

Materias ambientales: Ordenanzas de iluminación urbana, energías renovables sisolucione bioclimáticas NAD

Control lumínico cerca de entornos protegidos, cercanía a ejes viarios de alta capacidad. regulada en la Ordenanzas Municipales ND.

Criterios de Ordenación territorial y urbanísticas ND.

- SECRETARIA Se establecerán criterios para los desarrollo urbanísticos previstos en redes de 🔸 saneamiento, las instalaciones de tratamiento existentes y la efacia de disponibilidad de capacidad para su tratamiento. ND
- Se establecen los criterios para la clasificación de suelo rústico en la categoría de protección hidráulica y de protección forestal. NAD
- Decisión 94/3/CE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1993, por la que se establece una lista de residuos de conformidad con la letra a) del artículo 1 de la directiva 75/422/ CEE del consejo relativa a residuos.
- CATÁLOGO EUROPEO DE RESIDUOS (CER) ANEXO

17 00 00 Residuos de la construcción y demolición (inclusión de construcción de carreteras)

17 01 00 Hormigón, ladrillos, tejas, materiales, cerámicas y materiales derivados del yeso

17 02 00 Madera, vidrio y plástico

17 03 00 Asfalto, alquitrán y otros productos alquitranados

17 04 00 Metales (incluyendo sus aleaciones)

117 05 00 Suelo (y lodos de drenaje)

17 06 00 Materiales de aislamiento

17 07 00 Residuos de construcción y demolición mezclados

- Se presta especial atención a esta decisión y a la LEY 1/1999, DE 29 DE ENERO, DE RESIDUOS DE CANARIAS (BOC 16, DE 5 DE FEBRERO), así como las directrices de ordenación que se establezcan.
- Se ha tenido especial atención a la directriz del Modelo territorial básico NAD
- Se han establecido criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar, así como la sustitución o eliminación de edificaciones e infraestructuras que se encuentre en situación de peligro, especialmente en escorrentía naturales y el drenaje, así como especial atención a movimientos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, estableciendo disposiciones a que las edificaciones e infraestructuras deberán atenerse para minimizar tales riesgos. ND (se establecerá un apartado específico a la prevención de estos riesgos (sísmicos, geológicos, morfológicos u otros.....).
- Normativa para evitar la reparcelación en suelo rústico ND.
- Establecimiento de actuaciones de reequilibrio y centralización para mantener la población del medio rural, en este caso mediante el fortalecimiento de San Juan como núcleo de medianías y aglutinador de la actividad del municipio. 'ND
- El crecimiento previsto en este municipio está orientado a un crecimiento edificatorio evitando las modalidad actual de ocupación extensiva de suelo de aptitud agrícola en el perímetro de los núcleos tradicionales, mediante tipo constructivos de baja densidad. ND



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

Protección del litoral a través de planes especiales cuyo objetivo será la disminución de la presión urbana e infraestructural y su regeneración, recuperación y acondiquinamiento dara el uso y disfrute públicos, hasta la elaboración de las directrices de Ordenación latoral. No esta la elaboración de las directrices de Ordenación latoral.

- Protección del suelo rústico ND:
 - O Se establecerán determinaciones en normativa para la protección, intervención, transformaciones y usos globales permitidos, autorizables y prohibidos en las diferentes categoría y subcategorías de dicho suelo, así como las demás determinaciones establecidas legalmente.
 - Se establecerán criterios en normativa: para las modificaciones o revisiones puntuales del planeamiento general cuyo objeto sea la reclasificación de suelo rústico a urbano o urbanizable.
 - Se han evitado la delimitación de asentamientos rurales y agrícolas contiguos o en las inmediaciones de los núcleos urbanos, priorizando la categoría de protección agraria y han estableciendo, en su caso, regímenes especiales fuera de ordenación para la edificación residencial existente.
 - Se han establecido criterios para la obtención de suelo municipal para el desarrollo, de programas de viviendas específicos, para los núcleos rurales propuestos.
 - o Prohibiciones para la apertura de nuevas vías en suelo rústico.
 - Tratamiento paisajísticos de las vías existentes remitido a plan especial.
 - Ordenación de la rehabilitación de las edificaciones con destino residencial o Turístico, con estricto respeto a los requisitos de antigüedad y legalidad, y resolviendo los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos.
- Se han establecido criterios para los equipamientos estructurales o sistemas generales no propuestos en este plan desarrollando los no previstos mediante Proyectos de Actuación Territorial a ubicar en los bordes de los asentamientos rurales o agrícolas, para lo cual se han dejado dos bolsas de suelo rústico de protección territorial colindantes con estos. ND.
- La edificación en suelo rústico estará a los criterios que establezcan en futuro Plan Insular de Ordenación. ND
- Las licencias urbanísticas para la construcción de viviendas en asentamientos rurales y agrícolas estarán condicionadas a la imposibilidad de su transmisión, salvo por fallecimiento y herencia, en un plazo de 10 años a partir de su terminación, condición que deberá inscribirse registralmente. NAD.
- Se han tenido en cuenta las medidas de carácter ambiental en suelo rústico de protección ambiental para la repoblación y revegetación, así como por erosión. ND
- En normativa se preserva de la urbanización y las infraestructuras el suelo rústico de protección agraria, por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico y su relevante valor social y cultural, estableciendo como criterio general la búsqueda de alternativas de ubicación que no afecten a estos suelos. ND
- Se permitirá los proyectos de actuación territorial en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico, vinculados a actuaciones de recuperación agraria. ND.
- En el caso de los asentamientos agrícolas contiguos a los suelos urbanos en este caso, ya estaban clasificados por las NNSS como suelo urbano, se ha procedido a su desclasificación pasándolos a asentamiento rural y creando un nuevo asentamiento agrícola contiguo este. ND
- Los asentamientos rurales propuestos superan en 10 vivienda y tienen una densidad mayor de 5 viviendas hectárea. ND



JANATIAS Las delimitaciones de estos asentamientos se han realizado en base a la edificación existente.

En normativa se ha establecido el mantenimiento de la estructura viata existente, salvo justificación, prohibiendo las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vias, ya sean de carácter privado o público para el acceso a la viviendas. ND

En asentamientos se ha prohibido las tipologías y procesos de producción, de suelo y
edificación propios del suelo urbano, para más de dos edificaciones, salvo rehabilitación del
patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. ND

- Se ha reservado suelos en los asentamientos rurales para espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Solo se admiten en asentamientos rurales los usos industriales de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble. ND
- Asentamientos agrícolas: ND
 - En el asentamiento agrícola propuesto la edificación estará vinculada a la explotación agrícola.
 - En la delimitación se ha evitado la contigüidad con el suelo urbano, basado en los valores agrarios existentes y la edificación.
 - O Se prohibe la apertura de nuevas vías, estableciendo normativa para el mantenimiento de la estructura productiva y rural del asentamiento, prohibiendo la segregación y manteniendo la parcelación preexistente y permitiendo la segregación cuando las superficies sean superiores a la unidad mínima de cultivo, es decir superiores a 10.000 m².
 - Solo se admiten viviendas de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.
 - No se han realizado reserva alguna con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.
 - Solo se admiten usos industriales de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.
- Los suelos calificados como rústicos de protección territorial, corresponden con aquellos con menor valor ambiental, reservados para posibles crecimientos o para el establecimientos de proyectos de actuación territorial, estableciéndose contiguos al suelo urbano y asentamiento rural. ND.
- Los suelos urbanizables propuestos ya existían en las normas subsidiarias, no obstante se ha procedido a la desclasificación de otros por superar los crecimientos razonablemente previstos. Los suelo dejados corresponden principalmente con aquellas áreas interiores a los núcleos existentes y contiguos, sin llegar a superar los 255 m² por habitantes según datos obtenidos del instituto canario de estadística. Siendo el suelo urbano y urbanizable clasificado 1.227.300 m², obteniendo para una población actual de 5.048 hab /derecho hace un total de 1.209.465 m². Estas diferencias se deben a los últimos cambios efectuados por la corporación municipal.
- El suelo urbanizable propuesto es casi el mismo que las normas subsidiarias vigentes, por lo que entendemos que no hace falta justificación de los mismos.
- Los urbanizables se encuentran todos en contigüidad y extensión de los suelos urbanos existentes. ND
- Dentro de los núcleos se establecen amplios parques y áreas recreativas en las inmediaciones de los núcleos urbanos. R
- Las infraestructuras de telecomunicaciones estará a los dispuesto en el Plan Insular o el documento que lo desarrolle. NAD. Estableciendo en las ordenanzas municipales procedimientos que aseguren que las obras de tendido de nuevas infraestructuras de



