

# **NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL DE ABONA REVISION 1ª FASE**

TEXTO REFUNDIDO

**1999**



Tipo de documento de carácter  
administrativo

28 de Julio 1999

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN MIGUEL DE ABONA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

JAVIER RUILOBA SANTANA, ARQUITECTO REDACTOR

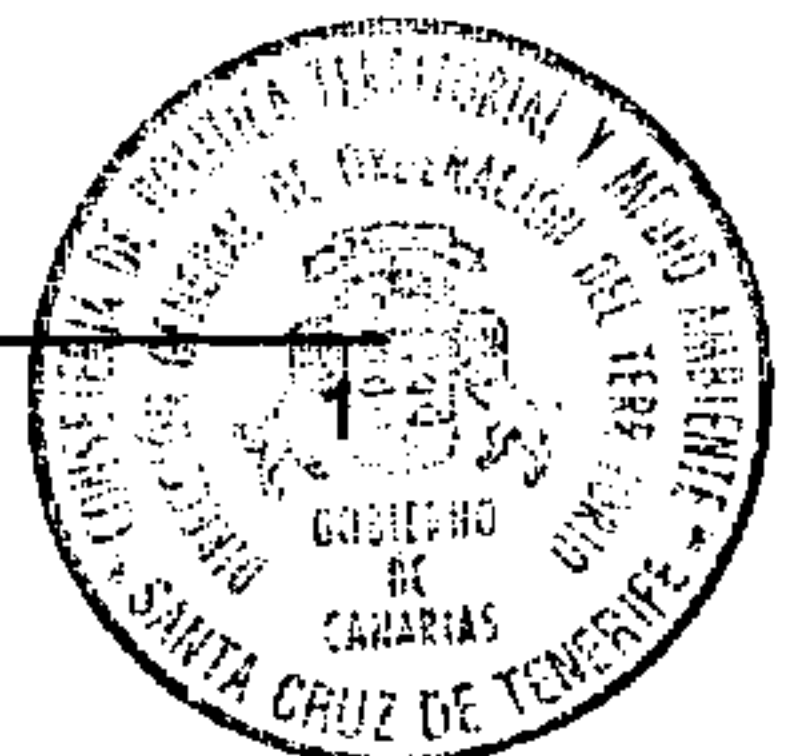
# **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES SAN MIGUEL DE ABONA**

## **Revisión 1ª Fase**

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,



### **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**



**ÍNDICE**

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 2 AGOSTO 1999

EL SECRETARIO,



**0. ANTECEDENTES**

- 0.1. Las Normas Subsidiarias vigentes y su primera Modificación
- 0.2. La Revisión inicialmente encargada
- 0.3. La situación después del Avance

**1. PROCEDIMIENTO DE LA REVISIÓN**

**2. CONTENIDO LEGAL DE LA REVISIÓN**

- 2.1. Según el Reglamento de Planeamiento
- 2.2. Según el Reglamento de Gestión

**3. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE**

- 3.1. Antecedentes
- 3.2. Procedimiento
- 3.3. Informe

**4. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA REVISIÓN**

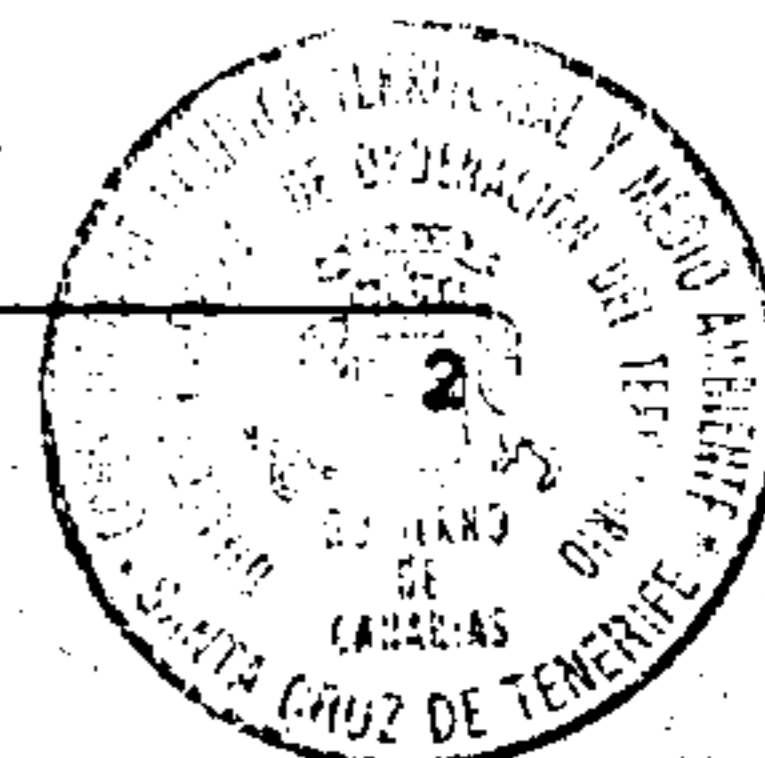
- 4.1. Marco Legal
- 4.2. Acuerdos del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife una vez asumidas las competencias Urbanísticas en el Plan Parcial Amarilla Golf
- 4.3. Dictamen Jurídico

**5. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN**

- 5.1. La adaptación al PIOT
- 5.2. Las necesidades de Revisión en Amarilla Golf
- 5.3. Las necesidades de Revisión en Golf del Sur
- 5.4. La Revisión, su urgencia y procedimiento, después del Avance

**6. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN. LA SITUACIÓN ACTUAL**

- 6.1. La Ordenación de 1.987
- 6.2. Resumen del Avance



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de: 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.



## 7. CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

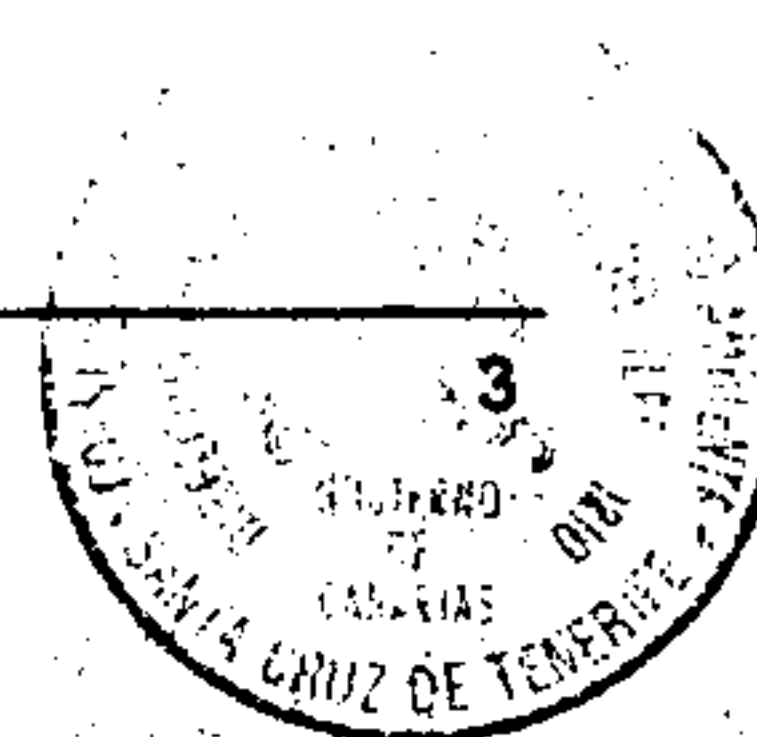
- 7.1. Evaluación, objetivos y criterios Medioambientales del Avance
- 7.2. Los Espacios Naturales Protegidos por la L.E.N.A.C.
- 7.3. Análisis, alternativas, objetivos y criterios Medioambientales del Avance
- 7.4. Resumen del Estudio Medioambiental de la Revisión 1ª Fase

## 8. LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

- 8.1. Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
- 8.2. Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas
- 8.3. Decreto 35/1.995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento
- 8.4. Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio de Canarias
- 8.5. Tablas de innovación legislativa
- 8.6. Incidencias de la nueva legislación

## 9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN

- 9.1. Fines y objetivos.
- 9.2. Conveniencia de la Revisión 1ª Fase.
- 9.3. Carácter Subsidiario de las Normas Subsidiarias.
- 9.4. Período de vigencia.
- 9.5. Delimitación de la clasificación de suelo.
- 9.6. Definición del concepto de núcleo de población.
- 9.7. Asignación de usos concretos en Suelo Urbano y globales con su nivel de intensidad para el Urbanizable.
- 9.8. Delimitación de Sectores.
- 9.9. Normas (Resumen de fichas normativas).
- 9.10. Trazado y características de la red viaria.
- 9.11. Zonas Rústicas de protección y normativa protectora.
- 9.12. Justificación del Suelo Urbano y Urbanizable en función del desarrollo previsible.
- 9.13. Planes Especiales previstos.
- 9.14. Planes Parciales previstos.

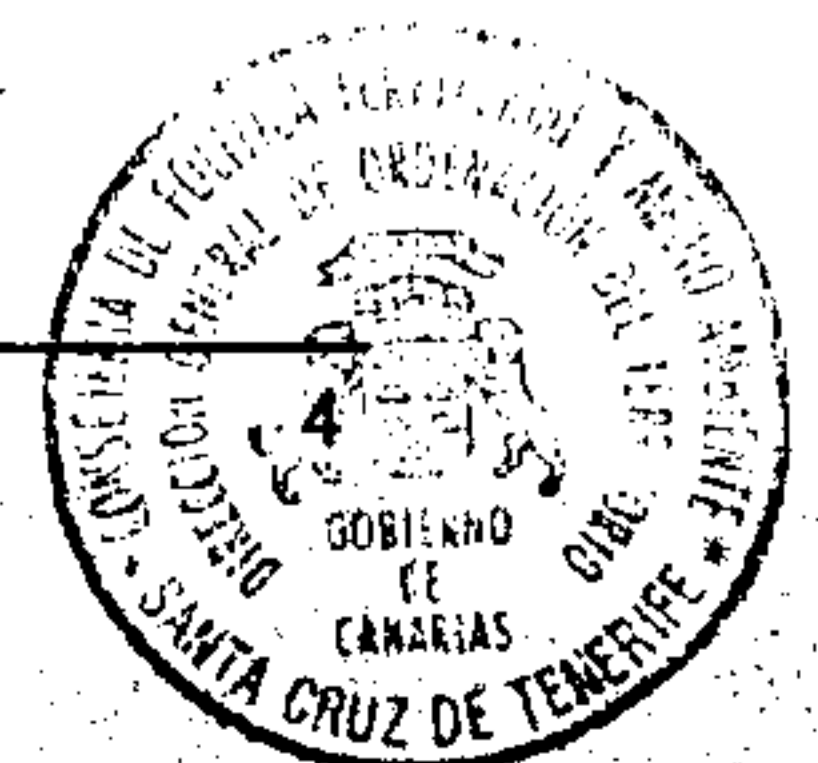


10. ANEJOS

- Dictamen Jurídico sobre la Modificación o Revisión por Fases.
- Los nuevos Modelos Turísticos.
- La Ordenación Territorial y Sectorial del PIOT.
- La propuesta de reordenación del Plan Parcial Amarilla Golf.
- La propuesta de reordenación del Plan Parcial Golf del Sur.
- Características y ordenación del Plan Parcial San Blas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.



## 0. ANTECEDENTES

### 0.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Y SU PRIMERA MODIFICACIÓN

Con fecha 12 de Diciembre de 1979 se suscribió entre la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, dependiente del M.O.P.U. y el Cabildo Insular de Tenerife, un convenio para la financiación y gestión del Planeamiento Urbanístico, en el cual se incluye la redacción de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel de Abona. Este convenio venía a desarrollar las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo Reformada del año 1975, en que se preveía la dotación a todos los municipios de Ordenación Urbanística.

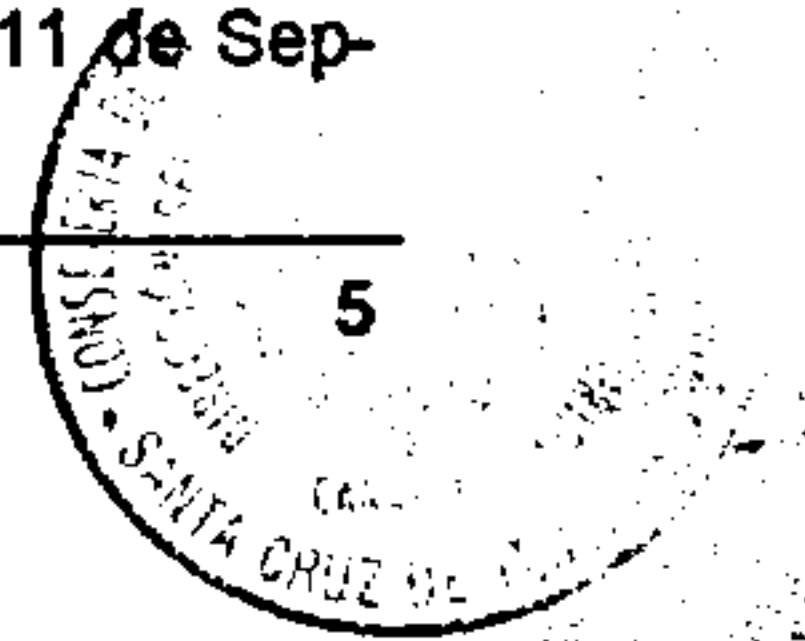
Las Normas Subsidiarias que fueron presentadas para su aprobación inicial y aprobadas por el Pleno Municipal el 15 de Junio de 1982 y tras los consiguientes trámites de información pública, se aprueba provisionalmente en el Pleno Municipal del 20 de Diciembre de 1982. La aprobación definitiva de las mismas se efectuó por parte de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias con fecha 28 de Abril de 1983.

Posteriormente surgió una inquietud promotora de iniciativa particular, registrándose la primera solicitud de clasificación del suelo con fecha de 28 de Agosto de 1984, por lo que se adoptó el acuerdo por el Pleno de esta Corporación, en sesión de 27 de Junio de 1985, de abrir un período de información pública sobre la necesidad y conveniencia de modificar la Normas Subsidiarias de San Miguel.

Por otra parte, se recibió un comunicado de la Consejería de Obras Públicas con fecha 5 de Marzo de 1985, haciendo referencia a la viabilidad de la continuación del Plan Parcial de El Guincho y proponiendo como procedimiento que se elabore y tramite una modificación y adaptación simultánea de las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial.

A continuación se elaboró el Avance Definitivo con la finalidad de presentarlo al Pleno de la Corporación el día 25 de Noviembre de 1985, para posteriormente, y en conformidad al Art. 125 del R.P.L.S., ser sometido a la información pública.

Con posterioridad se elaboró para aprobación inicial que fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 27 de Febrero de 1986. Este documento fue expuesto a información pública por el plazo de un mes y las cinco alegaciones que se formularon fueron informadas, aprobándose provisionalmente por el Pleno Municipal del 24 de Marzo de 1986 y por la C.U.M.A.C. en fecha 22 de Noviembre de 1986, aprobación ésta que fue condicionada a una rectificación aprobada por el Pleno del 11 de Sep-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,

tiembre de 1986, en un Texto Refundido que se presentó el 26 de Febrero de 1987 y que fue tomado en conocimiento por la C.U.M.A.C. el 13 de Abril de 1987.



## 0.2. LA REVISIÓN INICIALMENTE ENCARGADA

Ésta comprendía todo el Término y la problemática inicial se fundaba, sobre todo, en los núcleos urbanos.

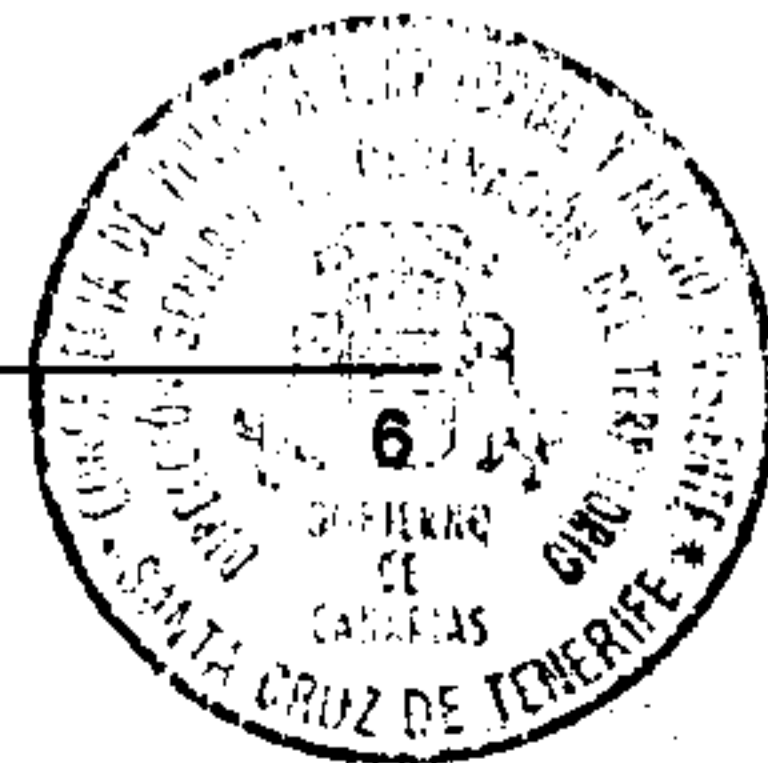
La situación del desarrollo del suelo apto para urbanizar, en especial el turístico, y el desequilibrio entre los suelos aptos residenciales muy dinámicos en las proximidades de la autopista, pero inoperantes como desarrollo urbano de los núcleos tradicionales, cuyo suelo calificado como urbano se muestra ineficaz (si no escaso) por su retención y alto coste, desviando la presión edificatoria hacia el suelo rústico accesible, han determinado desde 1.993 la necesidad de la Corporación de modificar o bien revisar el Planeamiento vigente desde 1.987.

