

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN JUAN DE LA RAMBLA

Comisión de Ordenación o

Aprobación Definitiva

Patricia Galvan Rodriguez

# MEMORIA DE ORDENACIÓN



Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de San Juan de la Rambla

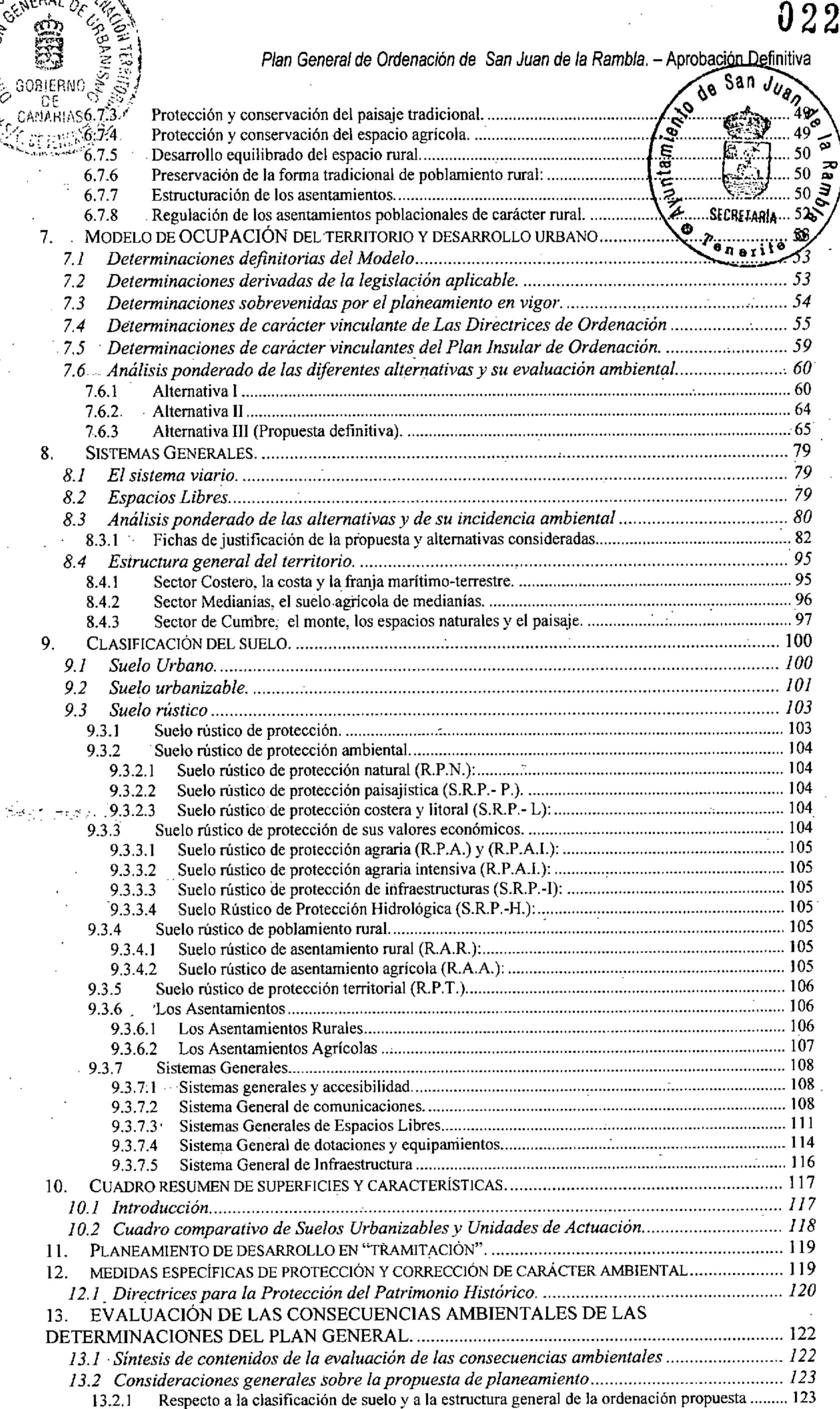


Gobierno de Canarias Consejería de Política Territorial y Medioambiente



	022
Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación	Degigitiva uan
DE STEKNO	
DE PLANOS.	
"ÎNTRODUCCIÓN\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	
INTRODUCCION  JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN	CECRETARIA
.1 Justificación de la figura de planeamiento	Stonersons
	Zene3iio
2.2.1 Legislación Estatal.	3
2.2.2 Legislación Autonómica	
.3 Plan insular de Ordenación de Tenerife	
4 Planeamiento Vigente Normas Subsidiarias	
2.4.1 Planeamiento especial de Desarrollo	,,,, 10 10
2.4.1.1 Modificaciones al texto refundido de las normas subsidiarias de San Juan de la Ramb.	
.5 Legislación Sectorial	
2.5.1 Legislación Comunitaria	
2.5.2 Legislación Autonómica	12
2.5.2.1 Espacios Naturales Protegidos de San Juan de La Rambla	12
2.5.2.2 Aguas. Plan Hidrológico de Tenerife	14
2.5.2.3 Carreteras	
2.5.2.4 Patrimonio Histórico	
2.5.2.4.1 Caracteristicas del patrimonto arquitectorneo, emogranico y arqueologico, del mun 2.5.2.4.2 Expedientes incoados como Bien de Interés Cultural	
CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	
.1 Decreto 11/97 de edificaciones no amparadas por licencia	
POBLACIÓN DE SAN JUAN DE LA RAMBLA	
.1 Estimación de población prevista por el PGO	•
4.1.1 Áreas consolidadas y su capacidad de albergar nuevos habitantes: suelo urbano y asentar	
rurales	, <b>2</b> 2
4.1.2 Población en las áreas de nueva urbanización: suelo urbano no consolidado y suelos urba	ınizables.
	23
4.1.3 Conveniencia de su formación	
JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL	
I Estructura general del área	
CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	26
5.1 Diagnóstico ambiental	
5.2 Unidades ambientales	26
6.2.1 Unidades con dominio de elementos abióticos y antrópicos	
6.2.2 Unidades con dominio de elementos antrópicos	29
5.3 Définición de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción d	
laneamiento	29
6.3.1 Impactos derivados de las edificaciones y construcciones	31
6.3.2 Impactos derivados de infraestructuras y residuos	
6.3.3 Otros impactos	55 20
6.4 Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental	
6.4.1 Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística y singularidad de elementos geo geomorfológicos	
6.4.2 Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de los elementos biótic	
6.4.3 Limitaciones de uso derivadas de la calidad agrológica del suelo	
5.5 Diagnosis de potencialidad, calidad para la conservación y recomendaciones de uso	<i>38</i>
6.5.1 Valoración de la Calidad para la Conservación	39
6.5.2 Los usos y aprovechamientos	
6.5.3 Geologia y geomorfología	
6.5.4 La calidad visual del paisaje	41
6.5.5 Recomendaciones de uso	43
6.5.5.2 Zonas de ordenación e integración paisajística del crecimiento urbanistico	44
6.5.5.3 Zonas de integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde	44
6.5.5.4 Zonas de preferente localización industrial	45
6.5.5.5 Zonas de preferente expansión urbana	
6.6 Objetivos y fundamentos de la ordenación	_
5.7 Objetivos y criterios para la ordenación	
6.7.1 Protección del Patrimonio	
6.7.2 Protección y conservación de los espacios naturales	······ ¬/







13.2.2

	San Juan	
13.3 Caractérización de la incidencia ambiental de la propuesta de plane GUBLES.3.1 Respecto a la geología, geomorfología y suelos	ramtento	<i>7</i> \$}4
GUBIERS Respecto a la geología, geomorfología y suelos		. 124
CANLAGA Réspecto a las condiciones climáticas		. 125
Respecto a las condiciones hidrológicas	E	. 12﴿
CANISCIO Respecto a la geología, geomorfología y suelos  CANISCIO Respecto a las condiciones climáticas  Respecto a las condiciones hidrológicas  13:3:4 Respecto a los elementos bióticos	12	. 125
13.3.5 Respecto al paisaje	·····* Serrocrania ·····	. 126
13.3.6 Respecto a los valores patrimoniales		<b>4</b> 1 <i>2</i> 6
13.4 Análisis del grado de adecuación entre propuesta y capacidad de ac	ogida	-127
13.5 Caracterización de las medidas correctoras		131
13.5.1 Consideraciones genéricas sobre las medidas correctoras o protectora	s relacionadas con el me	edio
ambiente		: 131
13.5.2 Medidas correctoras específicas respecto a la clasificación del suelo y		
13.5.3 Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de suelo	urbano	. 133
13.5.4 Medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado la habitabilidad urbana y tranquilidad pública	is condiciones adecuada:	s de
habitabilidad urbana y tranquilidad pública		. 134
13.5.5 Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las	s obras derivadas	. 135
13.5.6 Condiciones para las infraestructuras y construcciones en suelo rústic	:oo	. 137
13.5.7 En relación con la clasificación y categorización del suelo		
13.6 Valoración global del impacto ambiental del Plan General		176
14. GESTIÓN URBANÍSTICA	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	176
14.1 Desarrollo del suelo urbano		176
14.2 Desarrollo de los Suelos Urbanizables		176
14.3 Desarrollo de los Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.		177
14 4 Desarrollo del suelo rústico		177

15. CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN CON EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT).