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

telecomunicaciones, incluyendo las instalaciones de telefonía y de transmisión de información, para la colocación de las antenas domésticas. ND

Se ha tenido en cuenta en la documental ordenación en situaciones paisalistica topográficamente inadecuadas, en cualquier clase de suelo y, en particular: ND

 Evitando la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos como pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

 Las canalizaciones y ocupación del cauce del barranco se realizarán con conducciones sin relleno para poder establecer instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.

 Como criterio general, se prohibe la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.

7.5 Determinaciones de carácter vinculantes del Plan Insular de Ordenación.

En el momento de la redacción de la Aprobación Inicial 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.

Todos estos objetivos están en consonancia con los enunciados, para la protección de los recursos naturales y culturales, en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife – P.I.O.T. (Título III. Capítulo I), que constituye el principal documento de rango superior al Plan General de Ordenación. Así, el Plan Insular considera como "...objetivos básicos en la ordenación, gestión, uso y aprovechamiento de los recursos naturales y culturales, los siguientes

Promover su utilización racional, compatibilizando el desarrollo económico con la conservación de los valores patrimoniales y productivos...

Impulsar la prevención de impactos...

Promover el equilibrio y solidaridad territorial..."

A pesar de que el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante P.I.O.T.) tan sólo cuenta con aprobación inicial reciente, hemos considerado muy interesante para el desarrollo de nuestro modelo territorial a nivel municipal, no contradecir abiertamente el modelo comarcal apuntado desde el citado P.I.O.T. y en la medida de lo posible conciliar las determinaciones del mismo y las peticiones municipales. Tomando como criterio la desarrollo las determinaciones de las áreas de regulación homogénea, propiciando la integración urbanística del casco con los barrios cercanos, incorporando los numerosos espacios vacíos intermedios al desarrollo urbano, dejando aquella área con un mayor grado de dispersión como asentamiento, según las determinaciones impuestas por la corporación municipal.

Las disposiciones sectoriales de aplicación directa complementarán a las correspondientes de los planes vigentes o las sustituirán cuando las de estos sean contrarias.

En general, la documentación relativa al Plan Insular de Ordenación de Tenerife constituye un marco de referencia en relación a las actuaciones propuestas por este Plan General, tanto en la definición de las unidades territoriales como en los objetos de desarrollo o de actuación en los mismos.



SECRETARIA

Asûmimos, por tanto voluntariamente muchas de las determinaciones del P.I.O.7 de la posterior adaptación de nuestro P.G.O. tras finalizar su tramitación.

7.6 Análisis ponderado de las diferentes alternativas y su evaluación ambiental en entito

7.6.1 Alternativa I

Esta primera alternativa deviene del avance de Revisión de Normas Subsidiarias que la Corporación aprobó y supone una visión no tan restrictiva y de aproximación a las decisiones tomadas posteriormente en la alternativa de ordenación territorial propuesta en cuanto al desarrollo urbanístico se refiere y no tan conservadora en cuanto a la clasificación y calificación del suelo rústico.

En esta alternativa recoge en su totalidad la clasificación y calificación del suelo de las actuales. Normas Subsidiaria, proponiendo bolsas de suelo urbanizable, así como el industrial cerca de la costa y que a continuación se expone pormenorizadamente.

Clasificación del suelo (según legislación vigente en el momento de su elaboración).

Esta propuesta para la ordenación urbanística del municipio de San Juan de la Rambla contempla, en primer lugar, la clasificación del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico así como la Estructura General y Orgánica que sustenta aquella. En segundo lugar, ordena detalladamente cada núcleo urbano, y definiendo en éstos el alcance del suelo urbano y del suelo urbanizable, las zonas y tipologías de edificación, los sectores y suelos urbanos no consolidados y el diseño de la red de calles; elementos todos ellos necesarios para conseguir el desarrollo del plan.

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 ha delimitado suelo urbano no consolidado para la gestión de la urbanización y la obtención de suelo de cesión gratuita.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, atendiendo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo, ha clasificado como urbanos a la totalidad de núcleos de población existentes en el municipio, incluyendo en la Costa San Juan de la Rambla, Las Aguas, La Rambla-El Rosario y en las Medianías Los Canarios, San José, Los Quevedos, La Vera, Los Barros, Las Rosas, Medianía de La Vera, La Portalina y Molino de Viento.

El Suelo Urbanizable se delimita en función de tres usos concretos: el turístico, el residencial y el industrial.

Se delimitan siete sectores, uno industrial, otro hotelero y el resto residencial.

El residencial, existe uno en costa y se sitúa en un paraje privilegiado sobre el barranco de Ruiz y el Cantil Costero, junto al núcleo de La Rambla, y el resto se localizan en medianías ámbito donde las perspectivas de crecimiento poblacional son mayores.



El notelero lo hace sobre el lugar conocido como La Manguita y enlaza los dos nécleos ensteros 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 suelo industrial se localiza junto a la vía insular TF-351 San José, carretera que tine la zona costera con la zona de medianías y próximo al corredor costero lugar adecuados para sus conexiones.

El Suelo Rústico y su tratamiento específico son elementos básicos de la ordenación del municipio.

El pinar y el fayal-brezal deber ser objeto de protección especial como garantía de conservación del ecosistema insular.

El Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola, es la primera alternativa económica.

La introducción de otros usos relacionados con los otros sectores de la economía, industrial y servicios, se hace de forma subordinada en la certeza de que en el caso concreto del municipio de San Juan de la Rambla nunca podrán sustituir al primero.

El Suelo Rústico se clasifica, de acuerdo con las siguientes categorías:

Suelo Rústico de Protección Natural (RP – N): La clasificación y ordenación urbanística del suelo en los Espacios Naturales Protegidos, en cuanto a los Parques Naturales y Reservas Naturales se clasifican, a los efectos previstos en la legislación urbanística, como Suelo Rústico de Protección. 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.

Las demás categorías de protección de espacios naturales, serán clasificadas así mismo en alguna de las categorías de Suelo Rústico previstas en la legislación sectorial autonómica.

Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola (SRPP-A): Integrado por todo el que es susceptible de ser aprovechado desde el punto agrícola.

<u>Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RP-H):</u> Formado por aquel que tiene un aprovechamiento hidrológico e identificado con los barrancos que atraviesan el Municipio de San Juan de la Rambla.

Suelo Rústico de Protección del Litoral (RP-L): Integrado por la zona marítimo - terrestre y los terrenos colindantes, independientemente de que pertenezca a cualquiera de las otras categoría señaladas. Comprende toda la franja costera, desde la embocadura del barranco de Ruíz (Playa de Ruíz) a la de los barrancos de la Chaurera y La Cabaña (Playa de los Roques).