Con fecha 26 de febrero y tras considerar la conveniencia de la Revisión de las Normas en lugar de su Modificación, según recomiendan los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se encarga la presente Revisión.

## 0.3. LA SITUACIÓN DESPUÉS DEL AVANCE

En el momento en que se formula la presente propuesta -Agosto 98- asistimos a un nuevo período de crecimiento de la economía del país, que presenta perfiles de gran intensidad. Sin duda ello tiene su razón de ser en la euforia económica que ha producido la plena integración en la U.E., en el lanzamiento del Euro y en la estabilidad política de la que disfruta el país.

A estos aspectos de índole nacional, hay que sumar el momento expansionista de la economía canaria, que deriva de las recientes disposiciones en materia del REF que posibilitan que los activos financieros del RIC, puedan materializarse en actividades turísticas e inmobiliarias, lo cual, para una economía tan dependiente de estas actividades como la nuestra, supone necesariamente la aparición de un conjunto de tensiones territoriales, que razonablemente deberían encontrar en la planificación urbanística el cauce adecuado para su consecución de manera razonablemente ordenada.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

No en vano esta necesidad de adecuación del planeamiento en tiempo y forma, a los requerimientos de la economía, constituye una de las principales aportaciones de la novación legislativa que en materia de suelo se está llevando a cabo en estos momentos, tanto en el ámbito autonómico (Proyecto de Ley del Territorio) como estatal (Ley 6/98).

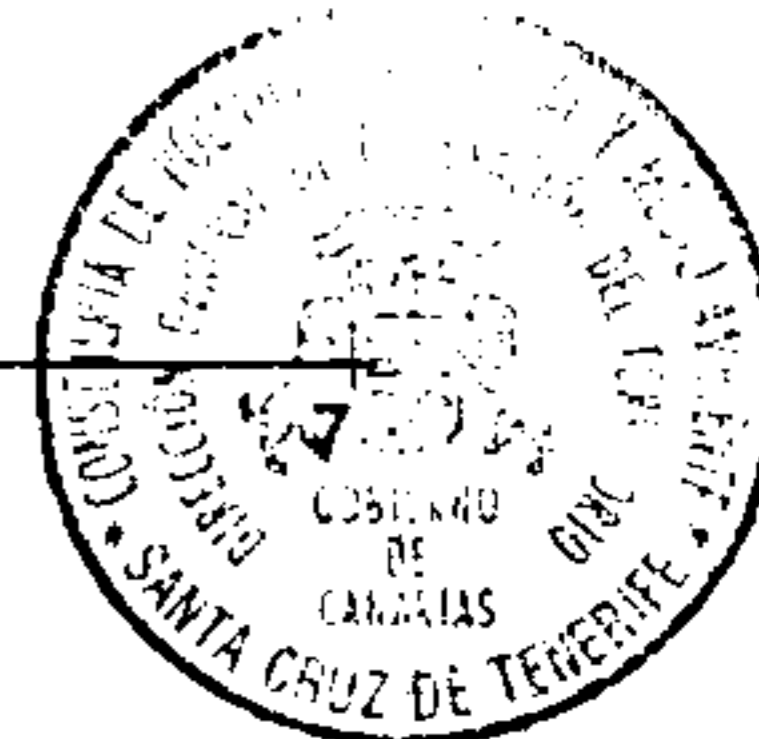
El municipio de San Miguel, no es ajeno a esta dinámica y en tanto que municipio turístico de cierta relevancia, las tensiones se localizan básicamente en la zona costera, coincidiendo así con los análisis y previsiones del PIOT, documento que propugna par este ámbito —como veremos más adelante— la articulación de un planeamiento municipal dirigido a favorecer las promociones turísticas de calidad.

El planeamiento vigente resulta insuficiente para canalizar adecuadamente estas tensiones, habida cuenta de la plena colmatación del suelo clasificado existente. Se hace preciso pues y extremadamente urgente, la acomodación del planeamiento general y de forma muy particular en el ámbito de la plataforma costera, a la coyuntura del momento. Ello pasa necesariamente por la apertura de nuevos frentes de suelo clasificado. La actuación es capaz de mejorar cualitativamente la oferta comercial, industrial, alojativa y de equipamiento complementario, siempre que se acomoden a las pautas de calidad y diversificación que exige la sostenibilidad de nuestro subsector turístico y de las que se hace eco la totalidad de las instancias administrativas con competencia concurrentes y en particular, el planeamiento insular en tramitación.

A tal efecto, la presente propuesta de reestructuración de a revisión de las NN.SS. del Término Municipal de San Miguel parte de la premisa de que la clasificación de nuevo suelo destinado a alojar nuevos usos terciarios concertados con el Ayuntamiento, en la que se garantice calidad, diversificación y temporalidad de las actuaciones pretendidas. San Miguel cuenta hoy con un relativo alto nivel de oferta y su mantenimiento y mejora es un compromiso con la competitividad que a todos debe interesarnos.

Si aceptamos como cierto, que el agotamiento del planeamiento vigente, se manifiesta e su mayor grado de intensidad en el ámbito costero, pudiendo incluso llegar a afirmarse que el resto del Término Municipal, en términos generales, está siendo adecuadamente gestionado por las vigentes NN.SS., nada obsta, a que la revisión en marcha se acomode a las prioridades que dimanar de esta situación urbanística actual.

Está justificada, por tanto, una estrategia de revisión faseada, que sin perjuicio de que su culminación global se ajuste a las previsiones de revisión general de la Corporación, permita acometer ésta por fases.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

La PRIMERA FASE consistirá en la revisión material del suelo municipal costero, por ser éste en el que se concentran las mayores tensiones y por tanto, el que con mayor urgencia precisa dar una adecuada respuesta a las mismas, evitando así eventuales distorsiones que puedan comprometer en un momento dado el vigente modelo territorial.

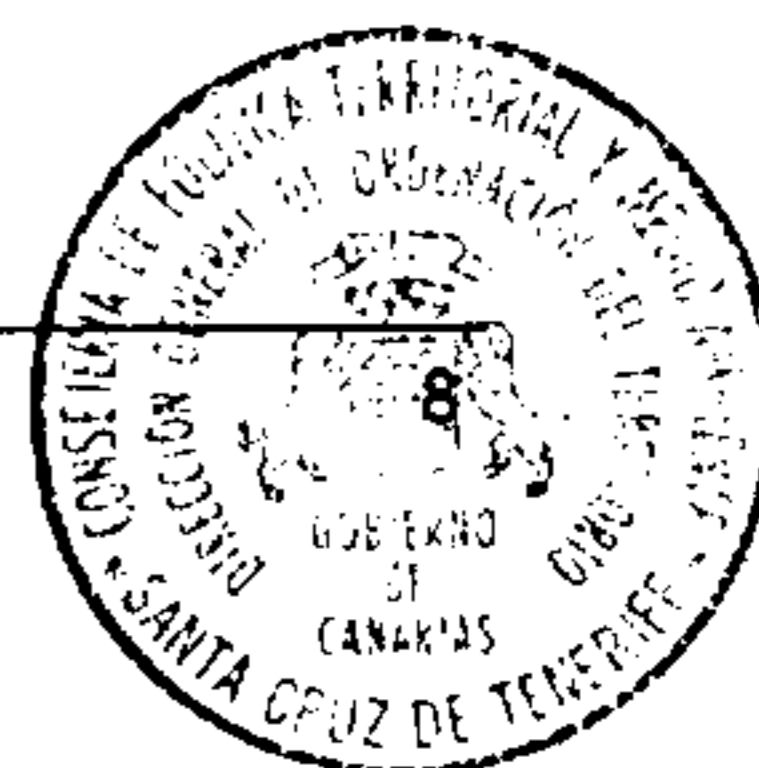
Existe un precedente en la isla de similares características, cuyos satisfactorios resultados inducen a su utilización en el caso que nos ocupa. Nos estamos refiriendo al caso de La Laguna, "Normas Subsidiarias 1ª Fase", y al del municipio de Adeje, en el que el Ayuntamiento y el Gobierno Autónomo decidieron una coyuntura similar a la actual —año 86— abordar a revisión del planeamiento general en dos fases: una primera, centrada en la costa, depositaria de tensiones urbanísticas de grueso calado; la segunda, en las medianías y zonas altas del municipio, que en un proceso simultáneo pero consecutivo, permitió culminar la revisión total del planeamiento municipal; por lo tanto el presente documento de Normas Subsidiarias del Término Municipal de San Miguel 1ª Fase, tiene su ámbito en la zona costera, comprendida entre la Autopista, la Costa y los límites Este y Oeste del Término Municipal.

Este ámbito, como destinatario de un proceso propio de revisión material, se justifica por su carácter diferenciado respecto del resto del Término Municipal. Ello es así, tanto por razones de índole físico que devienen del factor segregador que comporta la presencia del corredor insular viario, como por razones de índole urbanística, al localizar en éste ámbito un conjunto de usos terciarios, claramente diferentes de los existentes en el resto del término, tanto Turísticos como Industriales y Comerciales y de Servicios.

A mayor abundamiento, el PIOT aprobado inicialmente basa parte de sus previsiones, en esta misma diferenciación de ámbitos territoriales (zonas estratégicas).

La SEGUNDA FASE, culminará la revisión de las NN.SS. en las zonas media y alta del Término Municipal y en su caso concretaría los criterios de integración de ambas fases que resulten pertinentes, para la coherencia de la Revisión general.

La consecución de ambos procesos no debería superar los plazos inicialmente previstos por la Corporación para la culminación total de la Revisión, pero su ejecución faseada en los términos propuestos, permitirá que la Revisión de la primera fase pueda estar culminada en el presente año.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de: 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

## 1. PROCEDIMIENTO DE LA REVISIÓN

Según el Reglamento de Planeamiento, la Corporación deberá, a partir de este momento, realizar los siguientes trámites, una vez cumplida la fase de Avance y justificada la Revisión de la zona costera en primer lugar (ver Informe Jurídico en Anejos).

### Artículo 126

1.- Terminada la fase de elaboración del Plan, la Corporación u Organismo que tuviese a su cargo su formulación procederá a su aprobación inicial.

### Artículo 127

1.- El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u Organismo que lo acordare.

2.- La entidad u órgano competente para la aprobación inicial será también competente para el impulso y tramitación del expediente.

En el número 1 debe entenderse sustituida la expresión "actos en general" por "actos de contenido urbanístico".

### Artículo 128

1.- Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura de trámite de información pública.

2.- Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se y insertará en el Boletín Oficial del Estado y en el de la provincia, cuando se trate de capitales de provincia o de Municipios de población superior a 50.000 habitantes, y sólo en el de la provincia en los demás casos. En cualquiera de los dos supuestos, se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

3.- El trámite durará, como mínimo, un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

4.- Durante el mismo período se podrán deducir las alegaciones pertinentes.



Aprobado por el Pleno de la Comunidad Autónoma  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

5.- En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el secretario de la Entidad Local o, en su caso, el funcionario autorizado del organismo extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

En el número 2 la exigencia de publicaciones en el Boletín Oficial del Estado debe entenderse referida al de la Comunidad Autónoma.

## 2. CONTENIDO LEGAL DE LA REVISIÓN

### 2.1. SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### Artículo 91

Las Normas Subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

- a) Clasificar el suelo urbano u no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.
- b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

En la letra b) la referencia al suelo urbanizable debe entenderse hecha al apto para urbanizar. En las letras a) y b), el suelo "no urbanizable" debe entenderse como Suelo Rústico.

#### Artículo 93

1.- Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del art. 91, contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

Aprobado por el Pleno  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el ~~suelo urbano~~, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 78 de la Ley del Suelo.

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del art. 40 de este Reglamento y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbanizable, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.

h) señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en estas zonas.

2.- Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

#### Artículo 94

1.- El desarrollo de las determinaciones previstas en las normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.

2.- las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
SECRETARIO.



#### Artículo 97

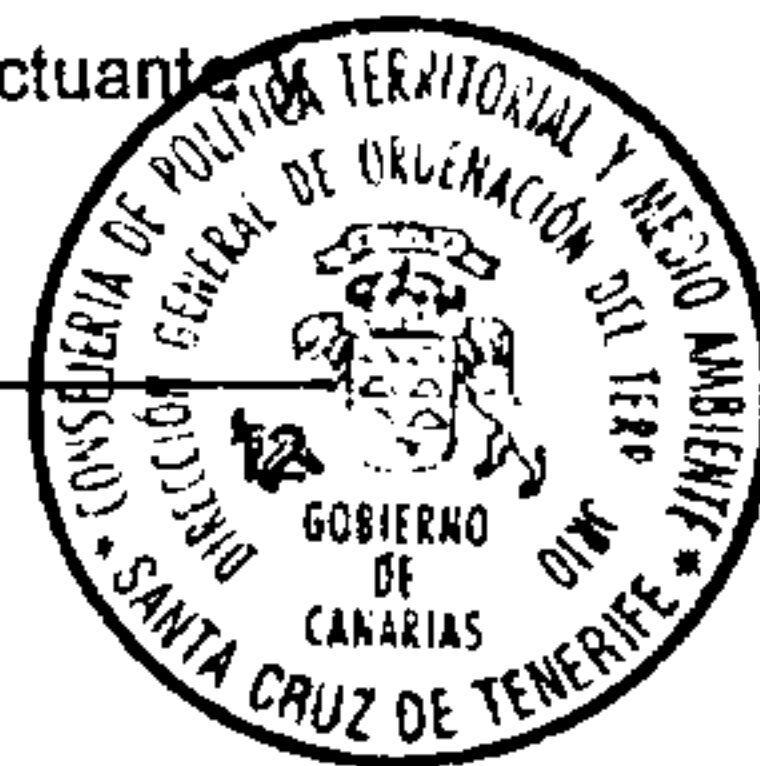
Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal que clasifican Suelo Urbanizable contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
3. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g), y h) del art. 92 y b), d), f), g) y h) del art. 93.
4. Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

## 2.2. SEGÚN EL REGLAMENTO DE GESTIÓN

#### Artículo 46

- 1.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establezca la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.
- 2.- Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación Primaria y Secundaria (Logse) al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.
- 3.- En suelo urbanizable programado (el programado ha desaparecido, de ahora en adelante se pondrá entre paréntesis), las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad urbanística actuante, serán las siguientes:



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO.



a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades establecidos en el Plan General, tengan atribuido un aprovechamiento medio superior al establecido en el propio Plan para todo el suelo urbanizable (programado), además de las cesiones del apartado anterior, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos. Esta cesión sólo procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso la cesión a favor de la Administración actuante se limitará a los terrenos en referidas adjudicaciones.

#### Artículo 57

1.- Cuando se urbanice y edifique al amparo de Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento, los propietarios de terrenos situados en cada zona apta para edificar (debe entenderse en Suelo Urbanizable) estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas a que hacen referencia los números 2 y 3, a), del art. 46 de este Reglamento, así como a la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.

2.- La localización del suelo que corresponda al 10% del aprovechamiento del Plan Parcial que desarrolla las normas para cada zona o parte de ella se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación, según sean las fincas de uno o varios propietarios.

3.- Además, deberá cumplir el resto de las obligaciones señaladas en es Reglamento en relación con el pago de los costes de la urbanización.

#### Artículo 58

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los coste de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el art. 53 de este reglamento.