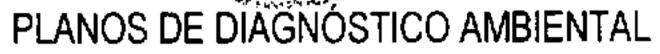


SECRETARIA



# Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Provisional

#### INDICE DE PLANOS



- 1.21.- UNIDADES AMBIENTALES.
- 1.22.- IMPACTOS PREEXISTENTES.
- 1.23.- CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.
- 1.24.- RECOMENDACIONES DE USO.

#### 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. CUADRICUAL 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). 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

#### PLANOS ANEXOS:

ANEXO-1	ALTERNATIVA 1: ASENTAMIENTO AGRICOLA EN LA VERA (DISEMINADO)	
ANEXO-2	ALTERNATIVA 2: ASENTAMIENTO AGRICOLA EN LA VERA (DISEMINADO)	·





Con cargo a las subvenciones para planeamiento municipal de la Cansejeria de Polítical Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, la Corporación municipal encomendó a redacción del Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambia, - P.GO., interfaimente en calidad de "AVANCE", en sustitución al avance de la Revisión de Las Normas Subsidiarias redactado, se entrega en Plan General de Ordenación por parte del equipo redactor del departamento de planeamiento de la empresa "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S. A." (GESPLAN, S.A.). Aprobado inicialmente por el Pleno municipal de fecha 31 de OCTUBRE de 2002, y encargado la continuación de la actualización del documento al nuevo equipo técnico a cargo del Arquitecto Don Jorge TOLEDO DÍAZ-LLANOS, quedando en resolver tanto las alegaciones presentadas por parte de los particulares como a nivel municipal y de los errores detectados y nomeclaturas.-

# 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN

# 2.1 Justificación de la figura de planeamiento

El 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, de ahora en adelante TR Lotc-Lenac ha supuesto un cambio legislativo importante, en cuanto a Ordenación se refiere de los Recursos Naturales, Territoriales y Urbanística dentro de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En la Exposición de Motivos, párrafo IV de la ya derogada, pero refundida Ley 9/1999 de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias ,de ahora en adelante LOCT, explica las modificaciones relevantes que en cuanto a planeamiento urbanístico introduce esta Ley.

"Sin perjuicio de la reserva por parte de la Comunidad Autónoma de las Normas y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento Urbanístico, establecidas para unificar aspectos técnicos y de planificación de los instrumentos de ordenación, la actividad de ordenación urbanística se regula en el marco de competencias propias de la autonomía municipal mediante la figura esencial de los Planes Generales."

Reiteradamente la legislación urbanística ha propuesto criterios y medidas tendentes a simplificar y agilizar los procedimientos de formulación y tramitación del planeamiento urbanístico, en respuesta al reconocimiento de la necesidad de su adecuación a los tiempos de actuación de las operaciones mercantiles a las que ha de servir de soporte, procedimientos que, en otro caso, se convierten en el principal escollo para su debida aplicación. En orden a este espíritu de simplificación, la Ley introduce modificaciones relevantes en las anteriores figuras del planeamiento general:

a) El Plan General se adopta como única figura de planeamiento a este nivel, suprimiendo tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. No obstante, a partir de un mismo contenido sustantivo, se reconoce la disparidad que resulta del mapa administrativo de las islas con las evidentes diferencias entre los municipios que conforman el territorio de cada una de ellas, diferencias que no sólo se reducen al ámbito territorial sino que vuelven a reproducirse en las actividades que en ellos se desarrollan y en especial la turística. Por ello, la Ley contempla de un lado los municipios con menor dinámica, exigiendo del Plan General la ordenación pormenorizada tanto del suelo urbano como del urbanizable, lo que redundará en la no exigencia posterior de planeamiento de desarrollo; mientras que por el contrario, en los municipios de dinámica mayor el Plan General debe establecer la ordenación estructurante del territorio municipal, lo que se ha de complementar con el Plan Operativo, que aporte la ordenación pormenorizada y en correspondencia a los períodos legislativos de las Corporaciones Locales, las previsiones de actuación para el ejercicio de la actividad de ejecución. La asunción por la Corporación Local de la formulación y aprobación del Plan Operativo aspira a adaptar las competencias de las Administraciones actuantes en la planificación urbanística, incrementar el protagonismo



municipal en las determinaciones no estructurantes y ajustar los programas a los plazos previetos para cada mandato electoral.

b) La clara diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada permite superar viejas rigideces. Así, la ordenación pormenorizada puede venir establecida en el planeamiento general o no, a excepción del supuesto ya señalado, e igualmente puede establecerse desde ese nivel de planeamiento para el suelo urbanístico urbanizable. En su defecto, y en las mismas clases de suelo, es el Plan Parcial la figura de planeamiento urbanístico que la precisa. En este caso, y con la misma finalidad de dotar de mayor agilidad al procedimiente son las Corporaciones Locales las competentes para su tramitación y su aprobación, previo informe no vinculante del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

c) Se reconoce la función esencial de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización como instrumentos de regulación de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de edificación, así como de la regulación de los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Con ellas y con las Instrucciones de Planeamiento Urbanístico se pretende simplificar el contenido documental de los Planes Generales, que podrán remitirse a unas y otras para la regulación de aspectos que no afecten a los derechos y aprovechamientos."

De todo lo expuesto anteriormente resulta la redacción del P.G.O., que contempla la TR Lotc-Lenac.

# 2.2 Marco legal de aplicación.

A continuación, se mencionan normas y leyes en materia urbanística aplicables al presente P.G.O. que a efectos de simplificar su citación se le establecerán unas siglas, tal y como sigue:

### 2.2.1 Legislación Estatal.

En Materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (B.O.C nº 89, de 14 de abril de 1998).
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. ( B.O.E. nº 156, de 24 de junio de 1992).
- Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (B.O.E nº 144 y 145, de 16 de junio de 1999).
- En cuanto a la vigencia de los preceptos de las Leyes mencionadas, habrá que tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre la Inconstitucionalidad y Nulidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. (B.O.E. nº 99, de 4 de julio de 1997).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE nº 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).



Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión. Urbanistica (BOE nº27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

- Real Decreto 304/1993, de 26 febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Unica del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenasión Urbana. (B.O.E. nº 66 de 18 de marzo de 1993).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. (B.O.E. nº 175, de 23 de julio de 1997).

#### En Materia de Patrimonio.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional. (B.O.E. 155, 29 de junio de 1985). Rectificado por B.O.E. núm. 296, de 11de diciembre de 1985.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico Nacional (B.O.E. núm. 26, de 30 de enero de 1986).

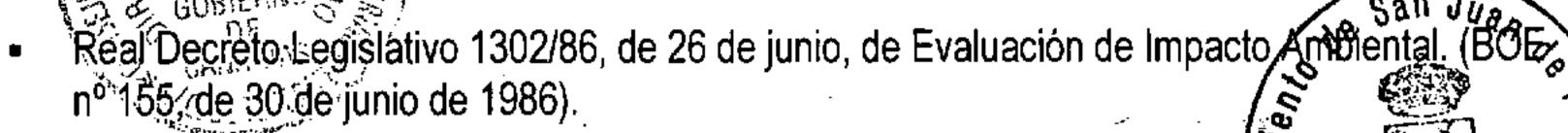
#### En Materia de Procedimiento Administrativo.

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (B.O.E. nº 285, de 27 de noviembre de 1992).
   Modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. nº 12, de 14 de enero de 1999).
- Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora. (B.O.E. nº 189, de 9 de septiembre de 1993).
- Real Decreto Ley 1778/1994, de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las Normas Reguladoras de los Procedimientos de Otorgamiento, Modificación y Extinción de Autorizaciones (B.O.E. nº 199, de 10 de agosto de 1994).

# En materia de Medio Ambiente y otras normativas sectoriales de aplicación.

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.(BOE nº 181, de 29 de julio de 1988).
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (B.O.E. nº 297, de 12 de diciembre de 1989).
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. (BOE nº 74, de 28 de marzo de 1989). Modificado por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE nº 292, de 7 de diciembre de 1961).





- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambienta, (BQERPARA39, de 5 de octubre de 1988).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. (B.O.E. nº 176, de 24 de julio de 1973).
- Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural Afectado por Actividades Mineras. (B.O.E. nº 274, de 15 de noviembre de 1982).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. (B.O.E. nº96, de 22 de abril de 1998).