Objeto de especial protección se estará a lo dispuesto en la Ley 22/88, de 28 de 1916, de Costas.

Suelo Rustico de Asentamientos Rurales (SR-AR): Integrado por actividades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrol paparecen 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 "Las Medianías de la Vera".

En relación con tales asentamientos el Plan General de Ordenación de planeamiento municipal realiza un reconocimiento explícito de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando al efecto las dotaciones y servicios mínimos a las que deben quedar sujetos.

Esta alternativa no se ajusta estrictamente a la ley ni al PIOT, puesto que es anterior al Decreto 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 Decreto 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 y a las determinaciones del PIOT, motivo por el cual se ha tenido que replantear la ordenación territorial establecida desde el avance de planeamiento.

Esta alternativa que se ha apoyado en las Subsidiarias vigentes Normas corresponde con el Avance de Revisión de Las NNSS (según acuerdo municipal pasa a llamarse Avance de Plan General) aprobado por la Corporación Municipal y cuya aprobación es anterior at TR Loct-Lenac, por lo que no se han la clasificación cuenta tenido en categorización del suelo, de la actual legislación vigente, no obstante estos suelos clasificados, en las alternativas posteriormente y tomando como punto de partida las determinaciones impuesta por los agentes intervinientes (Consejería, Cabildo, Ayuntamiento), así como, por la actual legislación, algunos de estos suelos no cumplen lo dispuesto en ese texto legislativo, para su consideración como urbano, tanto por el grado de consolidación como por los servicios existentes, por lo que, tanto en la alternativa II, como en la propuesta definitiva (Alternativa III), se ha alterado sustancialmente clasificación y calificación e incluso su desclasificación procediendo a reclasificación. En la segunda alternativa se procede la reclasificación del suelo de la vera, al cambio de ubicación del industrial y a las futuras previsiones de crecimiento en la costa. En la Alternativa III ó propuesta definitiva, se pone de manifiesto los acuerdos alcanzados entre los criterios territoriales supramunicipales y los



intereses municipales, se efectúan los cambios % sustanciales con respecto al avance llegando a un consenso entre las partes, en sta alternativa se pone de manifiesto por luga pakte as previsiones de crecimiento del municipione llega al doble de la actual, existente en el e municipio, por otra al establecimientos de los asentamientos rurales y agrícola, procediendo de esta manera a una categorización del suelo rústico, con respecto a los urbanizables se proponen algunos de ellos dentro de la categoría de suelo rústico de protección territorial, por su capacidad para albergar futuros crecimientos dentro del municipio en futuras revisiones del planeamiento, todo ello en consonancia con la precisión de los conceptos de consolidación por la urbanización y por la edificación y de perímetro urbano, requisitos mínimos, a efectos de la clasificación de suelo urbano por el planeamiento, según normas técnicas, sobrevenidas de la Directrices de Ordenación y de los Planes Insulares de Ordenación.



Esta alternativa se presenta como una visión intermedia entre ésta y la propuesta definitiva a alternativa III del Municipio de San Juan de la Rambla. Esta deviene de las leuniônes de seguimiento mantenidas entre consejería, cabildo y Ayuntamiento, así comerade consideraciones impuestas a la corporación municipal por las partes en su fase inicial.

Se propone por un lado la reclasificación de parte del suelo urbano existente en las normas subsidiaria vigente, por no cumplir los requisitos del TR Lotc-Lenac y reconociendo parte de este suelo dentro de las categorías de asentamiento rural, así de esta manera se propone pequeños asentamientos rurales, proponiendo para las discontinuidades y con el fin de favorecer la permeabilidad y continuidad del suelo rústico la categoría de suelo rústico de protección agrícola, determinaciones sobrevenidas de los agentes intervinientes en los criterios del modelo de organización y utilización del garantizar desarrollo territorio su рага sostenible.

En cuanto a los suelos urbanizables, se propone por un lado la eliminación de algunos con respecto a la alternativa I, puesto que estos estaban ocupando los grandes espacios libres agricolas de la Vera, en torno a las franjas clasificadas como suelo urbano en el avance, puesto que en esta alternativa la aproximación al modelo territorial de los agentes intervinientes era la de propiciar la permeabilidad continuidad del suelo rústico a través de las distintas categoría de suelo propuesto en esta alternativa, creando pequeños asentamientos . rurales y descalificando parte del suelo urbano existente. Por lo que se pasa de parte de los suelos urbanizables propuestos a la categoría de suelo rústico de protección agrícola, siendo los más cercanos al núcleo de San José rústico de protección territorial, dejando de esta manera y con el fin concentrar y favorece la nucleación en el núcleo de medianías, no obstante y debido a las necesidades actuales de crecimiento y las previsiones de población se han dejado como no sectorizados diferidos aquellos suelo no necesarios con el objeto de garantizar la desarrollo urbanístico del sostenibilidad municipal. En costa por otro lado al encontrarse colmatados los núcleos de San Juan de La



Rambla y las aguas, se mantienen los urbanizables existentes en las anteriores normas subsidiarias, puesto que el cantil costero del Espacio natural y zona rqueologica de Los Acantilados de Campeches Laderas de los Barrancos de la Chaurera y Raiz, impide el crecimiento de la costa hacia las medianias justificación suficiente para mantenimiento de estos suelos urbanizables existentes desde las NNSS vigentes.

Los suelos previstos en el avance de las normas subsidiarias para uso industrial y que en una primera fase del desarrollo del documento se situaban cerca de la costa, pasan a ser contiguos con los suelos clasificados por esta fase de planeamiento como urbano en el núcleo de San José.

La propuesta alternativa se recoge en los correspondientes planos de ordenación del presente Avance del Plan General de Ordenación.

7.6.3 Alternativa III (Propuesta definitiva).

La alternativa de ordenación territorial que se propone en el presente documento pretende ser la propuesta equilibrada entre las dos primeras alternativas planteadas de la ordenación territorial, el equilibrio entre: una visión no tan restrictiva y poco conservacionista y una más restrictiva y desarrollista más acorde con la realidad existente dentro del término municipal, haciendo compatible las directrices de la política urbanística municipal con la de los agentes de la ordenación territorial, en orden a conseguir una solución a la problemática existente, derivada de la aprobación de la ley y de la necesaria adaptación del documento urbanístico a esta.

Esta propuesta para la ordenación urbanística del municipio de San Juan de la Rambia contempla, en primer lugar, la clasificación del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico así como la Estructura General y Orgánica que sustenta aquella. En segundo lugar, órdena detalladamente cada núcleo urbano, y definiendo en éstos el alcance del suelo urbano y del suelo urbanizable, las zonas y tipologías de edificación, los sectores y suelos urbanos no consolidados y el diseño de la red de calles; elementos todos ellos necesarios para conseguir el desarrollo del plan.

Esta alternativa deviene de un equilibrio entre las dos primeras, desde las determinaciones establecidas por la corporación municipal como las de los agentes intervinientes en la ordenación del territorio a nivel supramunicipal.

En el Suelo Urbano delimitado nucleado, se ha incluido prácticamente la edificación existente pertenecientes a núcleos definidos de población según lo dispuesto en el TRLotc-Lenac. Se ha delimitado suelo urbano no consolidado para la gestión de la urbanización y la obtención de suelo de cesión gratuita, así como estudios de detalles para desarrollar.