Aprobado por el Pleno de esta Cort;   
 en sesión de **27 JUL 1999**   
 EL SECRETARIO,



#### Artículo 59

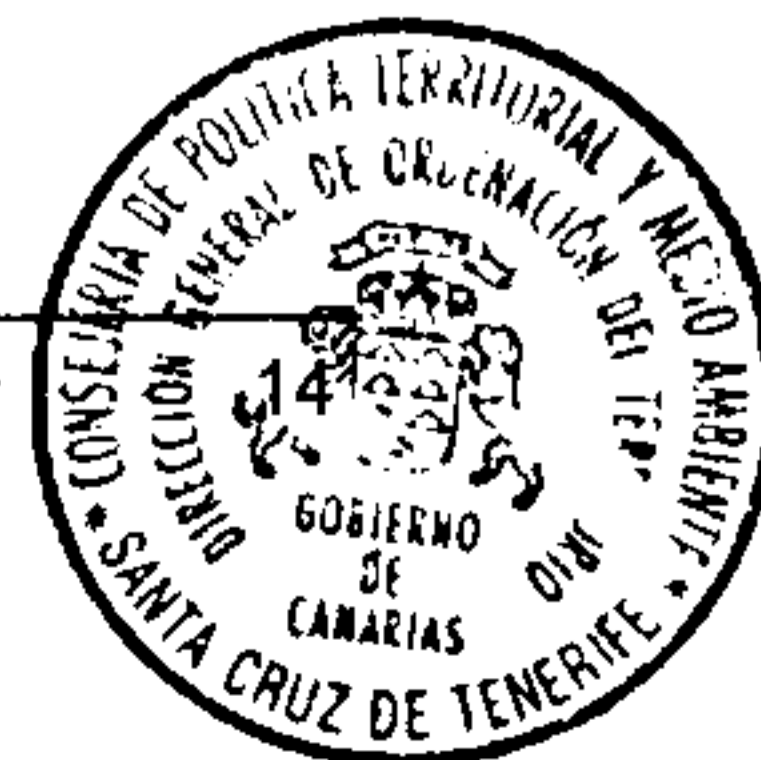
1.- El importe de las obras de urbanización que como a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos.

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y cabalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales, parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2.- Los particulares afectados por obras de urbanización de un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

#### Artículo 64

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia o, en su caso, a instancia de Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando imitar los costes de la actuación de otras análogas que hayan resultado viables.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de **27 JUL 1999**  
 EL SECRETARIO.



La referencia a los órganos estatales debe entenderse sustituida por la hecha a los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto por el art. 153. TRLS.

Artículo 66

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar (urbanizables según Ley 6/1.998) según las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 de este Reglamento y los de ejecución y suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan.

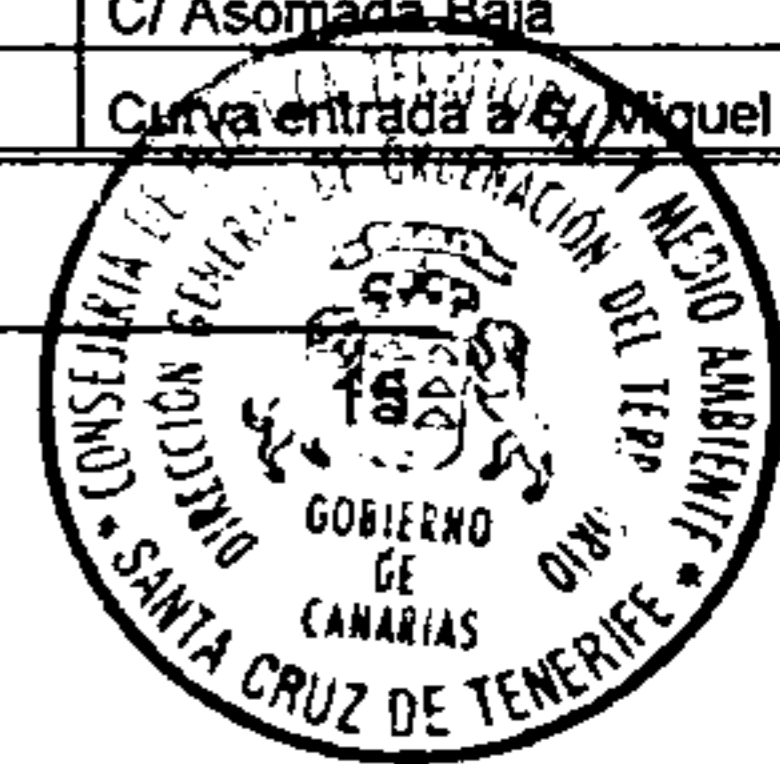
Debe entenderse vigente hasta que se produzca la adaptación del planeamiento municipal a la legislación urbanística vigente.

**3. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE**

**3.1. ANTECEDENTES**

El Ilustre Ayuntamiento de San Miguel de Abona remite, por escrito con registro de salida 5.654 de fecha 23 de septiembre de 1.998, un oficio de remisión al que la Oficina Técnica acompañó las alegaciones, cuya lista se relaciona, tras el plazo transcurrido de participación pública del Avance, publicado en el B.O.C.A. de fecha 20.5.98 (ver anexo). Esta relación es la siguiente:

Nº	Nombre del Administrado	D.N.I./N.I.F.	Dirección	Situación
01	D. Francisco Javier Suárez González, Dª Mª Mercedes Suárez Rancel y D. Francisco Javier Cabrera Amador	42.054.909-F 42.078.087-R 43.781.096-K	C/La "Z", nº 1 (Las Galletas) Ídem Ctra. Gral. del Sur (Las Galletas)	Guargacho Ídem Ídem
02	D. Antonio Plasencia Santos			Acceso a Golf del Sur
03	Dª Celestina Ramos Gómez	78.341.145	Fray Albino	Punta del Lomo
04	D. Andrés Ascanio Carpenter	41.794.276-X	San Pablo, 10 (La Orotava)	Lindante con El Gorón
05	D. Antonio Tavío Peña			Amarilla golf
06	D. Lucio Rodolfo Sicilia Batista	42.151.727	Punta del Lomo, 1 (San Miguel)	El Gorón
07	D. Juan José Valentín García	42.078.176-K	C/ La Arena, 11 (Guaza)	El Rincón
08	D. Mario Medina Delgado	42.035.092	Ctra. Gral. del Sur, 3 (San Miguel)	Ctra. Gral. (Coop. Agrícola)
09	D. Enrique Alfonso Izquierdo	41.779.537-Z	C/ Costa y Grijalba, 2, 4º, Izqda. (S/C Tfe.)	Llano del Camello
10	D. Cándido Jesús Feo Feo	41.935.245	Gral. Goded, 30, portal 3, 4 A (S/C Tfe.)	C/ Asomada Baja
11	D. Benito Santiago Rodríguez Quintero		Ctra. Gral., 76 (San Miguel)	Curva entrada a San Miguel



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

27 JUL 1999

en sesión de

EL SECRETARIO,

Nº	Nombre del Administrado	D.N.I./N.I.F.	Dirección	Situación
12	D. Gerardo J. Polette	X-0313318-N	C/ Alfonso Mejías, 19 (San Miguel)	C/ Alfonso Mejías, 19
13	Dª Mª Mercedes Gimeno Bello	41.893.867	Las Morales, 4 (San Miguel)	Ctra. Gral. del Sur
14	D. Teófilo Rodríguez Rodríguez	78.335.540	C/ Juan Bethencourt Alfonso, 59 (S.Miguel)	C/ J. Bethencourt Alfonso
15	Dª Margarita E. Romero Rodríguez	43.775.131-J	C/ Moncloa, Los Abrigos (Granadilla)	C/ Las Morales
16	D. Paulino Brito Domínguez	41.919.654	C/ Chimbesque, 66 (Las Zocas)	Ctra. a Los Abrigos
17	D. Peter Klein	X-0677357-F	C/ La Constitución, 25 (San Miguel)	Los Ramonales
18	Dª Celestina Ramos Gómez	78.341.145	Fray Albino (San Miguel)	Aldea Blanca
19	Dª Mª Dolores Rodríguez López	41.917.993	Benavides, 65, 2º (S/C Tfe.)	C/ Deseada - Ctra. C-822
20	Dª María Schmolzer Fucker		Rbla. Gral. Franco, 137 (S/C Tfe.)	Las Zocas
21	D. Tomás Martín Rancel	41.965.710-W	Acceso Barrlada, 31 (Las Zocas)	Las Zocas
22	D. Deogracia González Alayón	41.861.879-Q	Tamaide, 49 (San Miguel)	Las Zocas
23	D. Rafael Ángel Torres Tosco y D. Fernando Manuel González Martín	42.033.293 43.770.283	C/ Mencey Imobac, 12 (S/C Tfe.) La Magdalena (Las Zocas)	La Magdalena (Las Zocas) Idem
24	D. Dieter Sperl	X-1468943-W	Garafaña, 39 (San Miguel)	

### 3.2. PROCEDIMIENTO

El presente informe se realiza en cumplimiento del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 151.2 del mismo.

#### Artículo 151.1 y 151.2

1. El procedimiento de elaboración de las Normas Complementarias y Subsidiarias se impulsará por la Entidad u órgano que las hubiese formulado, correspondiendo a éstos la aprobación inicial y la provisional.
2. La tramitación del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 125, 127 a 130 y 132 de este Reglamento.

#### Artículo 125

1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el "Boletín Oficial" de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,

puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.
3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

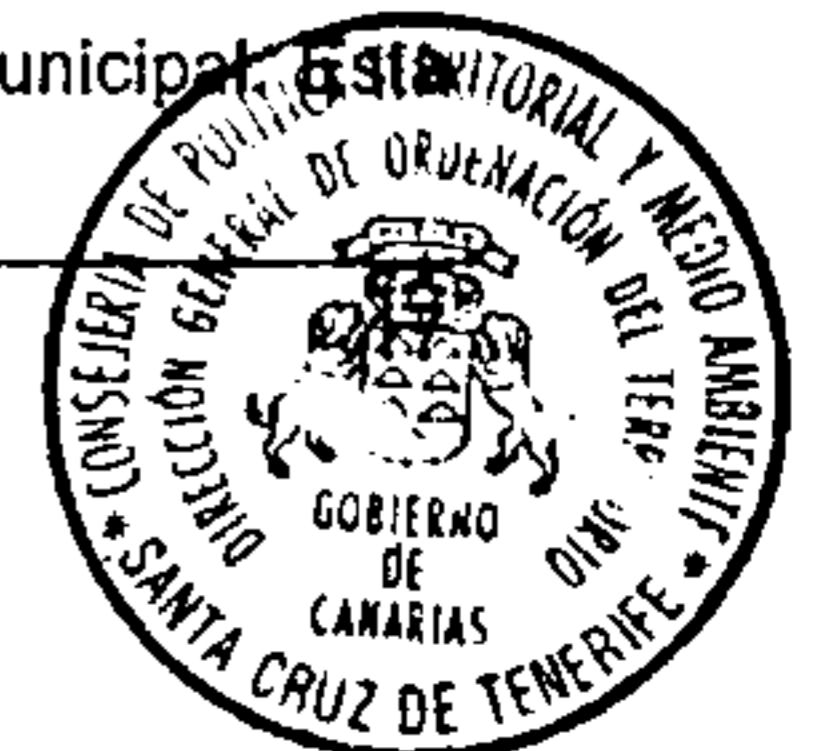
### 3.3. INFORME

#### 3.3.1. Sugerencias sobre el Suelo Urbanizable (desde la TF-1 hasta la costa)

##### Consideraciones Generales

La existencia de cinco alegaciones en la zona desde la autopista TF-1 hasta la costa, en donde en todas ellas se solicita la clasificación de nuevo suelo urbanizable, refleja una demanda general en este sentido, que debe enjuiciarse bajo las siguientes consideraciones:

- a) El suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias vigentes en esta zona, ha sido desarrollado en su totalidad por el Planeamiento Parcial y Proyectos de urbanización que se encuentran además ejecutados en un elevado porcentaje.
- b) La presencia de los núcleos de población de Guargacho, Punta del Lomo y El Gorón, con alta dinámica edificatoria residencial y total consolidación, así como el suelo urbano de Las Chafiras, que se extiende a lo largo de casi la totalidad del término municipal en las inmediaciones de la autopista TF-1, que se encuentra prácticamente urbanizado y colmatado.
- c) La problemática derivada de la ejecución de los Planes Parciales Amarilla Golf y Golf del Sur, con algunas distorsiones entre la ordenación y la realidad, especialmente importantes en cuanto afecta a determinados espacios libres, así como la incompleta y deficiente urbanización en el caso de Amarilla Golf, que ha devenido en la asunción de las competencias urbanísticas por parte del Cabildo Insular, en este ámbito y a petición de la Corporación Municipal.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

situación introduce en el término municipal, desde la TF-1 hasta la costa, la necesidad urgente de que la Revisión aporte el marco de planeamiento superior, que dé amparo a la regularización que a través de la Modificación de Planeamiento Parcial se está llevando a cabo, cuyas zonas verdes quedarían redefinidas, así como los sectores y sistemas de actuación diferenciados en el de Cooperación para el ámbito de urbanización deficiente y el de Compensación para la zona aún no urbanizada.

- d) Las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado inicialmente, en donde se distinguen, además de los suelos urbanos existentes y surgidos en desarrollo de los Planes Parciales, dos áreas estratégicas de suelo de posible urbanización, una con destino turístico en donde serán de aplicación los nuevos objetivos que para este suelo propone el PIOT (nuevos modelos alternativos al turismo convencional —turismo urbano— que, utilizando como recurso el paisaje y la agricultura, e integrados en él con bajas densidades, diversificación y especialización de la oferta, concebida no con carácter meramente inmobiliario, puedan contribuir al desarrollo económico de la isla, que se deberá basar indiscutiblemente en el sector terciario y cuyo destino pretende liderar el turismo Internacional de alta calidad, mediante este nuevo enfoque). Otra área estratégica está relacionada con los Polígonos de servicio de Las Chafiras, inmediatos a la autopista TF-1 y próximos al aeropuerto Reina Sofía, cuya posición se considera idónea para los servicios ligados a la actividad turística y aeroportuaria.

### 3.3.2 Conclusiones Generales

#### 3.3.2.1. Los tipos de alegación y su procedencia

El Avance, que tiene como misión el que, a la vista de los criterios, objetivos y soluciones generales adoptados en el mismo, se formulen sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por parte de las Corporaciones, asociaciones o los particulares, ha tenido 24 alegaciones que, en principio es un escaso número y refleja en general poca conflictividad, ya que el período de participación ha sido superior a un mes.

Las alegaciones pueden agruparse en las siguientes clases:

- a) Alegaciones (6) que reclaman la conveniencia de clasificar suelo Urbanizable con uso Turístico (generalmente desde la autopista TF-1 hasta el mar)



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,

- b) Alegaciones que proponen la clasificación de suelo Urbanizable (7) para uso Residencial (generalmente desde la autopista TF-1 hacia arriba).
- c) Alegaciones (11) que solicitan la clasificación puntual de suelo Urbano o la desafección del mismo por algún sistema local (espacios libres, equipamiento o viario) que está impidiendo la edificación.

Realmente son las dos primeras clases de alegaciones (las que se refieren al suelo Urbanizable) las que tienen su justa cabida en el momento procedimental del Avance, ya que pueden incidir sobre el modelo de desarrollo Urbano (especialmente las que proponen además un nuevo modelo de desarrollo turístico, con amplio fundamento y definición como en la alegación nº 2).

El resto de las alegaciones, que tienen un carácter puntual por la afección a propiedades particulares, realmente no está dentro de lo esperado por el Avance, ya que, si bien el grado de determinaciones en suelo Urbano, alcanzado por el Avance, es alto y superior al exigido en este escalón de planeamiento, será en el documento que inicialmente se apruebe y se exponga al público después del Avance, cuando procederían este tipo de "alegaciones de afección" en base a unos planos con la ordenación más detallada y a la mayor escala exigida. No obstante también se han contestado en primera instancia.

#### 4. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA REVISIÓN

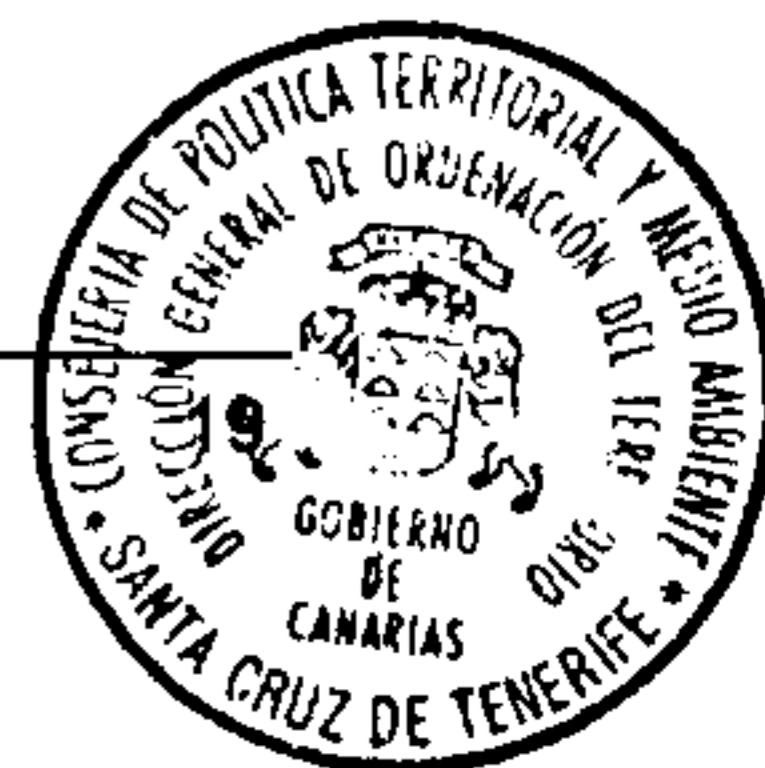
##### 4.1. MARCO LEGAL

Los artículos correspondientes de la legislación urbanística que se refieren a la vigencia, modificación y revisión de los Planes, son los siguientes:

Reglamento de Planeamiento (R.P.)