#### En materia de edificación.

- Normas Básicas de la Edificación y Normas Técnicas de la Edificación.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (B.O.E. nº 116, 6 de noviembre de 1999).
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

#### 2.2.2 Legislación Autonómica

#### En materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

- Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio en Canarias, de ahora en adelante "LOTC".
- 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de mayo de 2000).
- En tanto se desarrollan las disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la citada Ley, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima "Régimen Supletorio", de la Ley reseñada.
- Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias. (B.O.C. nº 99, de 21 de julio de 1989).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (B.O.C. nº 50, 24 de abril de 1995).

Becréto 227/1997 de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

(B.O.C. nº 150, de 21 de noviembre de 1997).

#### En materia de Patrimonio Histórico.

- Ley 8/1987 de 28 de abril, de Patrimonio de Canarias. (B.O.C. nº 56, de 4 de mayo de 49<u>87</u>)
- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. (B.O.C. nº 36, de 24 de marzo de 1999).
- Decreto 133/1988, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de Canarias (B.O.C. nº 154, de 2 de diciembre de 1988).
- Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la Declaración de Monumentos y Conjuntos Histórico-Artísticos de Interés para la Comunidad Autónoma de Canarias. (B.O.C. nº107, de 19 de octubre de 1984).

#### En Materia de Turismo.

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias. (B.O.C. nº48, de 19 de abril de 1995) modificada por la Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997 (B.O.C. nº91, de 16 de julio de 1997).
- Decreto 18/1998 de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural. (B.O.C. nº 45, de 13 de abril de 1998).
- Ley 19/2003 de 14 de abril de 2003, Ley por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

#### En materia de Procedimiento Administrativo.

 Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los Procedimientos Administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.(B.O.C. nº 102 19 de agosto del 1994).

#### En materia de Medio Ambiente.

- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico. (B.O.C. nº 92, de 23 de julio de 1990).
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas. (B.O.C. nº 133, de 24 de octubre de 1990).
- Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas (B.O.C. nº 6, de 14 de enero de 1998).
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias (B.O.C. nº 16, de 5 de febrero de 1999).
- Decreto 152/1990, de 31 de julio, por el que se aprueba las normas provisionales reguladoras del Régimen de explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico



ara captaciónes de aguas o para la utilización de cauces. (B.O.C. nº 108,

Decreto 177/1990, de 5 de septiembre, por el que se aprueban normas de inscripcion en Registro de Aguas. (B.O.C. nº 121, de 26 de septiembre de 1990).

- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Gontrol de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico. (B.O.C. nº 104, de 24 de agosto de 1994).
- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento. (B.O.C. nº 36, de 24 de marzo de 1995).
- Decreto 319/1996, de 23 de diciembre por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Tenerife. (B.O.C. nº 21 y 22, de 14 y 15 de febrero de 1997).
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias. (B.O.C. nº 35, de 18 de marzo de 1991).
- Ley de 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofisica de Canarias.

#### En materia de Carreteras.

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias. (B.O.C. nº 15 de mayo de 1991).
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias. (B.O.C. nº 109, 21de agosto de 1995).
- Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el régimen general de usos de pistas en los Espacios Naturales de Canarias. (B.O.C. nº 76, de 19 de junio de 1995).
- Orden de 19 de julio de 1995, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los espacios naturales protegidos de Canarias. (B.O.C. nº 87, de 12 de julio de 1995).

### En materia de edificación.

 Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y del Procedimiento para la Concesión de Cédulas de Habitabilidad. (B.O.C. nº 50, de 19 de abril de 1991).

## 2.3 Plan insular de Ordenación de Tenerife

El actual marco legal vigente tras la aprobación del TR Lotc-Lenac, plantea un sistema de planeamiento jerarquizado, de modo que el Plan General de Ordenación se entiende como un instrumento de desarrollo del modelo de ordenación que propone el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT.



Actualmente Pi Pi Di tiene Aprobación Provisional por el Pleno del Cabildo de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el 11 de octubre de 2001. En este documento se hace de rencia a la obligación que tiene el PGO de justificar la adecuación de sus propuestas al Medelo de Sordenación Territorial.

Aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (P.I.O.T.), según Decreto 150/2002, de 16 de Octubre de 2002.

# 2.4 Planeamiento Vigente Normas Subsidiarias

En la actualidad el municipio de San Juan de La Rambla cuenta, como instrumento de ordenación con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante N.N.S.S.).

El procedimiento administrativo tendente a la aprobación de las citadas N.N.S.S. fue el siguiente:

- 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, Molino del 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 puevas. Normás Subsidiarias de Planeamiento".

- ORDEN de 29 de diciembre de 1988, por la que se toma conocimiento de Exto Rejundido del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de San Juan de Regulativa 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 m²/m², 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 m².
- 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 m², con una edificabilidad de 0,03 m²/m² y un máximo de 200 m² 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 octobre del presente año, de aprobación definitiva de las reseñadas Normas Subsidiarias.

Desde que se inició el procedimiento administrativo de las N.N.S.S. en 1.987, hasta que se obtiene, tras un largo proceso, la Aprobación Definitiva en fecha de 17 de diciembre de 1991, por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, los cambios legales habidos tanto en la legislación estatal como autonómica, además de atender las nuevas demandas existentes en el municipio y ante la imposibilidad legal de realizarlas mediante el procedimiento de revisión de las NNSS, se consideró necesario encargar el P.G.O. de San Juan de La Rambla.

# 2.4.1 Planeamiento especial de Desarrollo.

Las N.N.S.S. de San Juan de La Rambla delimita un ámbito territorial diferenciado que precisan, por los objetivos y criterios planteados para ellos, de un Plan Especial de Reforma Interior de San Juan de La Rambla que complete las determinaciones del N.N.S.S.

# 2.4.1.1 Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico.

Se delimita un ámbito en San Juan de La Rambla donde se identifica el "Casco Histórico de San Juan de La Rambla".

- 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.

La Delimitación propuesta por las 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 amplia 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 de 1998.

Dicho documento se remite al Cabildo Insular (Área de Cultura, Patrimonio Histórico, y Educación – Unidad de Patrimonio Histórico–Artístico) para informe ya que existe un expediente de Bien de Interés Cultural (en adelante B.I.C.) incoado como Conjunto Histórico–Artístico por Resolución de, 12 de febrero de 1985, de la Dirección General de Cultura, inconcluso, ya que el Conjunto se refiere a seis inmuebles aislados careciendo de una delimitación.

El Plan Especial se elabora con la legislación vigente en Patrimonio Histórico en el momento de la redacción, sin embargo la entrada en vigor de las leyes 4/1999 de 15 de marzo sobre el Patrimonio Histórico de Canarias y el decreto legislativo 1/2000 de 8 de mayo de 2000 por el que



se aprueba el Texto Refundido de las leyes del Ordenación del territorio de Canarias y de Espaciós Naturales de Canarias, le obligarían adaptarse a las mismas, no obstante al contar con aprobación inicial de 28 enero de 1997 anterior a la entrada en vigor de dichas leyes según la disposición transitoria octava de la Ley 4/1.999 de 15 de marzo podrá seguir tramitándose con arreglo a la legislación anterior tanto urbanística como del Patrimonio Histórico.

A este respecto el Cabildo Insular, ha informado, con carácter general de la siguiente forma:

"... Los Planes Especiales en trámite, si bien pueden seguir tramitándose con arreglo a la Legislación vigente en el momento de su Aprobación Inicial, no parece conveniente que lo hagan, ya que después de su aprobación por la C.O.T.M.A.C., habría que adaptarlos, siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento, con el informe favorable y vinculante del Cabildo Insular de Tenerife".

# 2.4.1.2 Modificaciones al texto refundido de las normas subsidiarias de San Juan de la Rambla.

Se ha redactado un documento de "Modificación Puntual de la Unidad de Actuación nº1 de San Juan de La Rambla", que cuenta con Aprobación definitiva con fecha de 3 de abril de 1998 por parte de la corporación municipal.

# 2.5 Legislación Sectorial.

# 2.5.1 Legislación Comunitaria.

La Red Natura 2000 En 1992, el Consejo de la Comunidad Europea aprobó la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la *Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres*, conocida como Directiva Hábitats. Esta directiva diseña un procedimiento de configuración de una red europea de espacios protegidos, la red Natura 2000, que se debe iniciar con la propuesta de un proyecto de lugares (Lugares de Importancia Comunitaria - LICS), y que concluye con la declaración de los mismos como Zonas de Especial Conservación (ZEC).

En España, la transposición de la Directiva por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres; determina la atribución de la competencia de propuesta de LICs y de declaración de ZECs a las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con el Real Decreto, los órganos competentes de las Comunidades Autónomas elaborarán, basándose en los criterios contenidos en su anexo III y la información científica disponible con respecto a los anexos I y II, una lista de lugares que, encontrándose situados en sus respectivos territorios, puedan ser declarados como Zonas Especiales de Conservación. Las listas se facilitarán al Gobierno Estatal (Mº de Medio Ambiente) que será el encargado de elevar la proposición a la Comisión Europea.

