

OBSERVACIONES

La Vera es una gran pieza de suelo que engloba pequeños conjuntos de edificaciones dispersas, en el que se prevé una limitada expansión edificatoria. La pieza es muy extensa y potencia el poblamiento lineal a borde de vías, consolidando donde no hay edificación.

ALTERNATIVAS

No se precisan.



MEDIDAS CORRECTORAS

Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente rural, se aconseja un urbano de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares tradicionales con zonas verdes o huertos asociados, y que posibilite una mejor integración de las edificaciones en su entorno.

Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la integración en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.

Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente.

Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la optima integración de los núcleos urbanos.



LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		Toponimia	
Suelo rústico de Asentamiento Rural AR-7 y AR-8		Molino del Viento y Lomo Guanche	
Unidad ambiental afectada	Nº	14	
	Denominación	Residencial disperso con cultivos extensivos asociados	
Superficie clasificada	M ²	46.100	
	% respecto al total municipal	0'0022	

DESCRIPCIÓN
Constituye una pieza de suelo de forma irregular que continua el trazado de la vía situada en las medianías municipales. La pendiente es moderada, donde se los usos que predominan son los agrícolas, con la alternancia de residencial disperso.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Geología	Lavas traquibasálticas y fonolíticas
Geomorfología	Interfluvio en rampa
Suelos	Vertisol, alfisol, inceptisol
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Policultivos, herbáceas efímeras
Fauna	Área de moderado interés
Paisaje	Calidad visual del paisaje baja
Usos	Residencial, campos de cultivos en uso y abandonados

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Residencial disperso-terrenos de cultivo	Compatible

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PIO DE TENERIFE	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Protección territorial	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	VALORACIÓN DEL IMPACTO			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología	X			
Vegetación	X			
Fauna	X			
Paisaje	X			
Usos	x			

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	X
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	X
Periodicidad	Periódico		Irregular	
Continuidad	Continuo	x	Discontinuo	
Valoración global				COMPATIBLE

OBSERVACIONES

Las Monjas es una pieza de suelo que engloba pequeños conjuntos de edificaciones dispersas, en el que se prevé una limitada expansión edificatoria.

ALTERNATIVAS

No se precisan

**MEDIDAS CORRECTORAS**

Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente rural, se aconseja un urbano de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares tradicionales con zonas verdes o huertos asociados, y que posibilite una mejor integración de las edificaciones en su entorno.

Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la integración en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.

Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente.

Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la optima integración de los núcleos urbanos.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		Toponimia	
Suelo Rústico de Protección de Infraestructura		Cementerio	
Unidad ambiental afectada	Nº	4/13	
	Denominación	Vertiente y lecho encajado de barranco con matorral termófilo Rampa lávica y cauce barrancos con cultivos extensivos	
Superficie clasificada	M ²	14.423	
	% respecto al total municipal	0'06	

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO																
La pieza de suelo se localiza en las medianías del municipio, en un ramal de vía de comunicación TF-351, en una zona que se ve afectada por el cauce del barranco y por campos de cultivos, con una pendiente moderada.	<table border="1"> <tr> <td>Geología</td> <td>Lavas traquibasálticas y fonolíticas. Lavas traquifonolíticas</td> </tr> <tr> <td>Geomorfología</td> <td>Interfluvio en rampa. Cauce encajado</td> </tr> <tr> <td>Suelos</td> <td>Inceptisol, litosol</td> </tr> <tr> <td>Hidrología</td> <td>Afección cauce barranco</td> </tr> <tr> <td>Vegetación</td> <td>Termófilo húmedo, policultivos, herbáceas efímeras, formación fondo barranco</td> </tr> <tr> <td>Fauna</td> <td>Área de moderado interés faunístico</td> </tr> <tr> <td>Paisaje</td> <td>Calidad visual del paisaje moderado-alto</td> </tr> <tr> <td>Usos</td> <td>Cultivos en uso y abandono, erial</td> </tr> </table>	Geología	Lavas traquibasálticas y fonolíticas. Lavas traquifonolíticas	Geomorfología	Interfluvio en rampa. Cauce encajado	Suelos	Inceptisol, litosol	Hidrología	Afección cauce barranco	Vegetación	Termófilo húmedo, policultivos, herbáceas efímeras, formación fondo barranco	Fauna	Área de moderado interés faunístico	Paisaje	Calidad visual del paisaje moderado-alto	Usos	Cultivos en uso y abandono, erial
Geología	Lavas traquibasálticas y fonolíticas. Lavas traquifonolíticas																
Geomorfología	Interfluvio en rampa. Cauce encajado																
Suelos	Inceptisol, litosol																
Hidrología	Afección cauce barranco																
Vegetación	Termófilo húmedo, policultivos, herbáceas efímeras, formación fondo barranco																
Fauna	Área de moderado interés faunístico																
Paisaje	Calidad visual del paisaje moderado-alto																
Usos	Cultivos en uso y abandono, erial																