R.P. Artículo 154

1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.



en sesión de

27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyecto de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.
3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

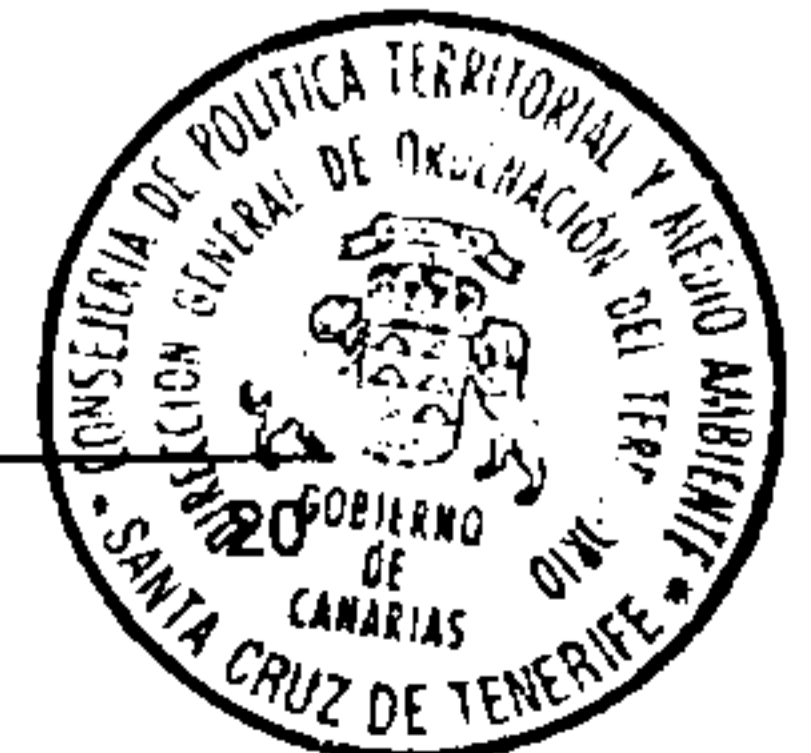
#### Artículo 156

Los Planes Generales Municipales de Ordenación (Normas Subsidiarias) se revisarán en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su revisión.
- b) Cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptado, o se agoten sus previsiones.
- c) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación. El plazo para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de éste último.
- d) Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

#### Artículo 157

- 1.- El acuerdo de revisión se adoptará por la Entidad o Entidades locales interesadas en los supuestos a), b) y c) del artículo anterior.
- 3.- El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del Plan General.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

27 JUL 1999

EL SECRETARIO.



#### Artículo 160

1. Las Normas Complementarias y Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.
2. No obstante, las propias Normas podrán fijar un ámbito temporal, si se dictaran con carácter provisional y en tanto se apruebe definitivamente el Plan General de Ordenación correspondiente.
3. En todo caso, las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación del Municipio a que afecte o, en su caso, si se tratase de las previstas en el apartado 3.a) del artículo 88, cuando se aprueben las correspondientes Normas Subsidiarias de carácter municipal.
4. Con independencia de lo dispuesto en los números anteriores, las Normas podrán contener entre sus determinaciones los supuestos en que deba procederse a su revisión o a su sustitución por un Plan General.

Según las Normas Subsidiarias vigentes, su Revisión queda prevista según el artículo 3 de las Normas:

#### Artículo 3.- Vigencia, Revisión y Modificación

1. La vigencia de las presentes Normas será indefinida, hasta tanto no se sustituyan por un Plan General o se proceda a su Revisión.

Se fija en ocho años el ámbito temporal para su revisión.

2. Procederá la Revisión cuando se duplique la población, por la aparición de algún fenómeno económico que modifique la estructura de ocupación del territorio, o resulte justificado el modelo propuesto.
3. Asimismo, cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial o Plan de ámbito superior, en cuyo caso deberá comprobarse que la simple modificación es válida para su adaptación.
4. Cualquier modificación habrá de atenerse al espíritu, objetivos y finalidades expresadas en el presente Documento.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 12

Se puede, a los cuatro años, modificar las determinaciones propuestas, incluso la modificación del suelo apto para ser urbanizado.



EL SECRETARIO,

#### 4.2. ACUERDOS DEL EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE UNA VEZ ASUMIDAS LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL "AMARILLA GOLF"

4.2.1. Los acuerdos del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife dicen textualmente:

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de febrero de 1.997 adoptó el acuerdo, cuya parte final se transcribe a continuación:

"Primero- Declarar el incumplimiento del deber legal de urbanización en el Plan Parcial Amarilla Golf y, por tanto, extinguido el derecho a urbanizar del promotor del mismo.

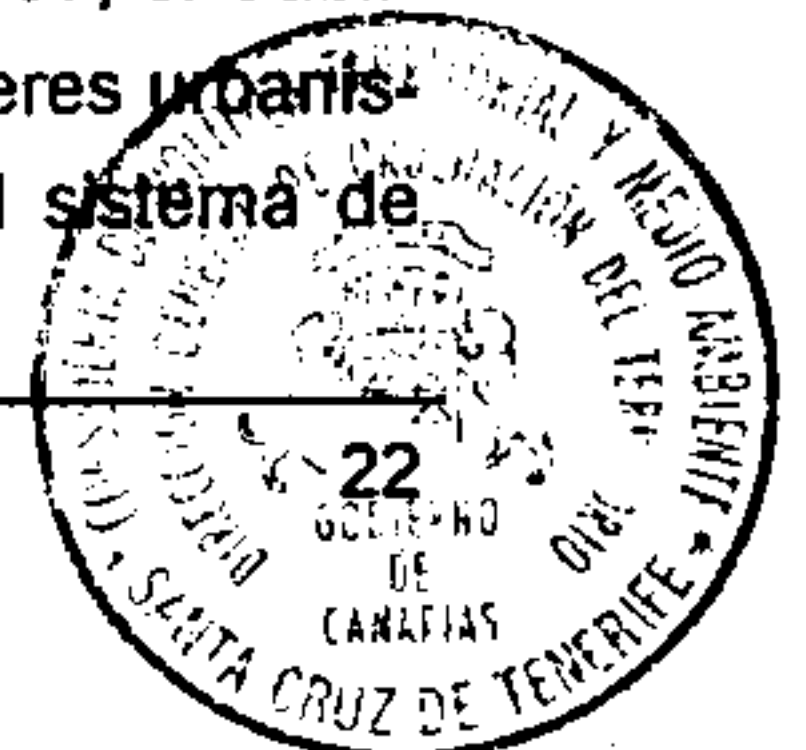
Segundo- Iniciar el procedimiento para sustituir el sistema de actuación de Compensación contemplado en el Plan Parcial Amarilla Golf, por el de Cooperación como sistema de gestión pública para la culminación del proceso urbanizador, y, simultáneamente, iniciar el procedimiento para la modificación del Plan Parcial Amarilla Golf, en términos de viabilidad al nuevo sistema de actuación, la cual no supondrá, bajo ningún concepto, incremento de aprovechamiento, ni beneficio alguno para los titulares del suelo.

Tercero- Declarar la incautación de la garantía constituida por el promotor para el exacto cumplimiento de sus compromisos.

Cuarto- Manifestar la voluntad de esta Corporación Insular de buscar fórmulas que permitan pactar con los propietarios del suelo afectado por la actuación urbanística, a gestionar por el sistema de cooperación, sistemas de distribución y abono de los gastos de urbanización que, sin menoscabar las garantías de esta Corporación, faciliten el pago de los citados gastos de urbanización"

4.2.2. Posteriormente, con fecha 1 de abril de 1.997, en sesión extraordinaria, adoptó el siguiente acuerdo, que se transcribe en su totalidad:

"2.- Visto que en sesión plenaria celebrada el día 28 de febrero de 1.997, el Cabildo Insular de Tenerife resolvió declarar el incumplimiento de los deberes urbanísticos de los promotores del Plan Parcial Amarilla Golf y sustituir el sistema de





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**

**EL SECRETARIO,**



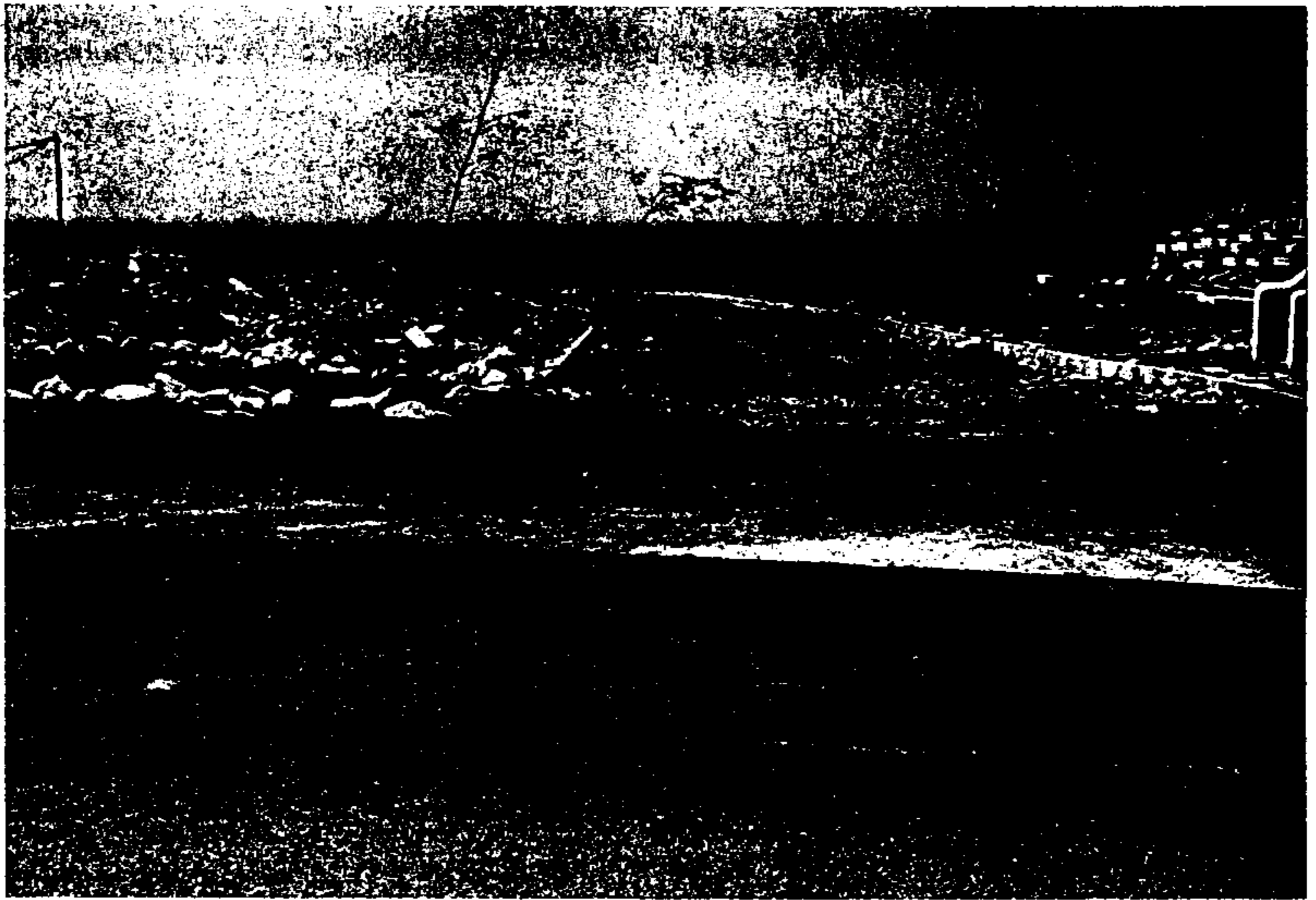
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

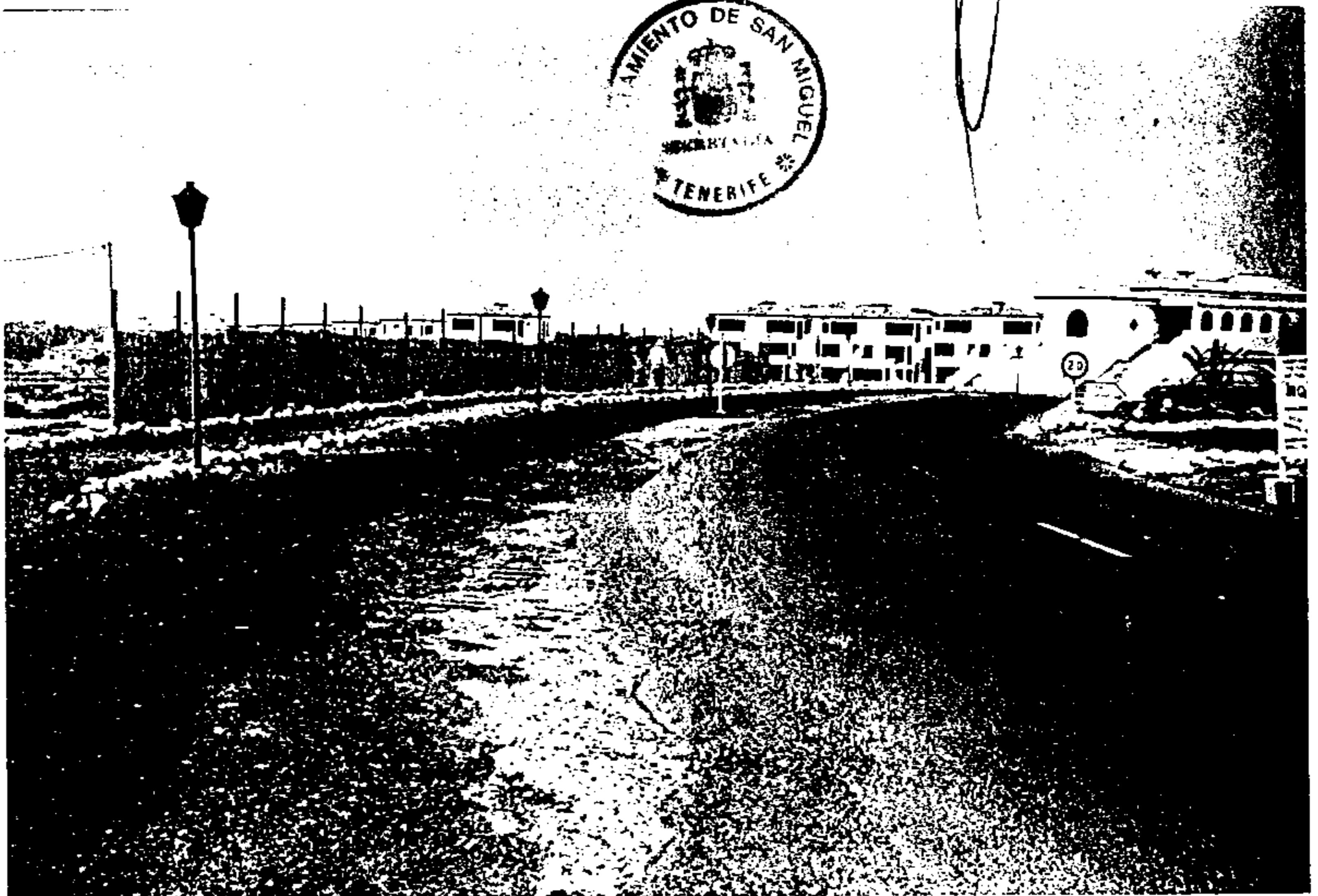
27 JUL 1999

EL SECRETARIO,





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 12 de 11 de 1992

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

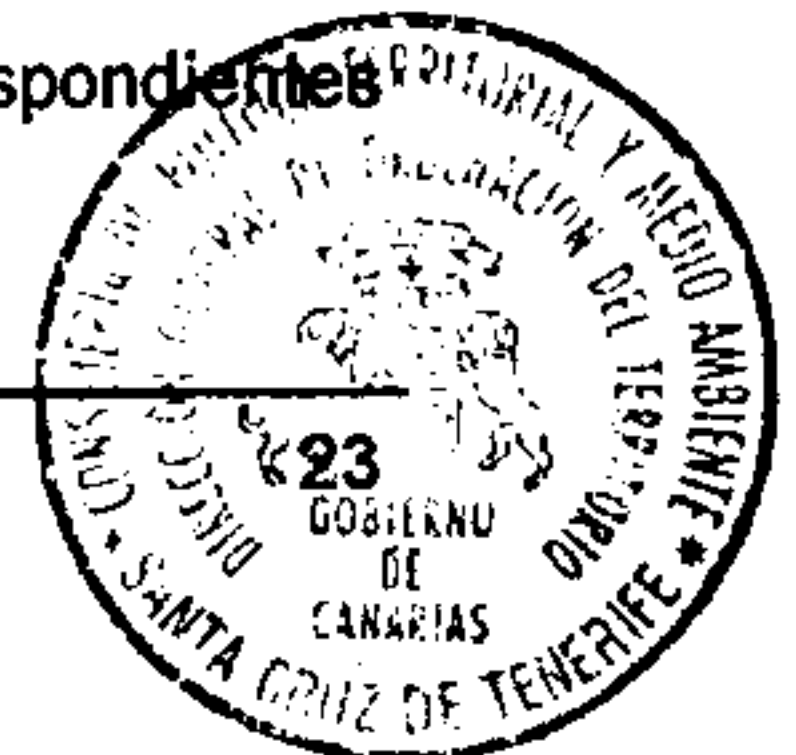
gestión privada (actuación por compensación), por otro el de gestión pública (actuación por cooperación), lo que significa que el Cabildo como administración urbanística actuante, tendría que ejecutar las obras de urbanización del sector, previa la aportación por los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, y

RESULTANDO que, de acuerdo a los informes técnicos elaborados al efecto, la urbanización y algunas edificaciones ejecutadas hasta el momento no se han ajustado al planeamiento vigente (edificación en zonas verdes, modificación de trazado y sección de viarios, construcción sobre algunos viarios, etc.), por lo que, ejecutar el Plan Parcial vigente, donde se producen las infracciones comentadas, implica emprender acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que, dada la existencia de terceros propietarios, podría generar graves perjuicios a estos últimos y, muy posiblemente, redundaría en un aumento de la problemática planteada en aquél ámbito.