Así, actualmente está redactada la "Propuesta de Proyecto de lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Comunidad Autónoma de Canarias". En esta lista provisional, se encuentran incluidos todos los espacios naturales protegidos que afectan a **San Juan de la Rambla**. Además, se incluye como Lugar de Importancia Comunitaria un espacio marino, de 1.229 has que, bajo la denominación de "Costa de **San Juan de la Rambla**", abarca toda la costa

municipal y gran parte de la de La Guancha y Los Realejos. La justificación de la inclusión en la lista de este ambito radica en la alta diversidad biológica existente, favorecida por la presencia de númerosas e importantes cuevas marinas.

La catalogación de los diferentes LICs por cada una de las Comunidades Autónomas se llevó a efecto sobre una división corológica, de forma que España quedaba regionalizada según oriterios biogeográficos, quedando establecidas las siguientes regiones: macaronésica, alpina, atlántica y mediterránea.

Canarias constituía, así, una única región, lo que permitió establecer los grupos de trabajo con unos límites más precisos y, quizás por ello, avanzar más rápido de lo que se ha hecho en el resto del territorio español.

Actualmente, la lista facilitada por la Comunidad Autónoma de Canarias se encuentra en fase de información pública. En esta lista se recogen aquellos espacios que responden a alguno/os de los diferentes fundamentos de protección contemplados en la Directiva comunitaria, tanto respecto de hábitats como de especies de interés:

La siguiente lista recoge los Lugares de Importancia Comunitaria que afectan en mayor o menor medida a ámbitos del término municipal de San Juan de La Rambla:

Así, actualmente está redactada la "Propuesta de Proyecto de lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Comunidad Autónoma de Canarias". En esta lista provisional, se encuentran incluidos todos los espacios naturales protegidos que afectan a *San Juan de la Rambla*. Además, se incluye como Lugar de Importancia Comunitaria un espacio marino, de 1.229 has que, bajo la denominación de "Costa de *San Juan de la Rambla*", abarca toda la costa municipal y gran parte de la de La Guancha y Los Realejos. La justificación de la inclusión en la lista de este ámbito radica en la alta diversidad biológica existente, favorecida por la presencia de numerosas e importantes cuevas marinas.

#### 2.5.2 Legislación Autonómica.

# 2.5.2.1 Espacios Naturales Protegidos de San Juan de La Rambla.

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, Tigaiga y Ruiz T - 34, Sitio de Interés Científico del Barranco de Ruíz T - 42.

Los Planes y Normas que desarrollan estos E.N.P. son para: Paisaje Protegido, **Plan Especial**, Sitio de Interés Científico, **Normas de conservación**, Parque Natural y Rural, **Planes Rectores de Uso y Gestión** y Reserva Natural, **Planes Directores**.

Tal como se especifica en el T.R. Lotc-Lenac (artículo 22) los Planes y Normas de los E.N.P., prevalecerán sobre los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.

"Artículo 22.- Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: contenido y determinaciones.



de San Juan Co Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ambito territorial las determinaciones necesarias para definir la ordenación comencitizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

Podrán establecer, además de las determinaciones de carácter vinculante, nomas directivas y criterios de tipo orientativo, señalando los objetivos a alcanzar.

- 2. Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones de ordenación:
- a) División, en su caso, de su ámbito territorial en zonas distintas según sus exigencias de protección, distinguiendo los usos de acuerdo a lo previsto en el apartado cuatro.
- b) Establecimiento sobre cada uno de los ámbitos territoriales que resulten de la zonificación de la clase y categoría de suelo de entre las reguladas en el Título II de este Texto Refundido que resulten más adecuadas para los fines de protección.
- c) Regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos e intervenciones sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su ordenación. Asimismo, cuando procediera, habrán de regular las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.
- 5. Todas las determinaciones de los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan las Directrices de Ordenación y el respectivo Plan Insular de Ordenación y, a su vez, prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, los planes territoriales y urbanísticos habrán de recoger las determinaciones que hubieran establecido los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido éstos".

Los instrumentos de ordenación de estos E.N.P. en la actualidad no se han desarrollado a excepción del Plan Especial del Paisaje Protegido de los Campeches, Tagaiga y Ruiz que posee Aprobación Definitiva. Dichos documentos no están adaptados a las determinaciones que para ellos establece el T.R.- Lotc-Lenac, por lo que le es de aplicación la Disposición Transitoria Quinta, de dicho Texto Refundido, que dice lo siguiente:

"Quinta.- Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

- 3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la Ley 9/1.999, de Ordenación del Territorio de Canarias 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 su suelo por los Planes Generales se sujetará a las siguientes reglas:
- a) Sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los Planes Insulares de Ordenación.
- b) La totalidad del suelo no afectado por las clasificaciones o calificaciones señaladas en el anterior apartado 1 y 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.
- 5. Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los Planes o Normas de Espacios Naturales Protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.





2.5.2.2 Aguas. Plan Hidrológico de Tenerife.

De conformidad a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, artículos 31,32 y 53 particulos 31,32 y 53 particul territorial y económica, los planos de ordenación de territorio y urbanísticos, y las actuaciones públicas y privadas quedan vinculadas y condicionadas a la Planificación Hidrological gozando esta de prioridad para su eficaz cumplimiento y procurando la conservación de los cauces públicos y su entorno.

El Plan Hidrológico Insular de Tenerife fue aprobado definitivamente por Decreto 319/1996, de 23 de diciembre, entrando en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, BOC nº 22, de 14 de febrero de 1997.

#### 2.5.2.3 Carreteras.

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, publicada en el BOC nº 15, su artículo 16 se estará al trámite preceptivo anterior a la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla.

#### Patrimonio Histórico 2.5.2.4

#### Características del patrimonio arquitectónico, etnográfico y 2.5.2.4.1 arqueológico, del municipio.

Constituyen el Patrimonio Histórico de San Juan de La Rambla aquellos bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura Canaria (Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, de ahora en adelante Ley de Patrimonio de Canarias).

A continuación se enumeran una serie de inmuebles que por su valor merecen formar parte del Patrimonio Histórico del municipio, con posterioridad se elaborará un Catálogo Municipal en donde se recojan estos inmuebles donde se especifique el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, según la normativa establecida por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

El Catálogo se formulará como documento integrante del Plan General de Ordenación.

Relación de las edificaciones Protegidas del Municipio de San Juan de La Rambla



de San Juan

٠ ـ.	CHARLES THE PARTY	ίς
	BIEHLE LOY	U.S. Con
1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1	WERAL OX	The same of the sa
SERIA DE MENSOR	ato .	CANON TRRESTON
13.8	7	7
33		VSINA
[]	COSTERN	1880
1 Top. 67	S DE	S. 19

CATÁLO	O DE EDIFICACIONES PROTEGIDA	S SAN JUAN DE LA RA	MBLAS CO
Nº FICHA	SITUACIÓN	Ref. Castastral	Giado de Protección
1.	C/ El Calvario s/n –	8420003-03	Infegral
2 .	C/ El Calvario 12-	84211-13	Ambjental S
3	El Paso nº 7 –	84202-02	Ambiental e
4	C/ El Paso nº 8 –	85211-09	Ambiental " e x 1 1 2
5 ·	C/ El Paso, nº 6 –	85211-08	Ambiental.
6	C/ El Paso nº 6 –	85211-06	Parcial.
7	C/ El Paso nº 6 –	85202-10	Integral
8	C/ El Paso nº 2 –	85217-08	Ambiental.
9 .	C/ Antonio Oramas – La Ladera-	85217-03	Ambiental.
10	C/ Antonio Oramas, 22 –	85217-13	Parcial.
11	C/ La Ladera, nº 5 -	85217-12	Ambiental.
12	C/ Antonio Oramas nº 8 –	85217-15	Ambiental
13	C/ Antonio Oramas, nº 5	86212-06	Ambiental.
14	C/ Calvo Sotelo, nº 11,	85217-17	Ambiental
15	C/ Calvo Sotelo, nº 7,	85214-03	Ambiental
16	C/ La Ladera nº 1,	85217-01	Parcial.
17	C/ Calvo Sotelo nº 27,	85211-01	Ambiental.
18	Avda. Jose Antonio, 20,	85215-06	Parcial.
19	Avda. Jose Antonio, 3,	86221-01	Parcial.
20	Avda. Jose Antonio, 9,	85214-02	Ambiental.
21	C/ Calvo Sotelo, nº 5	86214-01	Ambiental
22	C/ Calvo Sotelo, nº 12	86214-01	Ambiental
23	C/ Calvo Sotelo, nº 8	86221-03	Ambiental.
24	C/ Calvo Sotelo, nº 3	86214-02	Ambiental.
25	C/ Plaza Rosario Oramas, 6	86229-01	Ambiental
26	C/ Alhóndiga, 3	86214-03	Ambiental.
27	C/ Alhóndiga, nº 2 A	86214-04	Ambiental
28	C/ Alhóndiga, n 2, -	86214-05	Integral.
29	C/ Alhóndiga nº 4	86214-06	Integral.
30	Plaza Rosario Oramas, nº 1	86227-01	Integral.
31	C/ Antonio Oramas, nº 2	86227-02	Ambiental.
32	C/ El Sol nº 11	88212-07	Parcial.
33	C/ El Sol nº 7	88212-09	Ambiental.
34	C/ El Sol s/n	88212-08	Ambiental.
35	C/ El Sol nº3	88212-12	Ambiental.
36	C/ Temistocles Díaz Llanos, 4 y 2	87211-02	Ambiental.
37	Iglesia Parroquial	86226-01	Integral.
38	C/ Antonio Oramas, 17	86202-01	Ambiental
39	Avda. Jose Antonio nº 34	83212-02	Integral.
40	C/ El Calvario, 5	84203-07	Ambiental.
41	C/ Calvo Sotelo, 9	86212-01	Ambiental.
42	C/ Antonio Oramas, 16	85217-11	Parcial.