Este Plan General, atendiendo a los criterios establecidos en el Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, ha clasificado como urbanos a los núcleos de población que cumplen los requisitos exigidos por el TRLotc-Lenac en el municipio, incluyendo en la Costa San Juan de la Rambla, Las Aguas, La Rambla- El Rosario y en las Medianías: Los Canarios, San José, Los Quevedos, Las Rosas.

El Suelo Urbanizable se delimita en función de dos usos concretos: el residencial y el industrial.



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

Segdelimitan, sectores para el desarrollo residencial en los vacíos existentes **destir**o

nucleós industrial y el resto residencial.

El residencial, existe uno en costa sectorizado no ordenado ZSR y se sitúa en un paraje privilegiado sobre el barranco de Ruiz y el Cantil Costero, junto al núcleo de Là Barriblar y pel resto se localizan en medianías ámbito donde las perspectivas de crecimiento poblaçõonal, sos 😎 mayores.

> El residencial situado también en costa es sectorizado no ordenado ZSR situado en 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 deportivo, un conjunto urbano y equipamientos y de incrementar el patrimonio municipal de suelo. También se deja el sector que linda con estos dos núcleos y la carretera general como urbanizable sectorizado diferido ZDR, para futuros desarrollos urbanísticos del municipio, una vez agotado el aprovechamiento de lo ya propuesto. La justificación deviene del hecho, que el crecimiento en costa está limitado a la plataforma costera existente, puesto que el cantil costero no permite el crecimiento hacia las medianías, para estos suelos se ha previsto quitar el uso hotelero existentes en las NNSS y proponer una edificación de uso residencial de baja densidad, concentrando el espacio libre en la franja de servidumbre de costa.

El industrial se localiza en contigüidad con el suelo urbano junto a la vía insular TF-351 San José que une la costa con las medianías. Este suelo urbanizable sectorizado no ordenado se divide. en dos sectores, ZSI-1 PP-14 (al norte) y ZSI-2 PP-15 (al sur).



El resto de los sectores se localiza en San José cuyo uso es residencial, uno de ellos como ZOR-1 PP-5 (Las Monjas I) sectorizado ordenado y que se ejecuta en la equalidad y cuya ordenación el plan general remitirá a este planeamiento de desarrollo. Se proponen tembién dos sectores de urbanizable no ordenado ZSR-0 y ZSR-1 en la misma zona de Las Monjas III, ZSR-4 "El Cardón" y ZSR-5 "El Rosario II", con un uso residencial, también encontramos unas bolsas de suelo como: "Los Toscales" ZSR-2, "San José" ZSR-6, de uso residencial y los Canarios dividido en varios sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado ZDR-2 y ZDR-3.

Además en estas propuestas se pasan varios sectores o unidades de actuación a suelo urbano con ordenación directa, por la imposibilidad según la corporación municipal de desarrollarlos.

**En cuanto a la reserva de suelo de sesión obligatoria y dada la pequeña entidad de las mismas en muchos casos, lo idóneo es agrupar, en una única parcela de sesión gratuita y obligatoria al ayuntamiento como equipamiento comunitario con carácter genérico a fin de que sea el propio ayuntamiento, quien decida el destino final de dicha parcela en función de sus necesidades reales de su población, debiéndose mantener el uso público de las mismas.

El Suelo Rústico y su tratamiento específico son elementos básicos de la ordenación del municipio.

El pinar y el fayal-brezal deber ser objeto de protección especial como garantía de conservación del ecosistema insular.

El Suelo Rústico de Protección Agraria, es la primera alternativa económica.

La introducción de otros usos relacionados con los otros sectores de la economía, industrial y servicios, se hace de forma subordinada en la certeza de que en el caso concreto del municipio de San Juan de la Rambla nunca podrán sustituir al primero.

El Suelo Rústico se clasifica, de acuerdo con las siguientes categorías:

<u>Suelo Rústico de Protección Natural (RP – N):</u> La clasificación y ordenación urbanística del suelo en los Espacios Naturales Protegidos, en cuanto a los Parques Naturales y Reservas Naturales se clasifican, a los efectos previstos en la legislación urbanística, como Suelo Rústico de Protección. En el casco del 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.

Las demás categorías de protección de espacios naturales, serán clasificadas así mismo en alguna de las categorías de Suelo Rústico previstas en la legislación sectorial autonómica.

Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRP-P)

Integrados por los suelos que se encuentran en los cantiles costeros y en causes de barrancos junto al hidrológico según planos de ordenación.





Suelo Rustico de Protección agraria (SRP-A): Integrado por todo el que es susceptible aprovechado desde el punto agrícola.

Suelo Rústico de Protección agraria intensiva (SRP-AI): Integrado por todosel que es susceptible de ser aprovechado desde el punto agrícola intensivo.

<u>Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RP-H):</u> Formado por aquel que tiene un aprovechamiento hidrológico e identificado con los barrancos que atraviesan el Municipio de San Juan de la Rambla.

Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RPC-L): Integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes, independientemente de que pertenezca a cualquiera de las otras categorías señaladas. Comprende 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 de Protección Territorial (RP-T): Este suelo se localiza dentro de las bolsa que han quedado dentro de los núcleos de población en medianías, también se ha situado una bolsa cerca de la costa para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, mediante proyectos de actuación territorial.

<u>Suelo Rústico de Asentamientos Rurales (SR-AR)</u>: Integrado 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 según TR-LOCT-LENAC.

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

En relación con tales asentamientos el Plan General de Ordenación de planeamiento municipal realiza un reconocimiento explícito de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando al efecto las dotaciones y servicios mínimos a las que deben quedar sujetos. Es objeto de este Plan General su ordenación pormenorizada, para la obtención de licencia por parte de corporación municipal.

Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SR-AA): Integrado por aquellas entidades de población referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente. Debido a la celeridad con que se ha presentado el documento y puesto que la oficina técnica envió con retraso las modificaciones pertinentes, se ha realizado un anexo, en donde se exponen las dos alternativas propuestas por esta oficina y que serán posteriormente estudiadas pormenorizadamente.

El sistema viario e infraestructura.

La red actual de carreteras y caminos responde a la realidad urbana del municipio y salvo problemas de detalle no exige su modificación o ampliación.



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

Se describe a continuación la propuesta de esta alternativa para la carrete a insular TF-5 antes 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.

Paralela a ella discurrirá una tercera vía, de servicio que resuelve el enlace de la carretera general con los núcleos urbanos del municipio. El nudo 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 se 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 del Calvario después, enlaza 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 vias del sistema general sin afectar a los núcleos urbanos al mismo tiempo que se mejoran ostensiblemente los accesos a ellos.

Así pues, el sistema general viario no plantea modificaciones sobre la red general viaria existente, salvo el desdoblamiento de la TF-5 que algún día completará el anillo de circunvalación de la isla (se representa como propuesta en el documento).

A pesar de su dificultad y alto coste se recogerá una propuesta detallada por el Plan General básicamente como prevención de nuevas dificultades sobre las existentes que pudieran hipotecar su ejecución, pero también como solución integrada orgánicamente en el conjunto de determinaciones de planeamiento.

La red viaria interior a los núcleos se adecuará al máximo a los trazados preexistentes y afectará al mínimo los inmuebles. Esta red viaria se planteará como una trama que permita la continuidad de recorridos, evitando por lo tanto soluciones no deseables como los "fondos de saco".

El déficit existente en las vias de comunicación en sentido Este-Oeste que comuniquen diferentes barrios motivado por la dificil orografía, se intenta compensar con el trazado de una nueva via de enlace entre la carretera TF-351 y la calle Molino de Viento, de 3.750 m² de superficie, que bordea y limita por su cara sur el nuevo parque urbano y la nueva actuación.