CONSIDERANDO, que por ello se hace preciso modificar el Plan Parcial para que parta de un reconocimiento exacto de la situación real de la ejecución de la urbanización, de la consolidación edificatoria y de la distribución de la propiedad en aras de obtener las soluciones necesarias para resolver los problemas de la urbanización y cumplir con la normativa vigente en orden a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, previo el cumplimiento de los deberes legales correspondientes.

CONSIDERANDO que, una vez admitida la necesidad de modificar el Plan Parcial, procede plantearse el ámbito que debe abarcar el mismo, advirtiendo que el ámbito actual exige una inversión urbanizadora de un coste muy elevado, que supondría un esfuerzo financiero por parte de la administración desproporcionado con respecto a los fines pretendidos, así como que han sido los incumplimientos citados, junto al resto de los relacionados en el expediente, los que han generado la problemática que ha motivado la intervención de este Cabildo insular, que ha asumido la ejecución del proceso urbanizador, con los siguientes objetivos:

- Legalizar, en lo posible, la situación de las edificaciones existentes y de la urbanización susceptible de consolidación.
- Garantizar, en lo posible, los derechos de los propietarios sobre los aprovechamientos materializados, manteniendo el mismo nivel edificatorio determinado por el planeamiento.
- Realizar la urbanización en las condiciones adecuadas, acordes con el carácter residencial y turístico predeterminado, asignando las cargas correspondientes



Aprobado por el Pleno de esta Corporación,  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

en orden a solucionar la situación generada por el incumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

CONSIDERANDO que, por las razones antedichas, el ámbito de actuación debería abarcar tan solo la dimensión imprescindible para conseguir los fines que persigue la intervención de esta Corporación en la indicada gestión urbanística, por lo que desde el punto de vista la delimitación del ámbito de actuación de la repetida gestión pública debería cumplir las siguientes funciones

- Comprender los terrenos necesarios para que todos los propietarios existentes puedan materializar su derecho en superficie y condiciones similares a las que han comprado.
- obtener un sector completo en sí mismo y compensable, es decir, que contenga todos los equipamientos y servicios necesarios, incluidos los sistemas generales adscritos, de modo que no fuera necesario el eventual desarrollo de otros posteriores para cumplir con las exigencias urbanísticas, así como que permita cumplir con las obligaciones urbanísticas relativas a las cesiones obligatorias de aprovechamientos.

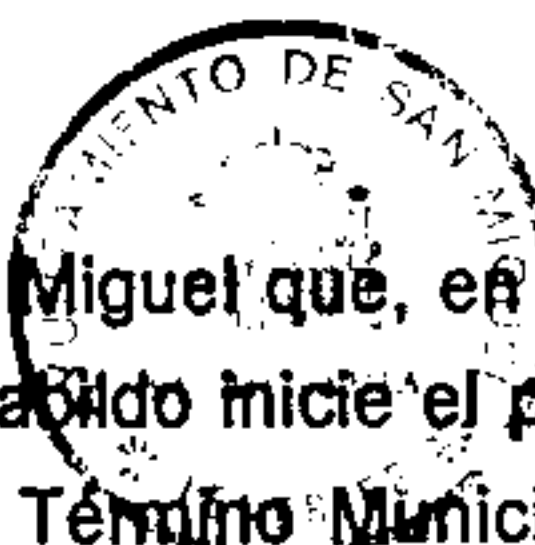
CONSIDERANDO que, dado que la Corporación Insular ha asumido las competencias de planeamiento en la zona, por delegación del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, puede modificar el plan Parcial vigente, así como que la delimitación de dos sectores en el actual Suelo Apto para urbanizar y la imposición de condiciones de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior, supone una modificación del planeamiento general que, en todo caso, podría tramitarse paralelamente con la ordenación del primer sector mencionado.

Previo Dictamen de la Comisión de Presidencia y Planificación, el Pleno, por 15 votos favorables (CC y PP) y 8 abstenciones correspondientes a los miembros de los Grupos PSOE y Mixto, previo debate al que se aludirá seguidamente, ACUERDA:

PRIMERO.- Que por el órgano administrativo competente de esta Corporación se inicie expediente para la contratación de asistencia técnica consistente en la redacción del documento de modificación de las normas Subsidiarias del Término Municipal de San Miguel de Abona, del documento de modificación del plan Parcial "Amarilla Golf" y del Proyecto de Reparcelación correspondiente al primer sector, así como recabe los informes técnicos necesarios para, completando los anteriores, evaluar las condiciones actuales de la urbanización existente a efectos de las decisiones que proceda adoptar como administración actuante, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos en la parte expositiva del presente acuerdo.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 12 MAYO 1999  
EL SECRETARIO,



SEGUNDO,. solicitar del Ayuntamiento de San Miguel que, en caso de su procedencia, paralela y coordinadamente con este Cabildo inicie el procedimiento para la modificación de las normas subsidiarias del Término Municipal, asimismo, de acuerdo con los criterios citados."

#### 4.3. DICTAMEN JURÍDICO

Dictamen sobre propuesta para la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de San Miguel de Abona (emitido por el Profesor Dr. D. Luciano Parejo Alfonso)

La Revisión por fases es jurídicamente posible, y recomendada frente a la Modificación, según el Dictamen encargado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona al Profesor Dr. D. Luciano Parejo Alfonso, del que se reproduce lo siguiente:

"La Reconsideración de los contenidos de las Normas Subsidiarias mediante el procedimiento de Revisión del Planeamiento

"No cabe duda que la ordenación de la actividad urbanística no es algo inmutable y estático y que, por tanto y a pesar de la presunción de vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento (en este caso Normas Subsidiarias), éstos son perfectamente alterables en sus contenidos si, como requiere la legislación urbanística, se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, por motivo de la elección de un modelo territorial distinto o de la aparición de unas circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, (...)

(...) la alteración del contenido de las Normas Subsidiarias y su adaptación a una realidad distinta de la originariamente regulada se puede llevar a cabo mediante la revisión o la modificación de sus determinaciones. La legislación urbanística y la jurisprudencia (SsTS 17 de febrero 1.977 —RJ 1.977\767—, 22 de enero 1.988 —RJ 1.988\334—, 20 de mayo 1.986 —RJ 1.986\3262—, 8 de mayo 1.986 —RJ 1.986\4392—, 19 de mayo 1.982 —RJ 1.982\3987—, 12 de febrero 1.985 —RJ 1.985\2597—, 17 de octubre 1.990 —RJ 1.990\8135— 31 de octubre 1.994 —RJ 1.994\7823) confían indistintamente a estos dos procedimientos dicha alteración, con la única precisión de que las innovaciones que opten por un modelo territorial distinto o tengan un efecto o consecuencia equivalente, se reserven —por coherencia con la lógica del ejercicio de la potestad de planeamiento y de la aproba-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

ción de éste— al procedimiento de revisión; procedimiento que habrá de ajustarse a las mismas disposiciones."

La Revisión implica

"(...) el nuevo ejercicio de la potestad de planeamiento respecto de un determinado territorio en el que está vigente ya un instrumento urbanístico (así resulta de los artículos 47.1 y 49.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1.976, de 9 de abril, en adelante TRLS76, y la jurisprudencia, que los configura como «expresión de la operatividad del "ius variandi" de la Administración» STS 6 de febrero 1.990 —RJ 1.990\943—.

(...) Por ello mismo es enteramente lógica y coherente la interpretación (...) que predica la legitimidad de la realización de alteraciones puntuales del planeamiento por el procedimiento establecido para la revisión, cuando el mismo contenido decisional sea propio indistintamente de la modificación o la revisión, por poder establecerse sin más por el procedimiento ordinario de aprobación del planeamiento (el resultante de la observancia de las mismas disposiciones seguidas para la formación por primera vez de las Normas Subsidiarias).

Es obligado concluir, por tanto, que la adopción del procedimiento de revisión de las Normas Subsidiarias de que aquí se trata, retrotraerá todo el contenido del planeamiento resultante al inicio del procedimiento de formación inicial de dicho planeamiento (de tal suerte que colocará la alteración en el punto de partida de la primera elaboración de las propias Normas).

(...) De lo que se sigue que las previsiones que para la modificación de las Normas Subsidiarias habrían de observarse caso de que se optara aquí por el procedimiento formal de modificación, se cumplirán de idéntica manera en la opción por el procedimiento formal de revisión.

Establecida la viabilidad del procedimiento formal de revisión para la alteración de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel que en este caso se pretende, resta determinar la legitimidad de la limitación del ámbito de dicha revisión, dadas las peculiaridades del término municipal, al área costera de éste.

En este punto no cabe olvidar las especiales características de las dos áreas diferenciadas en el término municipal. Sólo la primera, es decir, la comprendida entre la referida autopista y la costa, aparece necesitada de una reordenación urbanística conforme a los objetivos de promoción turística e inmobiliaria de las que trae causa la pretendida revisión de las Normas Subsidiarias.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO,

(...) Frente a la revisión que tiene estas consecuencias, la jurisprudencia (por todas: STS 22 de enero 1.988 —RJ 1.988\334—) ha resaltado que: «la revisión no implica necesariamente alteración, pues una vez verificada puede llegarse a la conclusión de que el texto está de acuerdo con la realidad vigente aunque hayan pasado varios o muchos años».

De esta afirmación jurisprudencial se sigue la conclusión de que es posible y perfectamente válida la revisión que no conlleve modificación alguna de las determinaciones sustantivas del planeamiento, por considerarse acertada o, al menos, posible la persistencia de las vigentes.

(...) Ello significa, en lo que aquí importa, la legitimidad de la combinación de la reconsideración para parte del territorio de las determinaciones sustantivas de las normas (revisión material), con la no alteración de contenido sustantivo alguno para la restante parte del territorio (revisión formal).

Trasladada esta conclusión al caso que nos ocupa, comporta la viabilidad de la realización, en el Municipio de San Miguel, de una revisión de sus Normas Subsidiarias que sea material en cuanto hace al área costera necesitada de un nuevo tratamiento urbanístico y sólo formal en cuanto al resto del término municipal.

Y siendo así que las Normas Subsidiarias se encuentran actualmente en proceso de revisión mediante avance que está en fase de información pública, es evidente que en la participación pública podría sugerirse el planteamiento del diseño y cumplimiento de dicha revisión, en punto a la consecución de los objetivos de promoción turística e inmobiliaria perseguidos, lo cual sería perfectamente viable por las razones expuestas en el presente dictamen.

(...) esta solución ya se ha venido utilizando al menos en algún otro Municipio de la misma isla de Tenerife, Municipio de La Laguna, Normas Subsidiarias 1ª Fase 1.982 y Municipio de Adeje, en el que, con una orografía pareja y unas perspectivas análogas a las que se dan en el Municipio de San Miguel, se abordó la revisión del planeamiento general en dos fases: primero la costa, destinataria del grueso de las inversiones productivas a corto plazo, y luego las medianías y zonas altas del Municipio.»



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

## 5. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN

### 5.1. LA ADAPTACIÓN AL PIOT

La futura aprobación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife recomienda adaptar, en una primera aproximación, las Normas Subsidiarias a las determinaciones del PIOT, que se concretan a través de figuras de planeamiento de desarrollo y de los programas de actuación.

#### Régimen transitorio

En los aspectos de relación entre planeamiento y PIOT ocupan un papel fundamental las consideraciones sobre las posibles afecciones al régimen jurídico vigente. Con el objetivo de asegurar una perfecta claridad normativa se ha elaborado un régimen transitorio para cada uno de los grupos de determinaciones del PIOT, desde el criterio general de no afectar a ningún derecho consolidado. En concreto, tal criterio se refleja especialmente sobre los planes parciales en curso de ejecución (con derecho a urbanizar adquirido, en la terminología legal). A tales efectos, el PIOT establece que tales planes parciales podrán continuar su tramitación en base a la ordenación aprobada, pero si incumplen sus obligaciones urbanísticas, además de las medidas que fija la Ley del Suelo, habrán necesariamente de adaptarse a las determinaciones del PIOT. De esta manera, se evita la generación de cualquier derecho indemnizatorio y se garantiza la seguridad jurídica de los agentes que intervienen sobre el territorio.

De igual modo se clarifican los requisitos de adaptación de los planeamientos vigentes, no señalando los cambios a introducir en cada uno de los planes, sino los mecanismos a través de los cuales deben incorporarse las distintas normas del PIOT, en función de su naturaleza y de la situación jurídico-urbanística del planeamiento.

#### La configuración del sistema de Planeamiento Insular

La clasificación en base a la que se establecen regulaciones sobre el alcance y contenido de cada plan es la siguiente:

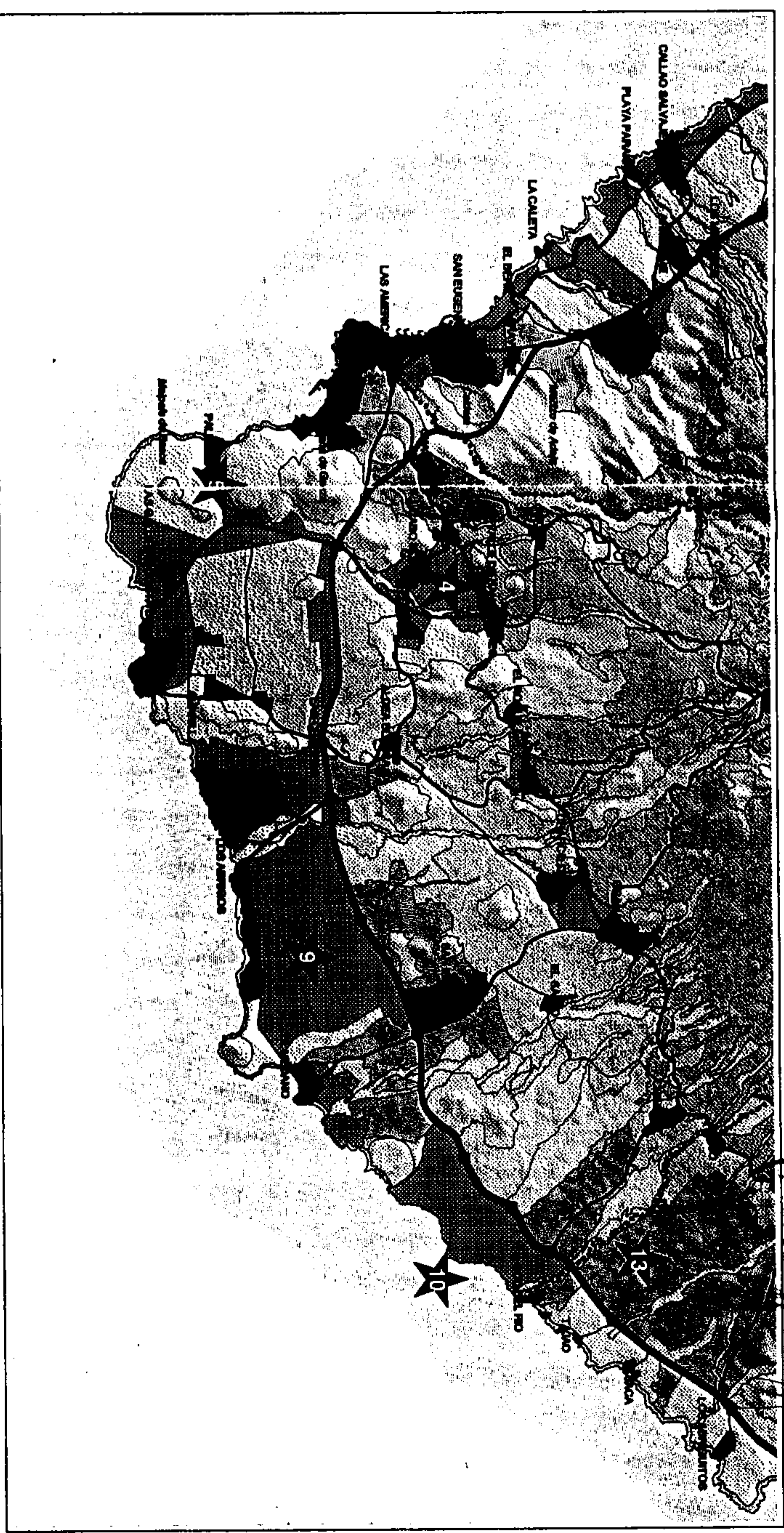
- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.
- Planes Sectoriales.
- Planes Ambientales.
- Planes de Infraestructuras y Equipamientos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de 12 de Julio 1999  
 EL SECRETARIO

