan base												
Modificación 3 del Plan base												
Modificación 4 del Plan base												
Modificación del Plan General												
URBANIZACIÓN	Presentación	Inicial				Definitiva						
		Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación					
Proyecto de Urbanización												
Modificación 1												
Modificación 2												
BASES Y ESTATUTOS	Presentación	Inicial				Definitiva						
		Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación					
Bases y Estatutos												
JUNTA DE COMPENSACIÓN	Aprobación de la Escritura de Constitución			Registro entidades colaboradoras								
Junta de compensación												
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	Presentación	Aprobación		Registro Propiedad								
		Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación	Aprobación	Publicación					
Proyecto de compensación												