Relacion del Sistema Viario en la zona de Costa.

<u>San Juan de la Rambla.</u>

En la red viaria se introducen dos propuestas importantes que completan la frama urbana en el sentido paralelo a la línea de costa y la carretera: así, la calle La Malaya se prolonga bertiéando el polideportivo en ruina, la nueva zona deportiva y el centro social y enlaza con la avenida dese Antonio junto a la Plaza de la Constitución.

Al otro lado de la Avenida la calle Calvario se prolonga en los dos sentidos: hacia el Oeste, por encima de la urbanización San Juan Bautista, enlaza con la autovía. Hacia el Este enlaza con la calle Antonio Oramas que, a su vez, se encuentra con la carretera de subida a San José y con la vía de servicio propuesta, que llega de forma paralela, pero en cota inferior, a la autovía.

Con ambas calles se consigue una mayor permeabilidad de la trama urbana al tráfico, dando alternativas a la Avenida José Antonio, y un mejor enlace con las vías del sistema general.

Las Aguas.

Para facilitar la consolidación del núcleo se proyecta un conjunto de calles peatonales que den acceso a las diferentes parcelas.

La Rambla - El Rosario.

Se modifica el acceso al barrio del Rosario que motivado por los desprendimientos del barranco Ruiz desplazan el acceso al barrio por un cruce separado de la zona peligrosa por los desprendimientos.

Relación del Sistema Viario en la zona de Medianías.

San José y Los Canarios.

Tanto el camino de La Pascuala como los caminos que llegan hasta Los Canarios se incluyen en suelo urbano.

Se recogen todas estas bolsas de suelo si al mismo tiempo las pendientes naturales del terreno permiten la accesibilidad normal desde las vías existentes ya que la trama elemental que éstas forman no va a ser objeto de ampliaciones.

La Portalina y Los Quevedos.

Para el completo desarrollo del conjunto de equipamientos y espacios libres de la zona se hace necesario completar la vía de acceso dotándola de sentido de salida y comunicación con otras zonas del municipio. Por ello se prolonga la vía existente de acceso al colegio de E.G.B. ya prevista en el planeamiento vigente, que continúa bordeando el equipamiento deportivo, el nuevo docente y separándolo del parque urbano y jardín, para cruzar el barranco y comunicarse con el barrio de La Vera en el cruce de dos de sus vías en sentido Norte-Sur.



SECRETARIA

La ampliación de esta nueva vía no supone incremento en la clasificación y calificación del suelo ya due solo plantea la ampliación de un camino existente.

En el núcleo de Los Quevedos se mantiene su carácter de agrupación pregular con calles estrechas que se propone peatonalizar.

<u>La Vera.</u>

En el otro margen del barranco de la Chaurera, varios caminos transversales recientemente asfaltados por el Ayuntamiento originan una mínima trama viaria sobre la que se apoyan viviendas dispersas y algunos equipamientos y desde este documento se propone como asentamiento agrícola

<u>Las Rosas.</u>

El camino de subida a Las Rosas da origen a este núcleo de suelo urbano de una sola calle en la que la edificación aislada de tipo rural se sigue apoyando.

<u>La Vera (diseminado)</u>

Debido a la vinculación de la edificación existente con las explotaciones agropecuarias se propone desde este documento un asentamiento agrícola.

Dotaciones.

El sistema general de equipamiento y espacio libres cumple una función estructurante del conjunto urbano. Y así es especialmente en los barrios de las medianías, donde un nuevo parque urbano situado junto al mayor equipamiento deportivo (campo de fútbol) y escolar actúa como elemento aglutinador de un conjunto de grupos de viviendas de edificación.

Al carácter extensivo y lineal de la ocupación residencial responderá la distribución de los equipamientos de barrio procurándose el mantenimiento de todos aquellos elementos urbanos identificativos, tales como las fuentes públicas, miradores, tramos de caminos reales y edificios agrícolas que por su categoría y situación podrían ser adquiridos para uso público.

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.

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.

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. Por su situación central respecto a cercanía de variados usos cabe pensar en un óptimo aprovechamiento de este parque.

SECRETARIA

Se incorpora en la zona del barranco de Poncio o La Caldereta el espacio libre de parol y equipamiento de portivo previsto en el desarrollo de su cubrición.

Relación de Dotaciones en la zona de Costa.

San Juan de la Rambla.

Penerite En el sistema de equipamientos, aparte de recoger los existentes, se propone transformar el polideportivo en ruinas en jardines con áreas peatonales. Dicho polideportivo se traslada junto al centro social sobre terrenos ya municipales. Finalmente en la ampliación de la urbanización San Juan Bautista se obtienen.

También se propone dentro del plan especial del litoral y costero un sistema general que albergará zonas deportivas.

La Rambla – El Rosario.

Se recogen los equipamientos existentes y las pequeñas áreas libres y se completa la red viaria, especialmente el Camino Real de la Costa que deberá ser rehabilitado como vía peatonal que enlace La Rambla con Las Aguas y valore al mismo tiempo ese tramo de la Costa.

Relación de Dotaciones en la zona de Medianias.

San José y Los Canarios.

Se recogen los equipamientos y los espacios libres existentes así como las propuestas recientes del Ayuntamiento de canalización de dos tramos de barranco para áreas ajardinadas. Así como una gran zona arbolada de gran superficie y extensión, que viene a englobar los urbanizables propuestos.

La Portalina y Los Quevedos.

Dos importantes intervenciones se producen en el ámbito de los equipamientos. La primera, con gran parte de los terrenos ya adquiridos por el Ayuntamiento, es un complejo de equipamientos y espacios libres (Centro Social, Centro de la Tercera Edad) junto a la carretera local y cercanos a las Toscas. La segunda, la propuesta de agrupación de varios equipamientos de gran superficie (Colegio Alfonso González Reyes, Campo de Fútbol) con el segundo parque urbano.

Se recoge la construcción del equipamiento deportivo y el nuevo centro docente de enseñanza secundaria que junto al ya existente de enseñanza primaria completa la oferta escolar municipal.

<u>Las Rosas.</u>



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

Además de recoger el equipamiento existente y en proyecto por el Ayuntamiento (Preescolar) se propone la casona como equipamiento social rodeada por un espacio libre de de publidos.

Así mismo se recoge la ampliación prevista para dotar al mercado de Medianías del espacio de equipamiento suficiente que le garantice un crecimiento y desarrollo de la actividad a realizar.

SECRETARIA



El mercado ya construido tiene un incorrecto funcionamiento en su puesta en marcha al carecer de las instalaciones frigorificas que lo complementen.

En previsión de la próxima construcción de las naves frigoríficas ya aprobadas y de las futuras instalaciones de almacenamiento que complementen su actividad, se clasifica en gana de 8 30 m² como equipamiento de abastecimiento, en la zona que rodea al actual mercado.

Además se incluyen una serie de actuaciones puntuales en la carretera TF-221 Orotava-Guancha que complementan la dotación de equipamiento y espacios libres en el trazado de una nueva vía de acceso del barrio de Las Rosas y una plaza realizada al lado de una ermita del barrio de La Vera.

La Residencia.

La morfología urbana claramente diferenciada de los núcleos de la costa y de las medianías exige la adecuación de los tipos edificatorios.

Frente al crecimiento compacto de San Juan de la Rambla y Las Aguas se encuentra el crecimiento lineal disperso de los barrios de las medianías, donde se propone un crecimiento más compacto.

Por otra parte, el Casco de San Juan ya no puede crecer, cercado como está por el mar, los barrancos y la carretera insular. Esto supondría, con un crecimiento económico normal la destrucción del Casco Histórico, destrucción que no se ha producido precisamente por el estancamiento económico del municipio.