20 2	E E		San Juan de
CATÁLOG	O DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS	SAN JUAN DE LA RA	MBLA P
Nº FICHA	SITUACIÓN	Ref. Castastral	Grado de Protección
e <sup>-1</sup>	Avdá. Jose Antonio, 13	84216-05	Ambiental a
44	C/ El Paso, 5	85202-03	Parcial SECRETARIA &
45	C/ Avda. Jose Antonio, nº 10	84225-05	Ambiental.
46	C/ EL Calvario, nº 9	84203-05	Ambiental.
47	Avda. Jose Antonio 12	84225-07	Parcial.
48	Avda. Jose Antonio, 14	85221-09	Parcial.
49	C/ La Ladera, 13	85217-07	Parcial
50	C/ La Ladera, 11	85217-06	Parcial.
51	C/ La Ladera, 12	85203-05	Parcial.
52	C/ Antonio Oramas, 24	85202-06	Parcial.
53	C/ Antonio Oramas, 15	86203-01	Parcial.
54	C/ El Paso, 9	85202-01	Parcial.
55	Plza Domingo Reyes Alfonso, San José	88053-01	Integral.
56	Travesia Las Rosas s/n. Las Rosas	96998-01	Ambiental
57	Avda. Las Aguas, 25- Las Aguas	93238-06	Ambiental.
58	C/ Ribera del Mar, nº 5. La Rambla	10-11	Ambiental.
59	Cmno. Viejo nº 8 A. Los Andenes	50-08	Ambiental.
60	Cmno. Del Rosario, nº 8. La Rambla	04222-01	Ambiental.
61	Cmno. Del Rosario nº 10. La Rambla		Ambiental.
62	Cmno. Del Rosario nº 12. La Rambla	04222-03	Ambiental.
63	Cmno. Del Rosario nº 18. La Rambla	05223-07	Ambiental.
64	Cmno. Del Rosario s/n. La Rambla	05223-07	Integral.
65	Cmno. Del Rosario s/n. La Rambla	07238-09	Ambiental.
66	Finca El Cardón. La Rambla	93238-06	Parcial.
67	Cmno. Del Rosario, 43. La Rambla	07238-06	Ambiental.
68	Cmno. Viejo, 4. Los Andenes.	50-06	Ambiental.
69	Cmno. Viejo, 4 A. Los Andenes.	85214-02	Ambiental.
70	Cmno. Viejo, nº 6. Los Andenes	50-07	Ambiental.
71	Cmno. Viejo, nº 2 A. Los Andenes.	50-01	Ambiental.
72	C/ Rivera del Mar, nº 7. La Rambla	10-17	Ambiental.
73	Avda. Las Aguas, 20. Las Aguas	93236-09	Ambiental.
74	Cmno. Las Toscas, 5. San José.	90057-01	Ambiental.
75	C/ 19 de Marzo nº 5. San José.	88053-02	Ambiental.
76	C/Avda. de las Aguas, 21. Las Aguas	50-14	Ambiental.
77	Carretera General.	60-01	Ambiental.
78	Carretera General, 9	10-26	Ambiental.
79	Carretera General, 4	10-27	Ambiental.
80	Avda. Las Aguas nº 15, Las Aguas	50-15	Ambiental.
81	Avda. Las Aguas nº 17ª y 17B	50-13 A y 502-17 B	Ambiental.
82		07238-04	Ambiental.
83	C/ El Rosario, 4. San José	Urbano, s/n	Parcial.
84	C/ La Pascuala, San José	Urbano, s/n	Ambiental.
85	C/ La Pascuala, 35. San José	Urbano, s/n	Ambiental.

CCCION CONTRACTOR OF THE PARTY		ión de San Juan de la Ramb	200
	O DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS SITUACIÓN	Ref. Castastral	MBt⊋A. Graelo de Protección
	C/ La Pascuala, 33. San José	Urbano, s/n	raidale (0)
87	C/ La Pascuala, 29, San José	Urbano, s/n	Ambiental Tene
88	C/ La Pascuala, 14, San José	Urbano, s/n	Ambiental.
89	LA HACIENDA	Asentamiento R, s/n	Parcial.
91	LA HACIENDA	Asentamiento R, s/n	Parcial.
92	C/ Lomo Blanco, 2- Molino de Viento	Urbano s/n	Parcial.
93	C/ Lomo Blanco, 4, Molino de Viento	Urbano, s/n	Parcial.
94	C/ Lomo Blanco, 6, Molino de Viento	Urbano, s/n	Parcial.
95	Los Quevedos	Urbano, s/n	Ambiental
96	Los Quevedos	Urbano, s/n	Ambiental
97	Los Quevedos	Urbano, s/n	Ambiental
98	Los Quevedos	Urbano s/n	Ambiental.
99	Los Quevedos	Urbano s/n	Ambiental
100	Fuente Grande	Rústico s/n	Ambiental
101	Fuente grande	Rústico s/n	Parcial

#### Expedientes incoados como Bien de Interés Cultural. 2.5.2.4.2

La Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español consagra una nueva definición del Patrimonio Histórico que incluye, entre otros, el Patrimonio Arqueológico y el Etnográfico.

Además, establece distintos niveles de protección, que se corresponden con diferentes categorías legales. Adquiere dentro de éstas un valor singular, por otorgar una mayor protección y tutela, la figura de Bien de Interés Cultural (BIC). Para posibilitar sus objetivos dispone no sólo normas que prohíben determinadas acciones o limiten ciertos usos, sino disposiciones que estimulan la conservación. Una vez determinada la necesidad de declarar un valor patrimonial como BIC, éste debe ser calificado según las categorías que dentro del marco legal sea la adecuada para su protección y conservación. A tal efecto, el título II art. 14 de la Ley recoge las categorías que son de aplicación: Monumento, Conjunto Histórico Artístico, Sitio Histórico, Jardín Histórico y Zona Arqueológica, definidos en el art. 15 de la Ley.

En San Juan de la Rambla se encuentran catalogados o en proceso de catalogación, los siguientes BIC:

# Con carácter arqueológico

NOMBRE: Acantilados de San Juan de la Rambia y Laderas de los Barrancos de la Chaurera y Ruiz

CATEGORÍA: Zona arqueológica INCOACIÓN: Resolución 19/02/02

INCOADO POR: Cabildo Insular de Tenerife BOCAC: 2001/041 - Lunes 2 de Abril de 2001

INSTITUCIONES CONSULTIVAS: Solicitud de informe a la R. A. de San Miguel (28/06/96) y a la

Universidad de La Laguna (11/07/96)

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: A-R-I-550000522

SOLICITUD PROPIETARIOS: Ayuntamiento y Catastro (20/01/98)





OBSERVACIONES: Con fecha de 30/03/98 el Ayuntamiento remite una parcelación catastral de la zona. Inservible. Esta resolución obedece al cambio de nombre.