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Terrenos de cultivo	Incompatible

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PIO DE TENERIFE	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Protección económica 1	Incompatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos			X	
Hidrología		X		
Vegetación		X		
Fauna	X			
Paisaje		X		
Usos			X	

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	X
			Largo	
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	X
Periodicidad	Periódico		Irregular	
Continuidad	Continuo	x	Discontinuo	
Valoración global				SEVERO

OBSERVACIONES

En la pieza de suelo propuesta, lo que se pretende es ampliar el cementerio ya existente, siendo la propuesta sobredimensionada para el municipio, al igual que afecta a una vía de comunicación.

ALTERNATIVAS

Recorte de la pieza de suelo por la zona sur, hasta la vía de comunicación y dejando el resto como suelo rústico de protección territorial. La parte oeste respetaría como zona de aparcamientos.

**MEDIDAS CORRECTORAS**

- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la optima integración de las infraestructuras.

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
Clasificación		Toponimia	
Suelo Rústico de Protección de Infraestructura		Carretera comarcal	
Unidad ambiental afectada	Nº	14	
	Denominación	Residencial disperso con cultivos extensivos asociados	
Superficie clasificada	M ²	20.511	
	% respecto al total municipal	0'09	

DESCRIPCIÓN
Se trata de tres piezas de suelo de forma rectangular y de distinto tamaño, localizadas en las medianías del municipio, con poca pendiente y con distintos usos.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO	
Geología	Lavas traquibasálticas y fonolíticas
Geomorfología	Interfluvio en rampa
Suelos	Vertisol, alfisol, inceptisol
Hidrología	Escorrentía superficial
Vegetación	Policultivos, herbáceas efímeras
Fauna	Área de moderado interés
Paisaje	Calidad visual del paisaje baja
Usos	Residencial, campos de cultivos en uso y abandonados

ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Residencial disperso-terrenos de cultivo Matorral	Compatible

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PIO DE TENERIFE	ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA
Protección ambiental 1, Protección territorial y Áreas urbanas.	Compatible

VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO	VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico
Geología	X			
Geomorfología	X			
Suelos		X		
Hidrología		X		
Vegetación	X			
Fauna		X		
Paisaje	X			
Usos		X		

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL				
Signo	Negativo	X	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	X
Causa- efecto	Directo	X	Indirecto	
Complejidad	Simple	X	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio	X
				Largo
Duración	Permanente	X	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	X
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	X
Periodicidad	Periódico		Irregular	
Continuidad	Continuo	x	Discontinuo	X
Valoración global				Moderado

OBSERVACIONES

Las piezas de suelo en cuestión se reparten a modo de cinturón que atraviesa longitudinalmente el municipio, atravesando barrancos y zonas de matorral

ALTERNATIVAS

No se precisan

**MEDIDAS CORRECTORAS**



13.6 Valoración global del impacto ambiental del Plan General

Tomando en consideración las apreciaciones expuestas sobre las características y posible incidencia ambiental de la clasificación del suelo y categorización del suelo rústico presentada, se puede afirmar que ésta conlleva un impacto COMPATIBLE o NADA SIGNIFICATIVO, respecto a las características geológicas y funcionales del municipio de San Juan de la Rambla; debiéndose, no obstante, subsanar los aspectos que puedan generar algún conflicto territorial mediante la adopción de las medidas correctoras propuestas.