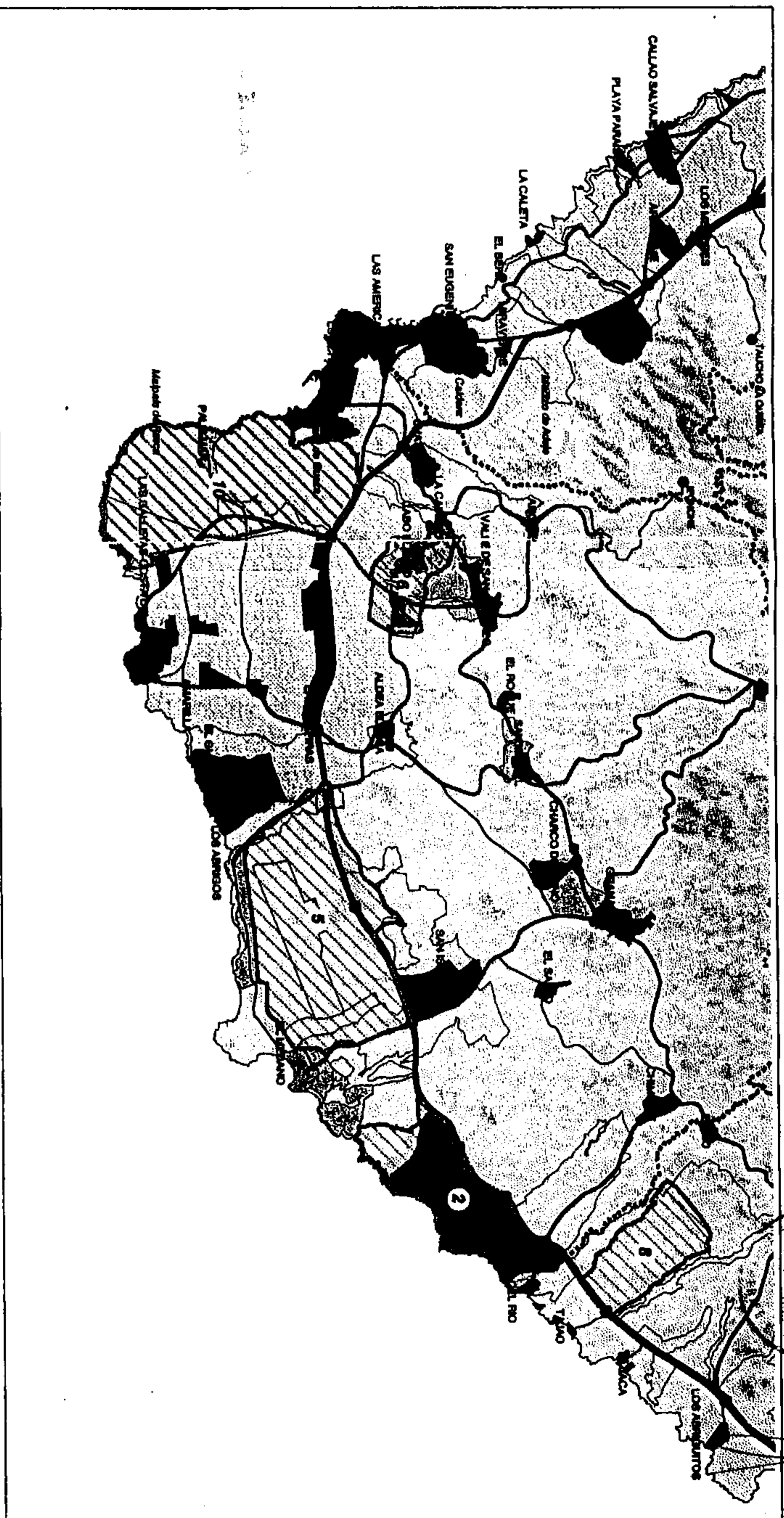


- AREAS DE REGULACION HOMOGENEA**
- Naturales
  - Forestales
  - Libres
  - Agrícolas 1
  - Agrícolas 2
  - Comunes
  - De Interés Estratégico
  - Urbanas
- MODELO VIARIO INSULAR**
- Corredores Insulares
  - Vías Comerciales
  - Vías Locales
- ★ **EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS INSULARES**
- 1.- Universidad de La Laguna.
  - 2.- Complejo sanitario especializado.
  - 3.- Complejo sanitario del Valle de la Orotava.
  - 4.- Hospital del Sur.
  - 5.- Complejo Turístico-Recreativo de Pajara.
  - 6.- Complejo de Servicios del Mercado Central.
  - 7.- Complejo de Investigación Científica de Santa Catalina.
  - 8.- Aeropuerto de Los Rodeos.
  - 9.- Aeropuerto Reina Sofía.
  - 10.- Puerto y Pedregal de Garmadita.
  - 11.- Puerto de Santa Cruz.
  - 12.- Puerto de Santa Cruz.
  - 13.- Complejo de Transmisiono Integral de radiofonía.
- ESTRUCTURA COMARCAL**
- Límite entre comarcas



Toma de conocimiento mediante  
 orden departamental de  
 22 DIC. 1999

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,



**SISTEMA DE NUCLEOS URBANOS**  
NUCLEOS Y AREAS PERIFERICAS

■ CONSOLIDADOS

◀ NUCLEOS PRINCIPALES

◀ NUCLEOS SECUNDARIOS

• ASENTAMIENTOS RURALES

▨ PREFERENTE EXPANSION NEORURAL

NUCLEOS Y AREAS TURISTICAS

◀ CONSOLIDADOS TURISTICOS

◀ CONSOLIDADOS MIXTOS

▨ AREA DE PREFERENCIA TURISTICA  
(Reserva Social para nuevas áreas turísticas)

NUCLEOS Y AREAS PRODUCTIVAS

◀ CONSOLIDADOS

◀ PREFERENTE EXPANSION

**RED VIARIA INSULAR**

—— CORREDORES INSULARES

—— VÍAS COMUNICACIONALES

—— VÍAS LOCALES COMPLEMENTARIAS

**OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES**



ASIENTO Y Nº DE IDENTIFICACION

- 1 - Puente y zona marítimo de Santa Cruz
- 2 - Puente y pedregal de Granada
- 3 - Puente y centro de servicios de Ferrola
- 4 - Aeropuerto de Las Rодос and entorno
- 5 - Aeropuerto Paha Bofa y entorno
- 6 - Nueva ciudad de Cabo Blanco
- 7 - Complejo Sanitario del Valle de la Ordeira
- 8 - Complejo Integral de Tratamiento de Residuos de Alco
- 9 - Complejo Deportivo-Recreativo del Valle de Güimix
- 10 - Complejo Turismo-Recreativo de Pasaor
- 11 - Complejo de Servicios del Mercado Central

..... DIVISION COMARCAL



Toma de conocimiento mediante  
orden departamental de  
**22 DIC. 1999**

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21 de Mayo de 1997

EL SECRETARIO,

- Planes Territoriales.
- Planes Generales Urbanísticos.
- Planes de Desarrollo Urbanístico.



### Los Planes Generales Urbanísticos

Los Planes Generales Urbanísticos son los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Modelo de Ordenación Insular (y, en su caso, las determinaciones de ordenación que hubieran establecido otros Planes de desarrollo del PIOT) sobre la extensión completa de un término municipal. En el marco legal vigente se corresponderán con los Planes Generales y Normas Subsidiarias Municipales de la Ley del Suelo.

La característica definitoria de los planes generales urbanísticos es su capacidad exclusiva de establecer para cada punto del territorio objeto de ordenación el contenido del derecho de propiedad del suelo. Los Planes Generales establecen el régimen jurídico-urbanístico a través de la división de todo el término municipal en las distintas clases de suelo establecidas por la legislación vigente. Los planes generales urbanísticos concretarán sobre parcelas específicas del territorio las determinaciones de carácter territorial que establezcan el resto de los planes descritos, estableciendo el régimen de suelo adecuado en cada caso.

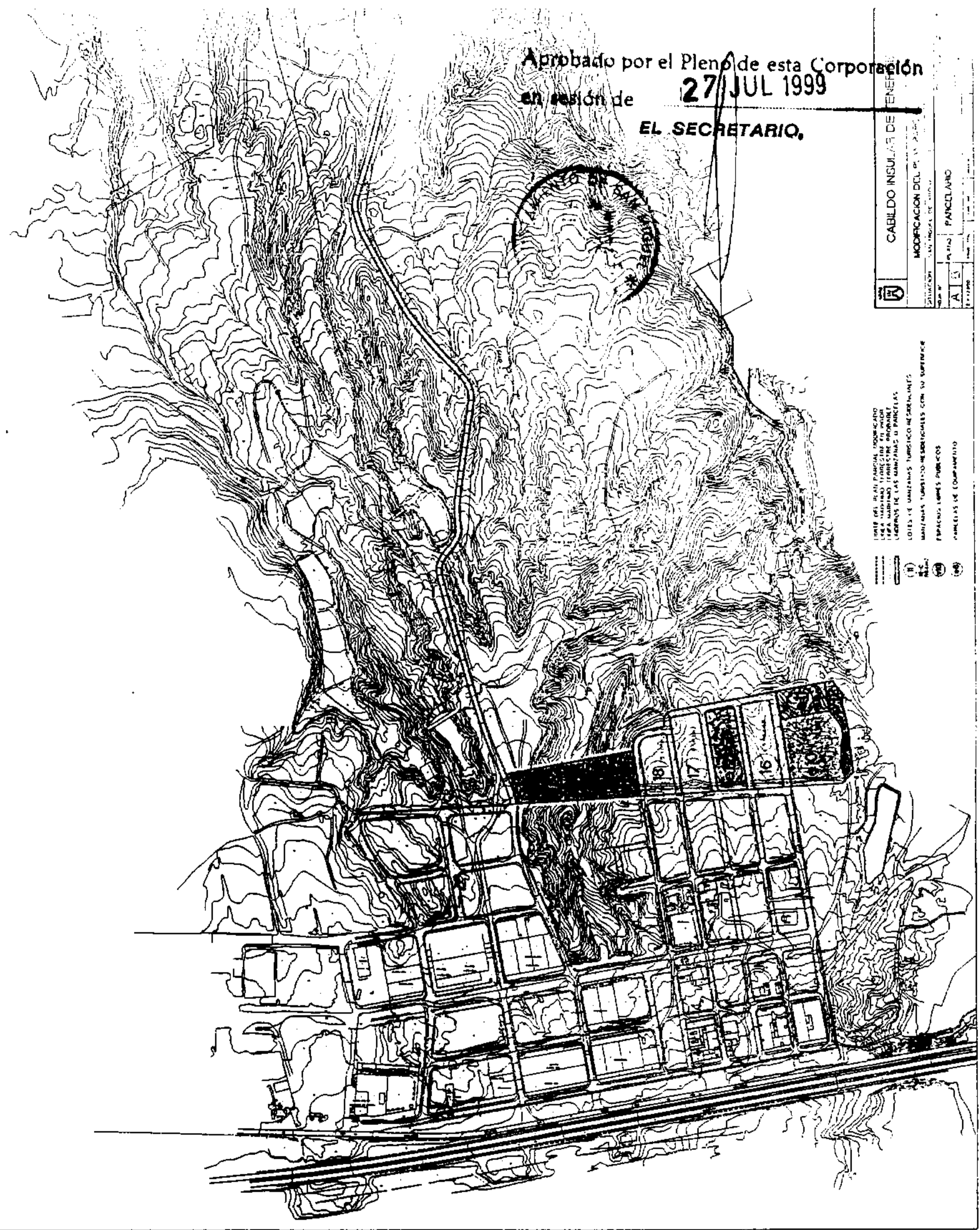
Desarrollando los criterios expresados para completar las determinaciones del marco legal vigente se remata un sistema de planeamiento jerarquizado y completo que ha de permitir hacer operativas las disposiciones del PIOT, a través de un proceso de concreción y desarrollo enmarcado en las reglas de juego que el propio plan impone. Las determinaciones del sistema de planeamiento se completan con el conjunto de definiciones normativas que pretenden uniformizar los conceptos normativos en base a los cuales se establecen las determinaciones de los planes; así se define el concepto de uso, de actividad y de intervención, así como de los distintos conceptos que pueden integrarse en cada una de las categorías; así se define el concepto de uso agrícola, por ejemplo o el de la actividad de cultivo o el de intervención de roturación.

### 5.2. LAS NECESIDADES DE REVISIÓN EN "AMARILLA GOLF"

Con respecto a la llamada Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf, la Revisión 1ª Fase, daría el mejor amparo a la Modificación propuesta por el Excmo. Cabildo Insular, ya que tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, sería recurrir a una figura de Planeamiento más débil y lenta (requeriría un Avance y el trámite específico de Modificación de Zonas Verdes).



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,

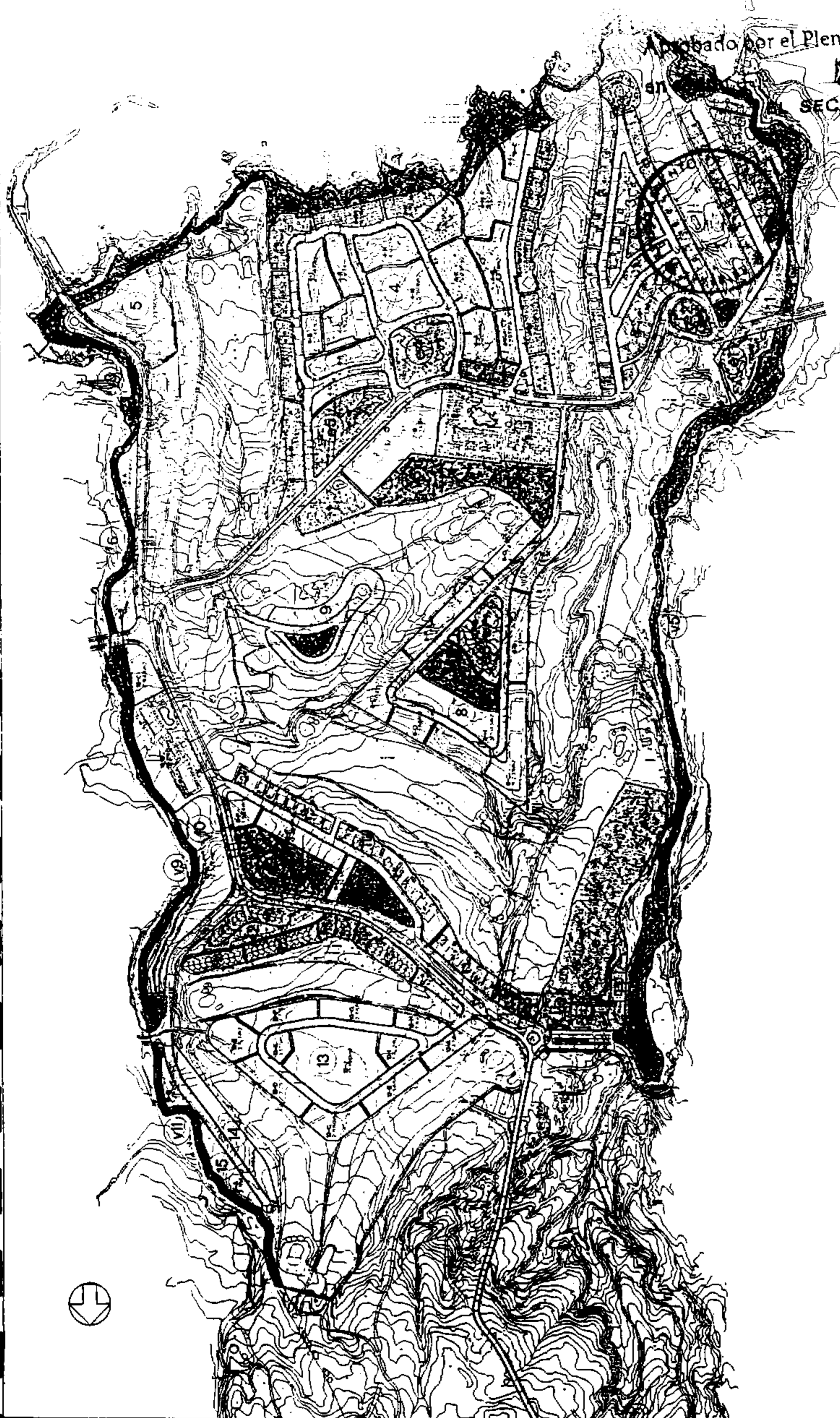


CABILDO INSULAR DE TENERIFE  
MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
FOLIO 120  
PARCELA 120

LINEA DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO  
LINEA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
LINEAS DE LAS MANZANAS O PARCELAS  
LINES DE MANZANAS TURISTICAS RESERVADAS  
MANZANAS TURISTICAS RESERVADAS CON SU SUPERFICIE  
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS  
PARCELAS DE COMPARTIMIENTO



Tema de conocimiento mediante  
Resolución departamental de  
**22 DIC. 1999**



aprobado por el Pleno de esta Corporación  
**27 JUL 1999**  
 SECRETARIO,

**CABILDO INSULAR DE TENERIFE**  
 MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARELLA GOLF  
 SITUACION: SANTA CRUZ DE TENERIFE  
 PLAN: P-1192  
 PARCELARIO  
 A B  
 1/10000

- LOTES DEL PLAN PARCIAL MODIFICACION
- LINEA MARITIMO TERRESTRE PRODIGAL
- LINDEROS DE LAS MANZANAS O PARCELAS
- ① LOTES DE MANZANAS TURISTICAS RESIDENCIALES
- ② MANZANAS TURISTICAS RESIDENCIALES CON SU SUPERFICIE
- ③ ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- ④ PARCELAS DE EQUIPAMIENTO



Toma de conocimiento mediante  
 orden departamental de  
**22 DIC. 1999**

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 12 JUL 1999

EL SECRETARIO.

El acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular, de 26 de febrero de 1.997, determinó extinguido el derecho a urbanizar en el Plan Parcial Amarilla Golf e iniciar el proceso de Modificación del mismo contemplando el cambio del sistema de actuación de Compensación a Cooperación. Posteriormente, en fecha 1 de abril de 1.997, el Pleno vuelve a pronunciarse y como consecuencia del excesivo esfuerzo económico que implicaría la actuación por el sistema de Cooperación sobre todo el Sector, acuerda que el ámbito de la Modificación debía abarcar la dimensión imprescindible para conseguir los fines de urbanización correcta y equidistribución, para lo cual propone dividir en dos sectores el único anterior del Plan Parcial, siendo el primer sector coincidente con la 1ª Fase de dicho plan.

Los aspectos que pretende la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, promovida por el Cabildo, con respecto al Plan Parcial Amarilla Golf, son los siguientes:

1. Delimitación del Sector del Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable).
2. Fijación de una superficie mínima de viales y aparcamientos en el 17% de la superficie de la actuación (art. 47 de las Ordenanzas).
3. Calificación como Sistema General de una franja de 20 m. de ancho medidos a partir de la Línea Marítimo-Terrestre, que se destinaría a espacio libre (art. 55 de las Ordenanzas).
4. Categorías de la red viaria urbana (art. 141 de las Ordenanzas).
5. Categorías de los espacios libres (art. 142 de las Ordenanzas).
6. Obligación de destinar a hotel el 35% de la edificabilidad (art. 163,4 de las Ordenanzas).
7. Sistema de Actuación (art. 163,8 de las Ordenanzas).
8. Prohibición de vías en fondo de saco (art. 163,10 de las Ordenanzas).

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que propone el Cabildo en Amarilla Golf, cambia estos aspectos que quedan recogidos en esta Revisión de la siguiente forma:

1. El sector único que constituía la denominada en las Normas como Zona 7 - Turístico-Residencial y que, como tal, fue ordenado por el Plan Parcial Amarilla Golf, queda dividido en dos Sectores, tal como se refleja en el plano correspondiente de esta Modificación.

El primer Sector abarca el ámbito territorial donde se localiza la problemática existente más las manzanas necesarias para alojar el aprovechamiento de cesión obligatoria que, a petición municipal, se han situado inmediatas a la zona residencial de Las Chafiras, junto con parte del equipamiento de cesión. Estos dos





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO.

áreas se comunican por la actual vía de acceso, que queda incluida en este primer Sector.

El segundo Sector lo constituye el resto de los terrenos actualmente incluidos en el Plan Parcial. Su eventual desarrollo queda vinculado a la total ejecución del proceso urbanizador del primer Sector.

2. La fijación por las Normas Subsidiarias vigentes de una superficie mínima de viales y aparcamientos establecida en el 17% de la superficie total de la actuación, da lugar a una superficie de viales que se considera excesiva e innecesaria. La fijación de un estándar de este tipo, relacionado no con la edificabilidad o la población, sino con la superficie de la actuación, resulta inadecuado en casos como éste en que una parte sustancial de la superficie del Plan Parcial está destinada a campo de golf, con la consiguiente reducción de la densidad.

La utilización de este estándar del 17% tiene un resultado contradictorio con la calidad ambiental buscada en desarrollos turísticos de baja densidad, ya que exige vías de anchura excesiva, propias de ámbitos urbanos.

En consecuencia, se suprime esta exigencia, en las áreas de uso turístico.

3. La solución propuesta por las Normas vigentes de calificar como Sistema General, destinado a espacio libre, una franja de 20 metros medidos a partir de la Línea Marítimo-Terrestre, es una propuesta interesante de las Normas vigentes. Sin embargo, tal como se ha desarrollado Amarilla Golf, su mantenimiento es imposible. En la actualidad existen edificaciones que ocupan ese espacio y, sobre todo, varios hoyos del campo de golf están colocados sobre él.

El mantenimiento de esta determinación de las Normas tendría como consecuencia la necesidad de modificar el campo de golf, acortando de manera inadmisiblemente la longitud de varios hoyos y haciendo desaparecer uno de ellos.

Por añadidura, estos hoyos son precisamente los más atractivos y de mejor calidad ambiental del conjunto.

La propuesta que se hace en esta Modificación Puntual es la de suprimir esta calificación de las Normas vigentes que, por otro lado, no prevén la forma de adquisición pública de ese espacio libre, ni de su realización, ya que, al determinar explícitamente que no forman parte del sistema de espacios libres del Plan Parcial, no los incluye entre los de cesión y urbanización obligatoria.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

En la Modificación del Plan Parcial se destinará a espacios libres de carácter local y, por tanto, de cesión obligatoria, toda la parte de esta franja que aún no está comprometida.



Esta propuesta no puede implicar ninguna alteración de las consecuencias de la aplicación de la Ley de Costas y su Reglamento. Las edificaciones residenciales que ocupen la zona de servidumbre que forma la franja de 20 metros quedaría fuera de ordenación. No obstante, debe quedar claro que todas las determinaciones y estándares del Plan Parcial modificado se hacen tomando como partida la Línea Marítimo-Terrestre en vigor en la fecha de aprobación del Plan Parcial, que es la misma que sigue estándolo en estos momentos.

4. Las Normas vigentes establecen siete Categorías para las vías urbanas que van desde las Ramblas hasta los aparcamientos, pasando por otros tipos de vías rodadas y sendas peatonales.

Algunas de las vías realizadas o posibles en Amarilla Golf coinciden con estas Categorías por lo que se ha estimado conveniente añadir nuevas Categorías en la Modificación Puntual de las Normas par amparar las vías que se prevén en la Modificación del Plan Parcial.

5. De igual manera que con el sistema viario, las Normas vigentes establecen una serie de Categorías en las zonas verdes de dominio y uso público.

Gran parte de los espacios libres públicos establecidos en el Plan Parcial original no pueden ser incluidos en ninguna de estas Categorías, aunque fueron aprobados en su día. Se desarrollan junto a los cauces de los barrancos, y su anchura es de 10 metros en gran parte de su desarrollo.

Resulta inevitable mantener al máximo los espacios libres de ese Plan Parcial a fin de evitar problemas de muy difícil solución en la Modificación que se pretende redactar. Para ello, se añade una nueva Categoría en las Ordenanzas.

6. El artículo 163 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes regula la Zona 7 - Turístico-Residencial, que coincide con el ámbito del Plan Parcial original. En su apartado 4 - Parámetros Urbanísticos, incluye la siguiente obligación: *"Un 35% de la edificabilidad se destinará a hotel, sin que en este porcentaje queden computarse los parathoteles o establecimientos similares."*

Con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial Amarilla Golf, ha entrado en vigor la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo de Canarias, la cual, en su artículo 35.1, establece un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21 JUL 93  
EL SECRETARIO.

alojativa, que deberá oscilar entre 50 y 60 m<sup>2</sup> por plaza. En el artículo 3.2 se exige que las autorizaciones previas al ejercicio de actividades alojativas en Canarias se adecuarán igualmente a los referidos estándares.

El cumplimiento de ambas condiciones —la de las Normas y la de la Ley de Ordenación del Turismo— harían imposible el disfrute de los aprovechamientos que el Plan Parcial Amarilla Golf atribuye a las parcelas que destinan a hoteles. Esto es así porque la edificabilidad de las parcelas hoteleras es elevada, y no podría autorizarse en ellas la construcción de un hotel sino a costa de renunciar a una parte significativa de su aprovechamiento.

Estas circunstancias no pueden corregirse aumentando la superficie de las parcelas y redistribuyendo su edificabilidad, ya que esta exigiría una importante modificación del Campo de Golf.

### 5.3. LAS NECESIDADES DE REVISIÓN EN "GOLF DEL SUR"

La Segunda Modificación del Plan Parcial del Golf del Sur (C.I.T.N. "El Guincho"), es otro aspecto que recomienda ser incluido en la Revisión 1ª Fase, según sus propios antecedentes:

#### Antecedentes y justificación

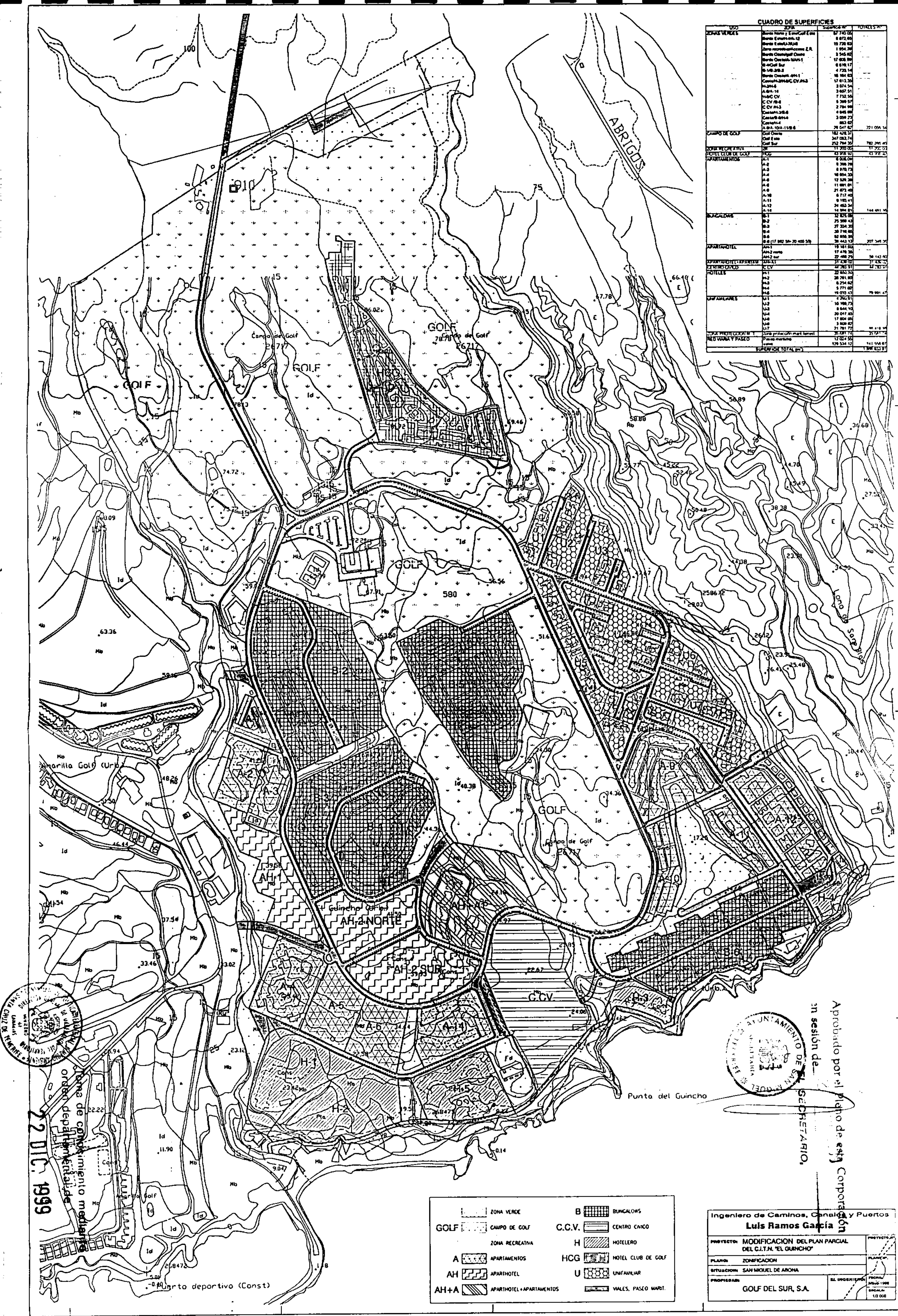
- La remodelación del P.P. del C.I.T.N. "El Guincho", así como su 1ª modificación puntual, promovidas por Golf del Sur, fueron aprobadas definitivamente por la CUMAC con fechas 21.4.87 y 19.11.91 respectivamente.
- El proyecto de urbanización correspondiente, está ejecutado casi en su totalidad.
- Respecto al mismo, existen desajustes consistentes en:

La no correspondencia entre el topográfico base del P.P. de referencia aprobado y la realidad del terreno. Ello se verifica con la aportación del topográfico actualizado según las técnicas de restitución aérea, con lo que se han detectado discrepancias entre la realidad y el P.P. aprobado, tales como las que siguen:

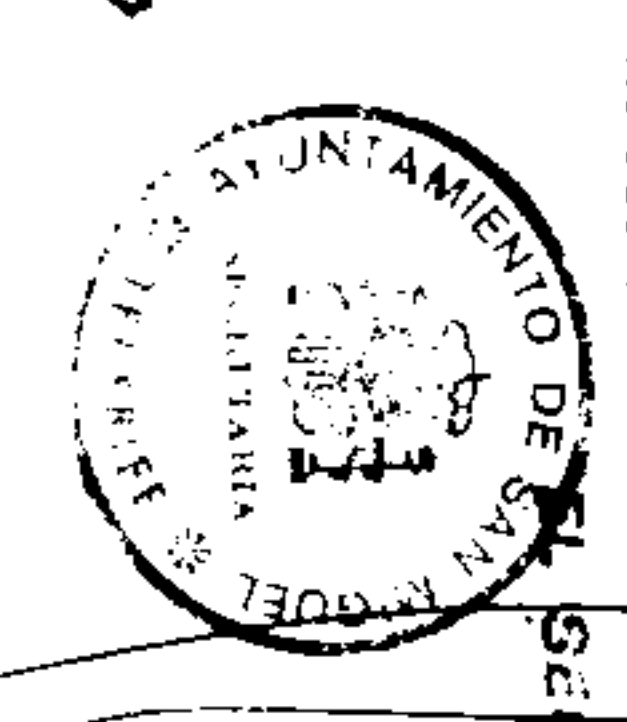
1. Variaciones de forma en parte del parcelario y de la Zona Verde.
2. Desplazamiento en algunas parcelas con modificaciones puntuales en el viario.



CUADRO DE SUPERFICIES		
USO	ZONA	TOTAL (m <sup>2</sup> )
ZONAS VERDES	Área Verde y Equip. Golf	87.740,00
	Área Equip. Golf	1.954,39
	Área Equip. Golf	15.728,80
	Área Equip. Golf	1.954,39
	Área Equip. Golf	17.028,80
	Área Equip. Golf	6.918,17
	Área Equip. Golf	4.723,14
	Área Equip. Golf	16.948,80
	Área Equip. Golf	17.413,33
	Área Equip. Golf	3.074,54
	Área Equip. Golf	3.655,51
	Área Equip. Golf	7.752,56
	Área Equip. Golf	8.389,57
	Área Equip. Golf	2.784,98
CAMPO DE GOLF	Golf Course	182.428,74
	Golf Bar	247.082,74
ZONA RECREATIVA	Club de Golf	17.200,00
	Club Bar	11.200,00
APARTAMENTOS	A-1	6.000,00
	A-2	8.700,00
	A-3	8.700,00
	A-4	10.800,00
	A-5	13.800,00
	A-6	11.000,00
	A-7	21.000,00
	A-8	6.710,00
	A-9	6.710,00
	A-10	24.000,00
HOTELEROS	H-1	17.000,00
	H-2	25.000,00
	H-3	27.000,00
	H-4	28.000,00
	H-5	32.000,00
	H-6	35.000,00
	H-7	38.000,00
	H-8	42.000,00
	H-9	45.000,00
	H-10	48.000,00
APARTAHOTEL	AH-1	17.000,00
	AH-2	17.000,00
APARTAHOTEL (APARTAM)	AH-3	25.000,00
	AH-4	25.000,00
HOTEL CLUB DE GOLF	HCG-1	22.000,00
	HCG-2	22.000,00
HOTELEROS	H-1	22.000,00
	H-2	22.000,00
	H-3	22.000,00
	H-4	22.000,00
UNIFAMILIAR	U-1	10.000,00
	U-2	10.000,00
	U-3	10.000,00
	U-4	10.000,00
VALLES, PASO MARI	V-1	10.000,00
	V-2	10.000,00
TOTAL		1.200.000,00
		1.200.000,00



22 DIC. 1999



Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de... SECRETARIO,

ZONA VERDE	B BUNGALOWS
GOLF CAMPO DE GOLF	C.C.V. CENTRO CARCO
ZONA RECREATIVA	H HOTELERO
A APARTAMENTOS	HCG HOTEL CLUB DE GOLF
AH APARTAHOTEL	U UNIFAMILIAR
AH+A APARTAHOTEL+APARTAMENTOS	VALLES, PASO MARI

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	
Luis Ramos García	
PROYECTO:	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL C.I.T.N. "EL GUINCHO"
PLANO:	ZONIFICACION
SITUACION:	SAN MIGUEL DE ARONA
PROPIEDAD:	GOLF DEL SUR, S.A.
EL INGENIERO:	1/2000
FECHA:	1/2000

Aplicado por el Pleno de ...  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

Dichas variaciones no han afectado a las superficies del parcelario ni, en consecuencia, a la edificabilidad del mismo.