#### Con carácter arquitectónico

NOMBRE: Iglesia de San José CATEGORÍA: Monumento

INCOACIÓN: Resolución 20/12/91

INCOADO POR: Cabildo Insular de Tenerife

BOCAC: 3/02/92

INSTITUCIONES CONSULTIVAS: Solicitud de informe a la R.A. de San Miguel y a la

Universidad de La Laguna (18/03/92)

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: A-R-I-5100007210

NOMBRE: San Juan de la Rambla CATEGORÍA: Conjunto Histórico Artístico

INCOACIÓN: Resolución 2/05/80

INCOADO POR: Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

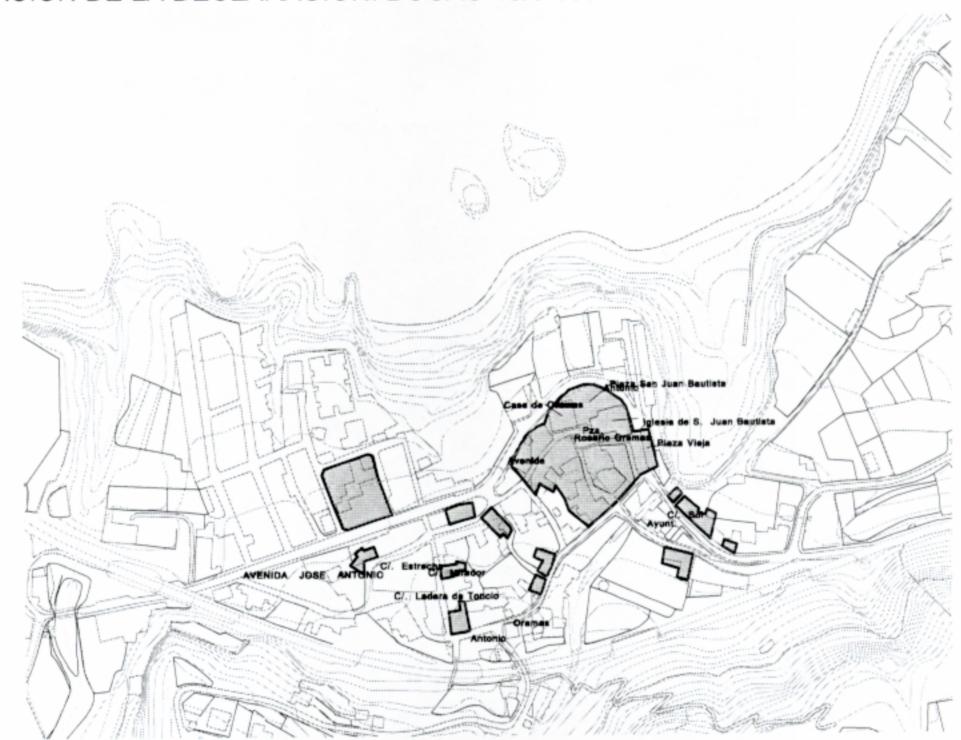
BOE: 27/06/80

INFORMACIÓN PÚBLICA: Resolución 23/01/86 BOCAC 13/11/85

VISTA INTERESADOS: 21/01/86 BOCAC 12/02/86 DECLARADO: Orden 2/07/93 ACUERDO: 28/11/90

POR: Gobierno de Canarias

PUBLICACIÓN DE LA DECLARACIÓN: BOCAC 16/07/93



El Conjunto Histórico Artístico de San Juan de la Rambla responde a la siguiente delimitación espacial:



SECRETARI



CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

- A. Memoria de Ordenación, que comprende, los siguientes documentos:
  - Planos de Diagnóstico Ambiental.
  - Planos de Alternativas.
  - Planos de Evaluación.
  - Planos de compatibilidad del PGO con el PIOT.
- 3. Ordenación Estructural, comprensiva de:
- Normativa Urbanistica de la Ordenación Estructural.
- Planos de Ordenación Estructural.
- C. Ordenación Pormenorizada, comprensiva de:
- Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Organización de la Gestión y Programación de la Ejecución Pública que comprende los siguientes documentos: Programa de Actuación y Estudio Económico – Financiero.
- Catálogo Arquitectónico del Municipio de San Juan de La Rambla.
- Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento. Decreto 11/1997.

También forma parte del contenido del presenta PGO la Información Urbanística, entregada en el documento de Avance de revisión de NNSS, que por acuerdo aun sin aprobación, pasa a llamarse Avance de Plan Genera y que se incorpora también en este documento, conformada por los siguientes documentos:

- Memoria de Información.
- Planos de Información.
- Anexo de Asentamientos Rurales y Agrícolas.
- Anexo Fichas Contenido Ambiental.

Las cartografía base utilizada para el P.G.O. de San Juan de La Rambla, es la facilitada por Grafcan E. 1/5.000 para todo el municipio y a E. 1/1.000 los núcleos Urbanos.

#### 3.1 Decreto 11/97 de edificaciones no amparadas por licencia.

El Gobierno de Canarias promulgó el Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición que, en su caso, se hubiesen dictado. Este Decreto fue modificado parcialmente por el Decreto 94/1997, de 9 de junio y el Decreto 171/1998, de 8 de octubre.

El artículo 1 del anterior Decreto establecía que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procedería a la confección de un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones, que con anterioridad al 24 de mayo de 1996 estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución



por alguna de las administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística.

Como consecuencia de este Decreto se establecía la posibilidad de que las Erporaciones Locales formularán, revisarán o modificarán el planeamiento general, en orden a atender de demanda social existente.

El Plan General de San Juan de La Rambla recoge las edificaciones dentro de un Catálogo de Edificaciones No Amparadas por el Planeamiento. Desarrollo Planeamiento Decreto 11/97, que en el momento de aprobación del plan general se incorporará al mismo, según se recoge en la disposición adicional primera del 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.

Juan

#### 4. POBLACIÓN DE SAN JUAN DE LA RAMBLA

Según datos facilitados por el ISTAC, la población de San Juan De La Rambla ascendía a un total de 4.345 habitantes censados en el año 2000, distribuidos en una superficie municipal de 20,67 Km², resultando por tanto, una densidad de población de 210,21 Hab./Km².

La distribución de la población en el territorio es bastante desigual, concentrándose un elevado porcentaje en los núcleos mas tradicionales, como son la zona casco de San Juan de La Rambla, San José, Las Rosas y La Vera.

Por otra parte, no procede aquí más que hacer un breve repaso de la población en términos absolutos, sin entrar a valorar la distribución por sexos, por sectores de actividad, nivel de estudios, etc., lo importante sería aportar que en la pirámide de población San Juan de La Rambla presenta una distribución típica de áreas de desarrollo, con un alto porcentaje de su población entre los 20 y los 40 años, y con un porcentaje significativamente alto, respecto a los valores insulares de población madura.

POBLACIÓN DE SAN JUAN DE LA RAMBLA (Población actual de derecho fuente Municipal)							
Entidad de población Habitantes Porcentaje							
SAN JUAN DE LA RAMBLA							
LAS AGUAS	1.478	29.23					
EL ROSARIO							
SAN JOSÉ	1.561	30.92					
LAS ROSAS	765	15.15					
LA VERA	1.244	24.64					
TOTAL	5.048	100					

#### POBLACIÓN DE DERECHO EN LA ISLA DE TENERIFE. 2001.

ISLAS	TOTAL	% SOBRE	VARIACIÓN VARIAC			VARIACIÓN				
MUNICIPIOS		TOTAL	1991-01	1996-01	1999-01	2000-01	1991-01	1996-01	1999-01	2000-01
TENERIFE	744.076		120.253	78.465	51.710	34.711	19,28	11,79	7,47	4,89
SAN JUAN DE	4.702	0,63	195	-41	57	357	4,33	-0,86	1,23	8,22

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE): Revisión de Padrón Municipal de Habitantes, 2001'

## 4.1 Estimación de población prevista por el PGO.

A efectos de comprobar cuál es la capacidad residencial de las propuestas del Plan General y por tanto la población capaz de albergar el suelo que para tal uso destina, se ha realizado una estimación donde se valoran los siguientes factores:

- a) La capacidad residencial/ poblacional que aún es capaz de soportar el suelo urbano consolidado y los asentamientos rurales.
- b) La capacidad residencial/poblacional que albergará el suelo urbano no consolidado, que el Plan General ordena.
- c) La capacidad residencial/poblacional que albergará el suelo urbanizable.



4.143No Áreas consolidadas y su capacidad de albergar nuevos babitantes; suelo urbano y asentamientos rurales.

La estimación de la capacidad para albergar nuevos habitantes se ha realizado por núcleos de población, se ha estudiado conforme a las características de las mismas, tal como se felleja en las tablas correspondientes a cada clase de suelo.

Para estimar la población, se cuantificó el número de viviendas existentes y, conforme a la ordenanza de las parcelas y a las características de las edificaciones, se estimaron también las de posible construcción en los solares que aún aparecían vacíos en la cartografía obteniéndose valores relativos a la densidad de viviendas por hectárea.

La densidad de población de cada núcleo se estimó tomando una media de 3,5 habitantes por vivienda para todo el término municipal.