En cualquier caso, y ante las posibles perspectivas de cambio, el Casco Histórico de San Juan de la Rambla necesita la ordenación detallada que proteja el patrimonio inmobiliario aún existente.

Por otra parte se tendrá que recuperar una tipología edificatoria más acorde con el entorno rural, su accesibilidad y la estructura de la propiedad del suelo.

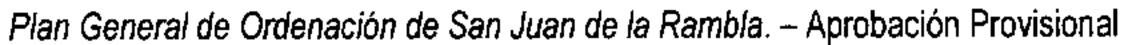
Relación de Residencial en la zona de Costa.

San Juan de la Rambla.

Con una superficie aproximada de diez hectáreas el núcleo urbano de San Juan de la Rambla ve consumadas sus posibilidades de crecimiento ya que los barrancos de Chaurera y la Cantera así como la carretera general lo limitan y sólo cabe completar los espacios interiores que aún no se han edificado. El resto es consolidar lo existente y el Casco Histórico, objeto de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

La tipología predominante es la correspondiente a edificación entremedianeras y así se mantiene en la totalidad del núcleo. Los jardines delanteros de la urbanización San Juan Bautista se mantienen así como los de la nueva promoción junto al Centro Social. La ampliación de la urbanización San Juan Bautista seguirá







asimismo, la tipología de Sedificación entremedianeras con jardín delantero SECRETARIA



Con una superficie aproximada de cinco hectáreas este barrio ha paralizado su crecimiento no disponiendo de una traffila vitaria para ello. Su delimitación de suelo urbano se limita a recoger el núcleo que históricamente se ha ido formando prolongándolo linealmente por la carretera que lo une con el Casco de San Juan.

Para facilitar la consolidación del núcleo se proyecta un conjunto de calles que den acceso a las diferentes parcelas.

La calificación de suelo urbano de la franja de la Avenida de Las Aguas lindante con la zona de La Manguita, se elige como el lugar de crecimiento alrededor de la carretera que enlaza el casco de San Juan de la Rambla con el barrio de Las Aguas.

<u>La Rambla – El Rosario.</u>

Pequeño de forma lineal, con construcciones apoyadas en el antiguo camino real se verá reactivado su crecimiento por la colindancia al Suelo Urbanizable propuesto en aquella zona y al suelo urbano no consolidado.

Relación de Residencial en la zona de Medianías.

San José y Los Canarios.

En el núcleo de San José se consolida como urbano todo el área comprendida entre la carretera y la calle 19 de Marzo así como una reciente promoción pública de viviendas situada al otro lado del barranco de Las Monjas.

Tanto el camino de la Pascuala como los caminos que llegan hasta Los Canarios se incluyen en suelo urbano.

La tipología predominante es la de edificación aislada.

Se amplía la edificación de suelo urbano en una franja de cien (100) metros por el margen izquierdo en sentido ascendente en el comienzo del barrio de San José.

La Portalina y Los Quevedos.

A lo largo del Camino Real se han formado un conjunto de bolsas de suelo relativamente edificado producidas por el entrecruzamiento de aquel con la carretera local que enlaza las medianías con la costa.

Se recogen todas estas bolsas de suelo si al mismo tiempo las pendientes naturales del terreno permiten la accesibilidad normal desde las vías existentes ya que la trama elemental que éstas forman no va a ser objeto de ampliaciones.



0301

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

En elimiticleo de Los Quevedos se mantiene su carácter de agrupación irregular con calles estrechas que se propone peatonalizar.





En el otro margen del barranco de la Chaurera, varios caminos transversales recientemente asfaltados por el Ayuntamiento originan una mínima trama urbana sobre la que se apoyan viviendas dispersas y algunos equipamientos.

Si bien se respeta esta tendencia de ocupación del suelo se propone un inicio de concentración edificatoria cerca de la carretera La Orotava-Icod.

Se completa el frente de La Vera Baja después del colegio público F.A.C. hasta el barranco con dos franjas de 50 metros de edificación aislada.

Las Rosas.

El camino de subida a Las Rosas da origen a este núcleo de suelo urbano de una sola calle en la que la edificación aislada de tipo rural se sigue apoyando.

Lomo La Guancha.

Este pequeño barrio, cercano al vecino municipio, y configurado por una calle recientemente urbanizada y la carretera La Orotava-lcod se recoge de forma similar a las vigentes normas con una ampliación, al otro lado de ésta, apoyada en el camino que llega a Los Canarios.

En el desvío del cruce de La Guancha, se completa la edificación urbana en una franja de setenta y cinco (75) metros lineales en unos terrenos de propiedad municipal.





Los espacios públicos de la ciudad no se han transformado al mismo ritrito con el que se ha producido su crecimiento edificatorio. En esencia, se mantiene el mismo modelo de red viaria de hace treinta (30) años, cuando la ciudad recién había iniciado su extensión más allá de la "terraza litoral".

Salvo en las autovías, que canalizan especializadamente los flujos en los corredores costeros, las restantes relaciones exigidas por los crecimientos en la "terraza alta" se apoyan en la red tradicional de carreteras vecinales, que por su orografía obligan a realizar grandes recorridos con trazados complejos en ladera. De este modo, los posteriores crecimientos, muestran una pauta de ocupación discontinua, y las relaciones entre las partes de la ciudad se presentan extremadamente débiles.

No sólo las relaciones de la ciudad con la isla, sino incluso las comunicaciones urbanas internas, se han ido haciendo cada vez más dependientes de los corredores costeros, desplazándose a ellos las actividades fundamentales, (centros administrativos y culturales, grandes áreas comerciales, usos hoteleros, etc.), inhibiendo la posibilidad de recuperar con algunos usos fuertes, sectores interiores y eliminando toda opción de organizar fachadas urbanas en las áreas altas del interior.

La red viaria municipal sigue un esquema "lineal" a lo largo de la "terraza litoral", formado por los ejes históricos en que se apoyaron en su día los distintos ensanches.

Se ha incorporado el anillo insular, con la información recogida por el Cabildo a nivel de propuesta.

8.2 Espacios Libres.

Dentro del esquema de desarrollo del Plan General de Ordenación, el Sistema General de Espacios Libres por la importancia que adquiere como elemento determinante de la estructura del territorio, tanto por su cantidad, como por la calidad funcional de los terrenos que ocupa.

La visión que se pretende dar y obtener de este Sistema se enmarca entre los objetivos básicos de la Ley del Suelo, que estipula, ya en sus primeros artículos, como una de las finalidades y atribuciones de la acción urbanística, la de establecer espacios libres para parques y jardines en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

Así, la Ley del Suelo encomienda al planeamiento general la definición de la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el Sistema General de Espacios Libres destinados a parques y zonas verdes públicas, en proporción no inferior a cinco (5) metros cuadrados por habitante. Además de los parques urbanos, en los que sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público, el Sistema lo constituyen también aquellas áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Provisional

Este concepto amplio de los elementos que componen el Sistema es el que seguitemos para determinar su configuración, es decir, además de los parques se incluirán para piezas de ocio, que pueden ser culturales, recreativas o deportivas que se complementan con los parques.

Este emplazamiento en confluencia de vías de comunicación importantes del municipio le da un especial valor como punto de referencia.

La unión de distintos crecimientos residenciales y viarios de primer orden en esta zona, la someten a previsiones urbanizadoras que se contraponen con los valores intrínsecos del lugar y con la función que, con naturalidad, puede desempeñar como transición entre dos formas diferenciadas de producir ciudad.