14. GESTIÓN URBANÍSTICA.

La Gestión Urbanística para el desarrollo del planeamiento se realizará dando la máxima participación a la iniciativa privada, bajo la tutela de las administraciones públicas. Siguiendo este criterio básico se potenciará la figura del Convenio Urbanístico, que tan eficaz se está mostrando en la actual gestión de modificaciones puntuales concertada.

14.1 Desarrollo del suelo urbano

En el desarrollo del Suelo urbano se ha de distinguir el de los suelos urbanos consolidados del de los suelos no consolidados por la urbanización.

Los suelos urbanos no consolidados y ordenados por el P.G.O., se desarrollarán mediante la delimitación de unidades de actuación. Cuando el grado de consolidación de la edificación sea bajo y no exista una estructura de la propiedad demasiado fraccionada se tenderá a elegir sistemas de ejecución en el que predomina la iniciativa privada (esto es el sistema de Compensación, Concierto o Ejecución Empresarial), que depende del grado de adhesión de los propietarios a la iniciativa emprendida para la ejecución del ámbito de gestión

En el caso en que el grado de consolidación de la edificación o de fraccionamiento de la propiedad haga inviable la ejecución del planeamiento se recurrirá al Sistema de Cooperación y a la aplicación de contribuciones especiales, una vez agotados los plazos establecidos, o por alguna de las razones expuestas en el artículo 106 del TRLotc-Lenac

En suelos urbanos consolidados se actuará mediante la edificación directa de solares y la ejecución de las obras de urbanización se realizará por la administración.

El documento definitivo delimitará unidades de actuación en el suelo urbano o consolidado para el desarrollo de las mismas, y detallará su ordenación pormenorizada, así como los estudios de detalles a realizar por el particular para dar acceso a aquellas parcelas interiores.

14.2 Desarrollo de los Suelos Urbanizables

Los sectores delimitado se desarrollarán mediante el correspondiente Plan Parcial. Los planes parciales se promoverán, preferentemente, por iniciativa privada. En el caso de que la iniciativa privada no desarrolle el suelo en los plazos que oportunamente se fijan en el documento definitivo.



14.3 Desarrollo de los Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.

- 1.- El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
- 2.- La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

El desarrollo de los sistemas generales es uno de los grandes problemas con que se encuentra la Administración para la consecución de los objetivos fijados en el planeamiento. La adquisición por expropiación de grandes superficies de suelo y la ejecución de las obras de urbanización y edificación inherentes al desarrollo de los mismos son difícilmente costables por la economías municipales.

Los Sistemas Generales que lo requieran, de acuerdo con la Ley del Suelo, se desarrollarán mediante Planes Especiales y Proyectos de Obras.

14.4 Desarrollo del suelo rústico.

Los suelos rústicos de protección natural, delimitados como Espacios Naturales Protegidos por TRLotc-Lenac y que no dispongan de un documento de ordenación, se ordenarán mediante los siguientes instrumentos de planeamiento.

En el Municipio de *San Juan de la Rambla* nos encontramos con el Parque Natural de Corona Forestal. Identificado en los planos de clasificación con las siglas RP-n. Suelo Rústico de Protección Natural. Este ámbito se remite al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Corona Forestal. Así mismo incluimos el Parque Nacional del Teide, ámbito que se remite al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional del Teide y del Paisaje Protegido de Tigaiga, Campeches y Ruíz.

Con respecto a las actividades extractivas, instalaciones ganaderas, turismo rural, han sido planteadas desde el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y que se tendrán en cuenta en normativa aunque aun no tiene aprobación definitiva.