CATEGORIA: SUELO URBANO SUPERFICIE TOTAL CATEGORIA: 75,49 Has.	SUPERFICIES	N° DE VIVIENDAS PARCIALES	N° DE HABITANTES	N° DE HABITANTES
SAN JUAN DE LA RAMBLA	M2= 50.400 m <sup>2</sup> CJ-2= 14.223 m <sup>2</sup>	252 35	882 123	1005
LAS AGUAS	M2= 29.684 m <sup>2</sup> CJ-2= 9.991 m <sup>2</sup>	148 25	518 87	605
EL ROSARIO	$M2=6.440 \text{ m}^2$ CJ-2= 5.224 m <sup>2</sup>	32 13	112 46	158
SAN JOSÉ	M2/CH=21.168 m <sup>2</sup> M3= 41.622 m <sup>2</sup> CJ-2= 89.243 m <sup>2</sup>	606 208 223	2121 728 781	3630
LAS ROSAS	M2= 10.384 m <sup>2</sup> CJ-2= 24.670 m <sup>2</sup>	52 62	182 217	399
LA VERA (Los Barros)	M2= 50.310 m <sup>2</sup> CJ-2= 13.764 m <sup>2</sup>	251 34	878 119	997
TOTAL				6.794 habit.

CATEGORIA: ASEN SUPERFICIE TOTAL					
DENOMINACIÓN	AMBITO	SUPERFICIE Has.	Viviendas/ Ha Actual	Viviendas Previstas RAR	Nº Habitantes
R.A.R1	Orilla La Vera	0,40	25,00 Viv/Ha	8 Viv	28 hab.
R.A.R2	La Vera	21,94	10,48 Viv/Ha	406 Viv	1.421 hab.
R.A.R3	Las Medianías	2,23	13.90 Viv/Ha	42 Viv	147 hab.
R.A.R4	Las Rosas	11,90	12.50 Viv/Ha	221 Viv	774 hab
R.A.R5	Las Rosas-El Tilo	0,52	13.46 Viv/Ha	10 Viv	35 Hab
R.A.R6	Fuente El Bardo	1,69	7,08 Viv/Ha	32 Viv	112 Hab
R.A.R7	Lomo Guanche	1,68	11,30 Viv/Ha	32 Viv	112 Hab
R.A.R8	Molino del Viento	2,93	16.04 Viv/Ha	54 Viv	189 Hab
R.A.R9	La Conda	0,30	20.00 Viv/Ha	6 Viv	21 hab
R.A.R10	La Hacienda	0,33	21.00 Viv/Ha	6 Viv	21 hab

OTAL 43,92 Ha

Sas de catastro

La edificación en el asentamiento agrícola estará determinada según las parcelas de catastro existentes no inferiores a 5.000 m², sin posibilidad de segregación para parcelas inferiores de la unidad mínima de cultivo.

CATEGORIA A SUPERFICIE T						
DENOMINACIÓN	AMBITO	SUPERFICIE Has.	Viviendas/ Ha Actual	Viviendas Previstas en RAA	Viviendas Existentes	Nº Habitantes
R.A.A1	La Vera	32,92	1.30 Viv/Ha	12 Viv	31 Viv	150 hab.
TOTAL		32,92			,	150 hab

# 4.1.2 Población en las áreas de nueva urbanización: suelo urbano no consolidado y suelos urbanizables.

El cómputo de población para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y para los sectores de suelo urbanizable se ha realizado conforme a la densidad de viviendas capaz de albergar cada sector.

NUCLEO DE POBLACIÓN		N° DE VIVIENDAS	N° DE HABITANTES
UA-1 (San José)		20	70
UA-2 (San José)		25	88
Suelo Urbanizable- Las Monjas II PP-7	ZSR - 0	58	203
Suelo Urbanizable- Las Monjas II PP-8	ZSR - 1	30	105
Suelo Urbanizable- Las Rosas PP-11	ZSR - 2	21	73
Suelo Urbanizable- La Manguita I PP-6	ZSR - 3	400	1400
Suelo Urbanizable- El Rosario PP-1	ZSR - 4	43	150
Suelo Urbanizable- El Rosario PP-2	ZSR - 5	31	108
Suelo Urbanizable- San Jose PP-12	ZSR - 6	80	280
Suelo Urbanizable- Los Toscales PP-13	ZSR - 7	84	294
TOTAL			2.771 Habitantes

El total de población prevista para el municipio según la ordenación propuesta es de 12.575 Habitantes.





4:1:3: Conveniencia de su formación

En Término Municipal de San Juan de la Rambla, se aprobaron definitivamente por la Corporación Municipal de la localidad en sesión plenaria el 30 de julio de 1991. Habiendose aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento de San Juan de la Rambla postatuel dos de la C.U.M.A.C. de fecha 28 de mayo y 2 de octubre de 1991, de cuyo texto tomá conocimiente 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.

Por todas estas consideraciones se estima necesario y conveniente la formulación del P.G.O. del Municipio de San Juan de la Rambla.

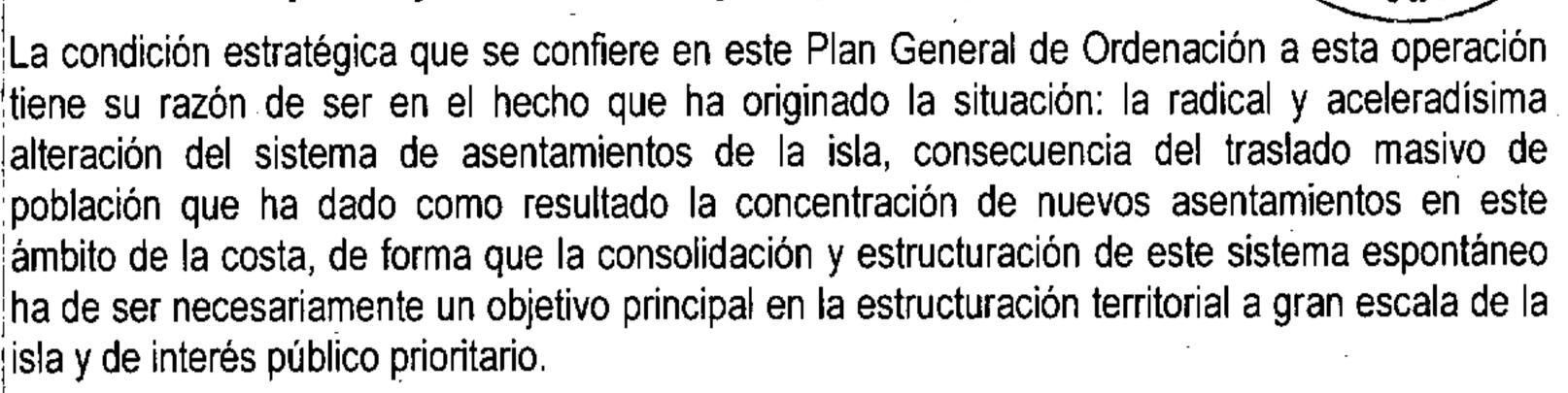




# 5. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

### 5.1 Estructura general del área

### 5.1.1 Objetivos y criterios estratégicos para la operación



El objetivo principal de la actuación es sentar los fundamentos de estructura urbana y poner en marcha los procesos de consolidación y desarrollo para conformar una *nueva ciudad*, reestructurando un ámbito territorial donde sin ser ya reconocibles las pautas tradicionales de orden y equilibrio tampoco ha sido reordenado acorde al número elevado de nuevos habitantes asentados.

La operación será necesariamente compleja, espacialmente extensa y dilatada en el tiempo y estará compuesta por intervenciones de índole urbanística variada. El logro de sus objetivos se instrumentará mediante la recomposición de las relaciones transversales entre medianías, nuevos asentamientos y costa, compensando mediante una estructuración transversal, según ejes y corredores perpendiculares a la costa, el funcionamiento excesivamente lineal del territorio apoyado hoy exclusivamente en un eje paralelo a la costa.

La ordenación del área se ha de basar, en consecuencia, en un mallado de escala grande que organice una estructura nucleada, tendente a una concentración de suelos urbanos generadores de actividades y usos que induzcan asimismo y como sucede en la costa la regeneración de la misma.





# 6. CANGONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

# SECRETARIA

# 6.1 Diagnóstico ambiental

La diagnosis ambiental constituye el chequeo al estado de las variables ambientales y culturales de la fase preoperativa y operativa del proyecto de Plan General. Es la sinopsis de las características estructurales más relevantes, sus valores de mayor interés de cara a su conservación y los problemas ambientales detectados en el municipio, de modo que su conocimiento nos permita actuar para su corrección y/o prevención.

El resumen de los problemas ambientales requiere un gran esfuerzo de síntesis de toda la información recogida para las 15 Unidades Ambientales, de modo que su formulación, clara y concisa acerca de la calidad y capacidad de cada unidad nos permita proyectar incompatibilidades de uso en la fase siguiente de este Contenido Ambiental.