Es, por tanto, el objeto de esta actuación, la creación de un espacio público que asuma la función de rótula-unión entre las diversas partes de la ciudad que en ella confluyen, asumiendo y realzando los valores naturales y paisajísticos que el sitio posee.

8.3 Análisis ponderado de las alternativas y de su incidencia ambiental

La elaboración de una propuesta de clasificación del suelo para el municipio de San Juan de la Rambla ha estado sujeta a una serie de criterios jurídicos y ambientales, que han favorecido además la generación y selección de alternativas. Entre los principales criterios considerados se encuentran:

Aplicación de la legislación vigente con respecto a la planificación de municipios sin planeamiento general aprobado con anterioridad. En este sentido cobra especial importancia la aplicación de las Disposiciones Transitorias, Quinta y Sexta, 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

Se deben contemplar los objetivos ambientales enunciados, así como las directrices establecidas por el planeamiento de rango superior. En cualquier caso, se debe tomar como referente para el planeamiento municipal un modelo territorial de ordenación que responda a la especificidad propia de un espacio natural protegido, condición que sustenta el municipio de San Juan de la Rambla.

Consideración de la capacidad de carga o aptitud del territorio para el desarrollo de diferentes usos. En este sentido, las propuestas de planeamiento deben estar directamente relacionadas con las determinaciones emanadas del diagnóstico ambiental y, en especial, las relacionadas con la calidad para la conservación y las recomendaciones de uso

La legalización de una situación de hecho, intentándose asumir y regular las características territoriales del municipio, en especial, en lo referente a los núcleos edificados; canalizando además el futuro desarrollo del edificado municipal en las áreas con mayor aptitud para tal fin

A partir de la consideración de los criterios expuestos, se han elaborado tres clasificaciones de suelo diferentes para el municipio, de entre las que se ha optado por una (la denominada como "propuesta"), quedando las otras dos como alternativas a la misma. Los valores cuantitativos de las superficies de los distintos tipos y categorías de suelo consideradas en todas ellas, se exponen en la siguiente tabla:



				S DE LAS CL E LAS ALTER				all duan de
12019	Propuesta		Alternativa 1			Alternativa 2		
CATEGORÍA	Km²	% DE SUPERCIE MUNICIPAL	Km²	% DE SUPERCIE MUNICIPAL	% RESPECTO A LA PROPUESTA	Km²	% DE SUPERCIE MUNICIPAL	% RESPECTO A LA PROPUESTA
SUELO U	RBANO						- on	61110
C. y N.C.	1,92	9,32	1,11	5,43	- 95,21	1,14	5,56	90,22
SUELO U	RBANIZA	BLE						
URB.	0,40	1,95	0,46	2,25	14,99	0,45	2,19	12,15
SUELO R	ÚSTICO							
P.N.	12,57	60,86	9,94	48,12	- 20	12,57	60,86	-
P.P.	0,22	1,09	1,16	5,62	413,91	0,05	0,24	-77,1
P.C.	0,51	2,49	-	-	-	-	-	-
P.C.L.	0,26	1,26	0,15	0,74	-41,4	0,26	1,26	0
P.A.	4,01	19,49	7,82	37,87	95,02	2,54	12,32	- 36,51
P.H.	1,16	5,66	-	-		1,07	5,22	- 7,68
P.I.	0,42	2,07	-	-	-	0,43	5,04	- 1,26
P.T.	0,07	0,36	-	-		-	-	-
A.R.	0,26	1,26	0,03	0,17	- 85,89	0,12	0,60	-52,15
A.A.	0,32	-	-	-	-	-	-	-

D y N.C.: Consolidado y No Consolidado / P.N.: de Protección Natural / P.P.: de Protección Paisajística /P.C.: de Protección Cultural / P.C.L.: de Protección Costera y Litoral /P.A.: de Protección Agraria / P.H.: de Protección Hidrológica /P.I.: de Protección de Infraestructuras A.R.: de Asentamiento Rural / A.A.: de Asentamiento Agrícola

8.3.1 Fichas de justificación de la propuesta y alternativas consideradas

Tanto la propuesta como las dos alternativas cumplen con los objetivos ambientales enunciados en el presente documento, que se orientan hacia la preservación de los recursos naturales y hacia la integración de los usos y actividades humanas en el territorio.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	CATEGORÍA		UNIDADES AMBIENTALES			
Suelo Urbano	Consolidado		12/14/15				
	DOCUMENTO	(M ²)	% RESPECTO TOTAL MUNICIPIO	INCREMENTO RESPECTO PROPUESTA			
Superficie	PROPUESTA	1.076.488	5′21				
	ALTERNATIVA 1	1.067.800	5′16	- 0′80			
	ALTERNATIVA 2	1.026.836	4′97	- 4′61			

DESCRIPCIÓN

El Suelo Urbano Consolidado se resuelve, tanto en la propuesta como en las alternativas, en cinco piezas de distinto tamaño, que engloban a los principales asentamientos de población del municipio de *San Juan de la Rambla*, Las Ramblas, Las Aguas, Los Quevedos y Las Rosas. Además de multitud de pequeños núcleos diseminados por todo el municipio, la gran mayoría en la franja que va de los 45 metros hasta los 1.000 metros. Poblamiento articulado a partir de las vías de comunicación.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

Geología: Colada traquitofolítica. Brecha explosiva. Geomorfología: Plataforma lávica. Rampa lávica. Depósitos coluviales

Suelos: Alfisoles. Inceptisoles. Asociación

Inceptisoles-vertisoles
Hidrología: Barranco orden 1

Vegetación: Areas urbanas y núcleos de población.zonas de cultivos. Tarajal. Cardonal.

Fauna: Poco interés

Calidad Visual del Paisaje: Baja

Usos y coberturas: Residencial disperso con terrenos de cultivo. Residencial concentrado. Formación arbórea abierta

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS AFECTADOS

Propuesta: No se registra afección Alternativa 1: No se registra afección Alternativa 2: No se registra afección

ORIENTACIONES DE USO DE LAS UNIDADES AMBIENTALES AFECTADAS

12.-Plataforma litoral con cultivos intensivos.

14.-Residencial disperso con cultivos extensivos asociados.

15.-Residencial concentrado.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

El Suelo Urbano Consolidado es el que engloba la mayor parte de las áreas edificadas del municipio. No obstante, las significativas dimensiones contempladas, tanto en la propuesta como en las alternativas, determinan un crecimiento edificatorio, tanto de carácter intersticial entre edificaciones existentes, como la consolidación de las periferias urbanas.

Desde el punto de vista de las superficies consideradas, ambas alternativas presentan suelos urbanos consolidados muy distintos a los de la propuesta. La Alternativa I y la II promueven una superficie menor de suelo urbano que la propuesta.

En cuanto a la incidencia ambiental, la gran mayoría de los espacios afectados por esta categoría, no entran en contradicción significativa con las recomendaciones de uso, establecidas desde el contenido ambiental, tan, con algunas de las unidades ambientales afectadas. En todo caso, cabe decir que la consolidación edificatoria de las piezas consideradas implicará una cierta incidencia en pérdida de suelo agrícola; así como una moderada afección paisajística derivada de la consolidación del poblamiento municipal.



San Jua

125 14				18	
LOCALIZACIÓN Y DATO	S GENERALES				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA		UNIDADES AMBIENTALES		
Suelo Urbano	Irbano No Consolidado		12/13/14/15	三	
	DOCUMENTO	(M ²)	% RESPECT TOTAL MUNICIPIO	RESPECTO ARIA A PROPUESTA	
Superficie	PROPUESTA	849.253	4′11	enerile	
	ALTERNATIVA 1	47.400	0′22	-94´41	
	ALTERNATIVA 2	122.150	0′59	- 85'61	

DESCRIPCIÓN

Los suelos urbanos no consolidados se limitan a pequeñas piezas localizadas en espacios periféricos a áreas edificadas, como San Juan de Las Ramblas, Las Aguas, La Rambla, Los Quevedos, Las Rosas, La Portalina. Siendo en la propuesta en donde se localizan las manchas más grandes.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

Geología: Colada traquitofolítica. Brecha explosiva. Deposito de rambla y fondo de barranco. Derrubios de ladera. Coladas traquitofonoliticas. Coladas fonolíticas con depósitos laharicos y tobas pumíticas asociadas. Geomorfología: Plataforma lávica. Rampa lávica. Depósitos coluviales. Depósitos aluviales.

Suelos: Alfisoles. Inceptisoles. Asc Inceptisolesvertisoles. Ascinceptisoles-ultisoles

Hidrología: Barranco encajado

Vegetación: Areas urbanas y núcleos de población.zonas de cultivos. Tarajal. Cardonal.

Fauna: Poco interés

Calidad Visual del Paisaje: Moderada. Alta

Usos y coberturas: Residencial disperso con terrenos de cultivo. Residencial concentrado. Formación arbórea abierta

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS AFECTADOS

Propuesta: No se registra afección Alternativa 1: No se registra afección Alternativa 2: No se registra afección

ORIENTACIONES DE USO DE LAS UNIDADES AMBIENTALES AFECTADAS

- 12.- Plataforma litoral con cultivos intensivos
- 13.-Rampa lávica y cauce de barranco con cultivos extensivos
- 14.- Residencial disperso con cultivos extensivos asociados
- 15.- residencial concentrado

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

El suelo urbano no consolidado es una de las categorías de suelo que mayor diferencia superficial registra entre la propuesta y las alternativas presentadas. Así, la propuesta registra como tal cerca de un 95 % más que la alternativa 1 y un 85 % más que la alternativa 2

Respecto a la localización, la pieza de mayor tamaño se localiza en la zona de Los Barros, en la propuesta, siendo muy nuclearizada tanto en la propuesta como en ambas alternativas.

En cuanto a la adaptación a las condiciones ambientales, sólo la pieza recogida en la propuesta para La Rambla no se adecua a la recomendación ambiental para el espacio afectado, ya que afecta a una unidad cuya recomendación de uso se dirige hacia la explotación agrícola.

La categoría de suelo considerada constituye una de las que presenta mayor nivel potencial de transformación territorial, ya que su ejecución permite la urbanización y edificación de espacios que actualmente están libres de construcciones, aunque anexos en todos los casos a ámbitos edificados. En este sentido, en virtud de las características ambientales existentes, la geomorfología, la geología y los suelos constituyen los elementos territoriales que más se ven afectados, ya que la ejecución de estas piezas urbanísticas supone una pérdida de perfil actual del relieve, del sustrato y del soporte edáfico que, en todo caso, puede ser reutilizable. Asimismo, su desarrollo imprime alteraciones paisajísticas derivadas de una consolidación edificatoria que, por otra parte, pretende reconducir el proceso de edificación a un sistema de núcleos compactos tendente a limitar la ocupación dispersa del territorio, en consonancia con lo estipulado en el Plan Insular de Tenerife.



	Plati General de Oi	denacion de Sa	n Juan de la Nambia. – Ap	be San Juan
LOCALIZACIÓN Y DATOS	S GENERALES			DO DO
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	CATEGORÍA		ALES V
Suelo Urbanizable				E E
	DOCUMENTO	(M ²)	% RESPECTO TOTAL MUNICIPIO	RESPECTO A PROPUESTA
Superficie	PROPUESTA	404.273	1′95	
	ALTERNATIVA 1	464.900	2.25	14'99
	ALTERNATIVA 2	453.402	2′19	12′15

DESCRIPCIÓN

Las piezas de suelo urbanizable previstas, tanto en la propuesta como en las alternativas, se plantea en la mayoría de los casos como grandes áreas irregulares, cercanas a núcleos poblacionales de poca entidad. Sin vinculación con área residencial existente aparecen distintas zonas como por La Rambla limítrofe a un espacio protegido y San Juan de la Rambla afectando a inmensos campos de cultivos de plataneras.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

Geología: Colada traquitofolítica. Brecha explosiva. Deposito de rambla y fondo de barranco. Derrubios de ladera. Coladas traquitofonolíticas. Coladas fonolíticas con depósitos laharicos y tobas pumíticas asociadas. Geomorfología: Plataforma lávica. Rampa lávica.

Depósitos coluviales. Depósitos aluviales. Suelos: Alfisoles. Inceptisoles. Asc Inceptisoles-

vertisoles. Ascinceptisoles-ultisoles Hidrología: Barranco encajado

Vegetación: Areas urbanas y núcleos de población.zonas de cultivos. Tarajal. Cardonal.

Fauna: Poco interés

Calidad Visual del Paisaje: Moderada. Alta

Usos y coberturas: Residencial disperso con terrenos de cultivo. Residencial concentrado. Formación

arbórea abierta

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS AFECTADOS

Propuesta: Paisaje Protegido de Campeche, Tigaiga y Ruiz (T-34)

Alternativa 1: Paisaje Protegido de Campeche, Tigaiga y Ruiz (T-34)

Alternativa 2: Paisaje protegido de Campeche, Tigaiga y Ruiz (T-34)

ORIENTACIONES DE USO DE LAS UNIDADES AMBIENTALES AFECTADAS

- 12.-Plataforma litoral con cultivos intensivos
- 13.-Rampa lávica y cauce de barranco con cultivos extensivos
- 14.-Residencial disperso con cultivos extensivos asociados.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

Los Suelos Urbanizables constituyen en, junto a los Urbanos No Consolidados, las categorías del planeamiento urbanístico que mayor potencial de transformación del territorio conllevan, en tanto que su ejecución supone una alteración irreversible de las condiciones ambientales preexistentes en los sectores afectados.

Desde el punto de vista superficial, la alternativa 1 propone un 15 % más de suelos clasificado como Urbanizable respecto al que se contemplan en la propuesta. Por su parte la alternativa 2 recoge como tal una porción de suelo del 12 % superior a la propuesta. Tan sólo se recoge dos piezas de urbanizable anexas a núcleos residenciales en Los Quevedos. La zona que se encuentra entre San Juan de Las Ramblas y Las Aguas se sitúa la mayor bolsa de suelo urbanizable, desproporcionada y fuera de lugar, además de ocupar en su gran mayoría zona de cultivo de plataneras en uso.

Desde el punto de vista de la integración ambiental, la gran mayoría de los sectores considerados afectan a unidades ambientales vocacionalmente agrícolas como queda patente en las recomendaciones de uso emanadas del contenido ambiental. De igual forma, afecta de modo directo al Paisaje Protegido de Campeche, Tigaiga y Ruiz, con la localización de suelos urbanizables en los límites del mismo. También se localizan urbanizables en la costa, cercanos o incluidos dentro de cantiles costeros.

Desde el punto de vista de los efectos ambientales, la ejecución de los Suelos Urbanizables considerados conllevan la pérdida de suelo agrícola; Afección directa del Paisaje Protegido de Campeche, Tigaiga y Ruiz; a los cantiles costeros y a su población de aves; modificación del perfil de ladera, pérdida del suelo, en todo caso reutilizable, y de campos de cultivos; pérdida de taxones vegetales asociados a matorral xerófilo y alteración paisajística significativa por consolidación urbana residencial.