Asimismo, el diagnóstico ambiental permite considerar la capacidad de acogida de cada zona municipal ante los diferentes usos, lo cual facilita el análisis de los desequilibrios que puede darse en relación con la implantación de ciertos usos del suelo. Lleva implícita, por tanto, la capacidad de ponderación previa a la evaluación de los impactos ocasionados por las distintas propuestas territoriales contenidas en las Normas.

Serán tres, por tanto, los grandes ejes de reconocimiento del sistema medioambiental y paisajístico del territorio. A partir de ellos, surgirán los principales aspectos ineludibles a recogerse en el Plan General, en tanto constituyen el esquema básico que define el desarrollo del municipio, de sus peculiares comportamientos naturales y de la calidad de vida de sus habitantes.

El primer paso para establecer el diagnóstico territorial lo supone abordar una diagnosis descriptiva. Ésta deriva de la consideración exclusiva de las características intrínsecas del territorio, obtenidas a partir de la evaluación de la información aportada por el análisis o inventario territorial. Ello permite definir los rasgos del funcionamiento del sistema a partir de un instrumento de trabajo fundamental: las unidades ambientales u homogéneas de paisaje.

#### 6.2 Unidades ambientales

Constituyen unidades ecológicamente homogéneas en tanto que se diferencian, a una escala dada, por sus procesos de funcionamiento territorial.

Suponen una herramienta que permiten una interpretación del territorio como un sistema donde sus diferentes elementos presentan unos niveles de organización específicos (estructura), y unas interacciones que condicionan su funcionamiento y dinámica (herencias y ritmos de transformación)

La variación espacial de las formas del relieve, de la vegetación y de los usos del suelo constituye la base de la diferenciación e individualización de las unidades ambientales de San Juan de la Rambla. Por tanto, las discontinuidades topográficas, fitogeográficas y de intervención antrópica organizan las grandes unidades de paisaje del municipio.

Por tanto, en el municipio de San Juan de la Rambla se pueden diferenciar hasta quince (15 unidades ambientales), que se agrupan en unidades con dominio de elementos abióticos y bióticos, por un lado, y unidades con dominio de elementos antrópicos, por otro secretaria.

En definitiva, el municipio de San Juan de la Rambla se pueden diferenciar hasta 15 unidades ambientales, que se agrupan en unidades con dominio de elementos abióticos y bióticos, por un lado, y unidades con dominio de elementos antrópicos por otro.

RELACIÓN DE LAS UNIDADES	AMBIENTALES DE SAN JUAN DE LA RAMBLA		
	Acantilado y roques litorales con vegetación halófila		
	Plataforma litoral con cultivos intensivos		
	Escarpe con matorral termoesclerófilo		
	Rampa con matorral termoesclerófilo		
The state of the s	Vertientes y lecho encajado de barranco con matorral termoesclerófilo		
UNIDADES CON DOMINIO DE	Vertientes y lecho encajado de barranco con fayal-brezal		
ELEMENTOS ABIÓTICOS Y	Vertientes y lecho encajado de barranco con pinar		
BIOTICOS	Rampa lávica con pinar		
The second secon	Rampa lávica con matorral de cumbre		
THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	Escarpe con pinar y vegetación rupícolas		
	Escarpe con matorral de cumbre y vegetación rupícolas		
	Llanura culminante con matorral de cumbre		
The state of the s	Rampa lávica y cauces de barrancos con cultivos extensivos		
UNIDADES CON DOMINIO DE			
ELEMENTOS ANTRÓPICOS	Residencial concentrado		

En este punto, sin llegar a repetir la información ya a portada por el inventario territorial, sí se hace necesaria una somera exposición de las características básicas que diferencian a cada una de estas unidades ambientales:

#### 6.2.1 Unidades con dominio de elementos abióticos y antrópicos

#### Acantilado y roques litorales con vegetación halófila

Cinturón de acantilados y escarpes marinos de cierta continuidad espacial, únicamente seccionado por la desembocadura del Barranco de La Chaurera.

Comunidades halófilas.

Litología correspondiente a coladas basálticas de la Serie IV.

Morfología abrupta de fuerte pendiente.

#### II. Escarpe con matorral termoesclerófilo

Paleoacantilado y vertiente escarpada de barranco sobre coladas de traquibasaltos y fonolitas con intercalaciones de tobas sálicas.

Morfología abrupta de fuerte pendiente.

Cardonal y matorral termófilo

#### III. Rampa lávica con matorral termoesclerófilo



Junamiento



Interfluvios en rampa constituidos por basaltos y fonolitas de la Serie II. Pendiente de moderada a fuerte

Matorral de incienso y vinagreras sobre inceptisoles.

# IV. <u>Vertientes y lecho encajado de barranco con matorral termoesclerófilo</u>

Sectores intermedios de barrancos de gran desarrollo longitudinal, con perfil en V y fuertemente encajados sobre lavas basálticas de la Serie II y traquifonolíticas de la Serie IV.

Pendiente de fuerte a muy fuerte.

Matorral de vinagreras e inciensos sobre suelos poco evolucionados y litosoles.

Formaciones de fondo de barranco.

# V. <u>Vertientes y lecho encajado de barranco con fayal-brezal</u>

Sectores intermedios de barrancos de gran desarrollo longitudinal, con perfil en V y fuertemente encajados sobre lavas basálticas, fonolíticas y traquibasálticas de la Serie II y traquifonolíticas de la Serie IV.

Pendiente de fuerte a muy fuerte

Dominio del fayal-brezal, en transición hacia el matorral termófilo en las cotas bajas, y hacia el pinar a mayor altitud.

### VI. <u>Vertientes y lecho encajado de barranco con pinar</u>

Sectores intermedios de barrancos de gran desarrollo longitudinal, con perfil en V y fuertemente encajados sobre lavas basálticas, fonolíticas y traquibasálticas de la Serie II y traquifonolíticas de la Serie IV.

Pendiente de fuerte a muy fuerte.

Dominio del pinar en toda su extensión.

#### VII. Rampa lávica con pinar

Interfluvios en rampa constituidos por lavas basálticas y fonolíticas de la Serie II y traquifonolíticas de la Serie IV.

Pendiente de fuerte a muy fuerte.

Dominio del pinar en toda su extensión.

#### VIII. Rampa lávica con matorral de cumbre

Interfluvios en rampa constituidos por lavas traquíticas y fonolíticas de la Serie IV.

Pendiente moderada.

Dominio del retamar de cumbre.

## IX. Escarpe con pinar y vegetación rupícola

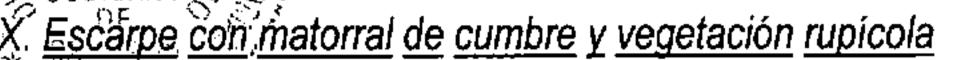
Vertiente baja de relieve tabular labrada sobre pumitas de la Serie II.

Morfologia abrupta de fuerte pendiente.

Dominio del pinar y de las formaciones rupícolas.



SECRETARÍA



Vertiente alta de relieve tabular labrada sobre pumitas y fonolitas de la Serie II. Morfología abrupta de fuerte pendiente.

Dominio del retamar y de las formaciones rupícolas.

# XI. <u>Llanura culminante con matorral de cumbre</u>

Superficie culminante de escasa pendiente.

Litología correspondiente a traquitas de la Serie IV.

Dominio del retamar de cumbre.

# 6.2.2 Unidades con dominio de elementos antrópicos

## XII. Plataforma <u>litoral con cultivos intensivos</u>

Franja costera de escasa pendiente en su sector más occidental, fuerte en el sector central y moderada en el oriental.

Litología correspondiente a lavas traquifonolíticas de la Serie IV, derrubios de ladera y depósitos de barranco.

Suelos de moderada capacidad de uso, dominando la asociación inceptisoles-vertisoles

. Dominio paisajístico del cultivo de la platanera.

# XIII. Rampa lávica y cauce de barranco con cultivos extensivos

Cauces de barranco e interfluvios en rampa constituidos por coladas basálticas y fonolíticas de la Serie II y traquifonolíticas de la Serie IV.

Pendiente de moderada a fuerte.

Antropización debida a campos de cultivos, sobre alfisoles e inceptisoles, abancalados y en gran parte abandonados.

Formaciones de fondo de barranco.

### · XIV. Residencial disperso con cultivos extensivos asociados

Morfologías de rampas sobre lavas basálticas, fonolíticas y traquibasálticas de la Serie II.

Campos de cultivos en explotación sobre alfisoles.

Disperso edificatorio de carácter lineal y tendencia a la conformación de núcleos.

#### XV. <u>Residencial concentrado</u>

Desarrollo urbano consolidado sobre plataforma lávica litoral.

# 6.3 Definición de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del planeamiento

El tratamiento de los problemas ambientales existentes va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el espacio municipal, que vienen a tener su impronta espacial en un conjunto de impactos ambientales que, globalmente, en San Juan de la Rambla alcanzan escasa dimensión territorial.