- Con la presente 2ª Modificación del Plan Parcial, se pretende regularizar la situación existente hoy en día, con la justificación del mantenimiento y cumplimiento de todas las determinaciones que han servido de base para la aprobación del vigente planeamiento Urbanístico.

### Relación de modificaciones existentes

#### A) Parcelas Residenciales y Hoteleras

1. Parcela HCG: Desplazamiento y variación en la forma con relación al Campo de Golf.
2. Parcelas desde la U1 a la U7: Reconsideración de la línea separadora entre las mismas y la Zona Verde Este colindante.
3. Parcela B5: Variación de forma en relación con el Campo de Golf.
4. Parcela H5: Desplazamiento hacia el Oeste en relación con la Zona Verde que la rodea.
5. Parcela A14: Variación de la forma en su unión con la Zona Verde al Oeste.

#### B) Zonas Deportivas

1. Parcela ZD2: Es de nueva creación, en la actual ubicación de la Escuela de Golf.
2. Parcela ZD3: Igualmente de nueva creación. Indica la ubicación del Club Social.

#### C) Zona de Servicios

1. Parcela ZS: Es de nueva creación. Recoge el actual Parque de Mantenimiento de las Zonas Deportivas y del Campo de Golf.

#### D) Zona Recreativa

1. Parcela ZR: Se ha desplazado y cambiado de forma.

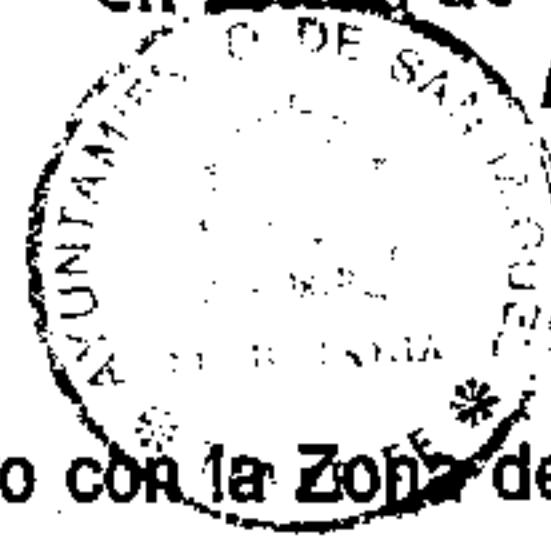


Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

27 JUL 1998

EL SECRETARIO,



E) Zonas Verdes

1. Lindero Este: Se ha adaptado en su encuentro con la Zona de Edificación unifamiliar aislada desde la parcela U1 a la U7.
2. Adaptación de la Zona Verde alrededor de la Parcela ZD2 principalmente.
3. Adaptación de la Zona Verde circundante a la Parcela H5 y a la A1.
4. Creación de una amplia Zona Verde que rodea la Parcela ZD3.
5. Creación de una Zona Verde en el lindero Norte, alrededor de la ZR.
6. Inclusión de la Línea Marítimo-Terrestre actualmente el vigor.

F) Viaro

1. Creación del acceso a la Parcela HCG.
2. Nueva disposición del sistema General del lindero Este, adaptándose a la topografía real.
3. Eliminación del vial que atravesaba, en dirección E-O, la Parcela CCV, por imposibilidad material de ejecución, debido a la extrema topografía.

**5.4. LA REVISIÓN, SU URGENCIA Y EL PROCEDIMIENTO, DESPUÉS DEL AVANCE**

En sus inicios, la Revisión (que en las formulaciones primeras se denominaba incluso Modificación de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona) fue planteada ante el problema del crecimiento de los núcleos residenciales, situados por encima de la autopista TF-1, en su mayoría, e incluyendo Guargacho, El Gorón y los bordes de Las Chafiras, como problema detectado más acuciante, debido a los desajustes entre la realidad y el planeamiento vigente, frente a la demanda de suelo Urbano para satisfacer las solicitudes de licencia (estos desajustes pueden observarse en los Planos de Información sobre el crecimiento de la edificación).

La situación ha cambiado radicalmente, después de la información pública del Avance, y a la vista de las sugerencias planteadas, ya que frente a las relativamente es-



27 JUL 1999

en sesión de

EL SECRETARIO.

casas alegaciones en el suelo Urbano, han aparecido referentes al suelo Urbanizable la totalidad de las mismas bajo la autopista (un 25%), afectando al modelo de desarrollo urbanístico en cuanto a la clasificación del suelo Urbanizable Turístico, e incluso en la zona superior donde 7 sugerencias (otro 29%) proponen suelo Urbanizable, con lo cual más de la mitad de las alegaciones se han referido al suelo Urbanizable con especial relevancia en el ámbito turístico de la zona inferior del Término Municipal de autopista hacia abajo.

La indiscutible mayor dinámica de transformación territorial que implica el desarrollo turístico a través de los Planes Parciales y la reconocida influencia económica de este sector en el conjunto de la economía de la isla y el municipio (ver al respecto la memoria del PIOT), aconsejan dar prioridad en la zona de ámbito turístico del municipio (franja costera) a una Revisión en 1ª Fase de las Normas Subsidiarias.

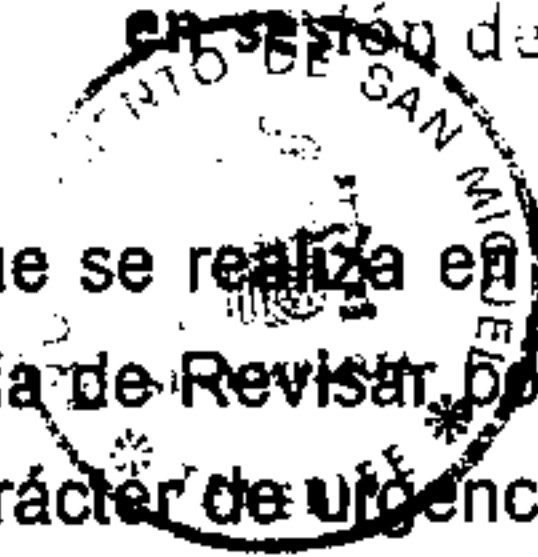
Se añade a esta prioridad, la urgencia, ya señalada en las consideraciones generales de este informe, derivada de la recualificación urbanística formulada por el Cabildo Insular para la Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf cuyo trámite requiere en sí mismo una Revisión de las Normas Subsidiarias, en la medida en que se varían determinaciones incluso sustanciales, reguladas por el planeamiento jerárquicamente superior, y que exceden por tanto de una simple Modificación, por necesidad de redefinición de algunas de las zonas verdes y/o de los sistemas generales. Esta Modificación de Plan Parcial, formulada por el Cabildo Insular, tras la asunción de las competencias en este ámbito, a propuesta municipal, requiere en consecuencia y por sí sola una colaboración por parte del Ilustre Ayuntamiento de San Miguel de Abona que sigue ostentando las competencias de Planeamiento General, mediante una urgente Revisión del planeamiento municipal en los ámbitos turísticos, que ampare esta intervención, considerada de urgencia por las Administraciones Actuales (problemas de legalidad urbanística y deficiente urbanización que afectan a los intereses públicos y privados).

Por otra parte, si bien el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) no está aún vigente (fue aprobado inicialmente en su versión última el 3 de abril de 1.998) y por tanto no es aún obligada la adaptación al mismo del Planeamiento Municipal, parece oportuno y conveniente que, al menos respecto a los objetivos estratégicos ya enunciados en el PIOT, se adapte el modelo de ordenación de las Normas Subsidiarias a los ámbitos de referencia turística y cualificación de la nueva oferta, a las Áreas de interés estratégico y a las Áreas de regulación homogénea (en especial las de protección Natural), además de otras determinaciones estructurantes, cuyo mayor énfasis está puesto precisamente en la zona baja del Municipio, cuya Revisión se considera por tanto prioritaria.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 17 de Julio 1999



EL SECRETARIO,

Todas estas consideraciones abundan en la propuesta, que se realiza en el informe sobre las Alegaciones al Avance, acerca de la conveniencia de Revisar por fases las Normas Subsidiarias, abordando, en una 1ª Fase y con carácter de urgencia, la zona del municipio comprendida entre la autopista y el mar, como consecuencia de las sugerencias y alternativas surgidas en la participación pública de dicho Avance; esta posibilidad queda avalada en cuanto a su oportunidad y adecuación procedimental, por el informe jurídico que al respecto ha pronunciado el Profesor Dr. D. Luciano Parejo Alfonso por encargo del Ilustre Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en donde no sólo se justifica la adecuación a derecho de tal posibilidad, sino que se aconseja este procedimiento como mejor forma de acometer los problemas urbanísticos más inmediatos de este Terminio Municipal.

## 6. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN. LA SITUACIÓN ACTUAL

### 6.1. LA ORDENACIÓN DE 1.987

#### Conclusiones de la información sobre usos y actividades

A nivel de cada uno de los factores estudiados, infraestructuras, actividades productivas y estructura de la propiedad del suelo, cabe hacer toda una serie de conclusiones, enfocadas desde el punto de vista de su incidencia sobre la estructura física del territorio.

#### Sobre las infraestructuras

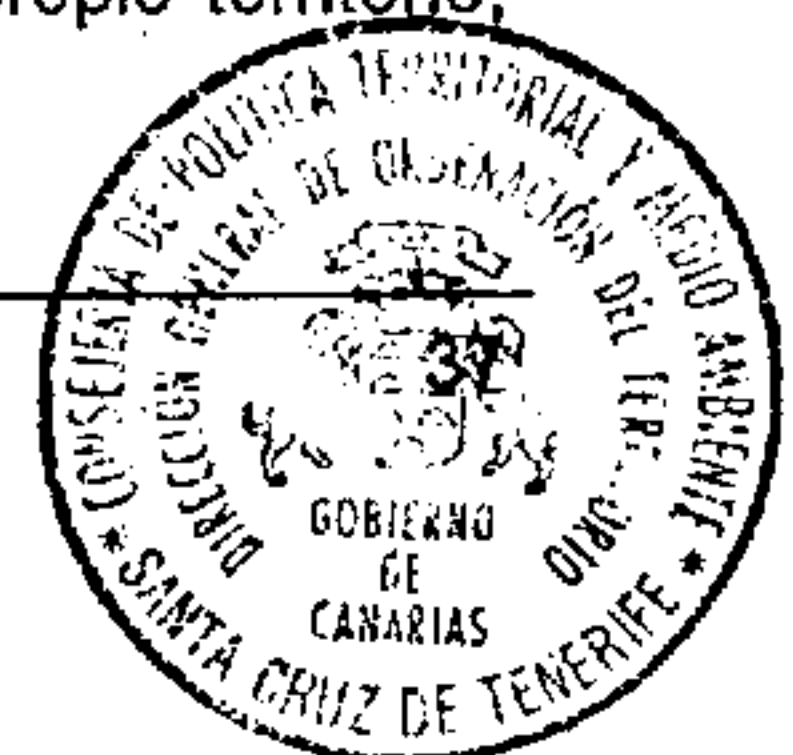
Completar y mejorar la estructura viaria general del término concretado:

1. Mejora de la carretera L-822-5 de San Miguel a Los Abrigos.

Como nuevas propuestas:

1. Unir la antigua carretera de Aldea a Las Galletas con la de Los Cristianos, con cruce a desnivel en la autovía.

Estas propuestas contemplan la red viaria primaria del municipio permitiendo una mejora de vialidad a nivel comarcal y un nivel de accesibilidad al propio territorio, más elevado.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

27 JUL 1999

EL SECRETARIO,



### Sobre las actividades

Cara a un uso más racional del suelo, un mejor aprovechamiento de las infraestructuras existentes y una adecuada localización de actividades, podemos concluir del análisis anterior los siguientes puntos:

1. Potenciación de la agricultura intensiva preferentemente en la plataforma costera y zona intermedia, así como diversificación de cultivos en los bancales de las zonas intermedias, medianías y alta. En esta fase de avance de las Normas no se califica en la costa otra zona apta para urbanizar que la de El Guincho, a la espera del desarrollo del Plan precise las determinaciones oportunas en relación a este tema.
2. Control de las extracciones de áridos, por su efecto en la destrucción del paisaje, fijando aquellas zonas potenciales de extracción y las medidas correctoras de las mismas.
3. Definir la localización de las zonas urbanas en conformidad a lo existente. La opción que se deduce de la información plantea las nuevas ocupaciones urbanas en la plataforma costera, zonas del cruce de Las Chafiras y El Monte. Y en el resto de la zona la consolidación de los núcleos existentes, así como zonas para su desarrollo.
4. La inexistencia de un marco de planeamiento de orden superior cuestiona aquellos temas de posible ordenación a un nivel superior como el régimen del suelo no urbanizable, protección del paisaje, la estructura general del territorio; sin embargo su eficacia se basa en la validez que a nivel municipal tienen.

### Sobre la estructura de la propiedad

Se ha visto en el análisis de la información, la distinta estructura de propiedad existente en el término. Por un lado en la zona costera la existencia de una gran propiedad en general en el resto del municipio una propiedad excesivamente dividida, desde el punto de vista de su utilización agrícola.

El análisis anterior se resume en:

1. El desarrollo de la zona costera está condicionado a la existencia de estas grandes propiedades, ya se veía en el apartado 1 la propuesta de creación de una carretera a su través.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

2. Definición de las normas de edificación en el suelo rústico; en particular la parcelación con destino rústico o para segunda residencia. Se proponen, por zonas, las siguientes parcelas:

Zona Costera: 10.000 m<sup>2</sup>

Este mecanismo es importante para evitar la excesiva dispersión de la edificación, las parcelaciones con destinos contradictorios con la ordenación propuesta o el exceso de oferta urbana a través de las segundas residencias en el suelo no urbanizable.

3. En las ordenaciones urbanas, tener en cuenta la propiedad a efecto del trazado del nuevo viario, parcelación afecciones de equipo o zonas verdes, definición de polígonos o unidades de actuación, etc.

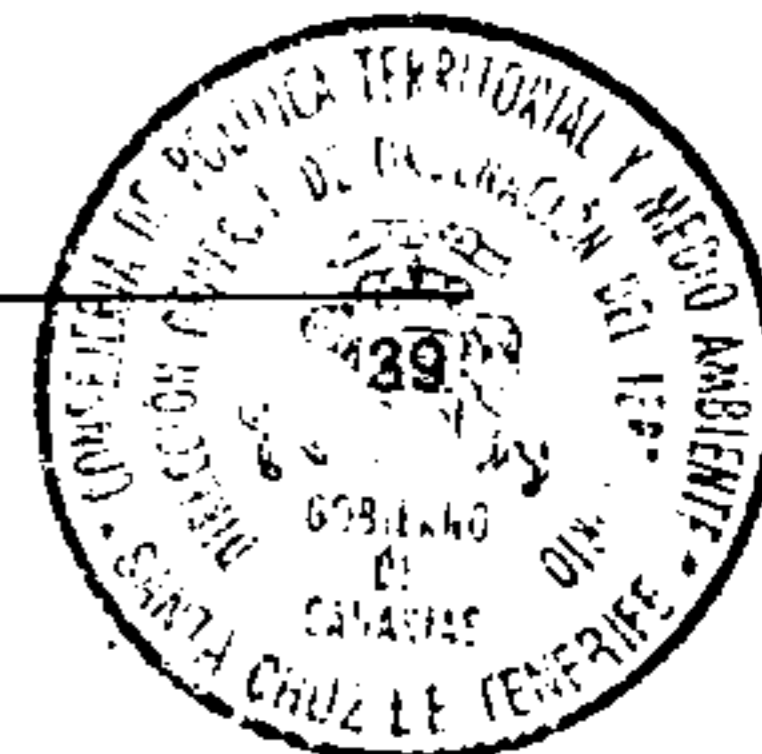
### Diagnóstico de la problemática urbanística del municipio según las NN.SS. de 1.997

#### **Situación general**

Como objetivo general, el trabajo de la Modificación de las Normas Subsidiarias se enfoca como propuesta de ordenación física del territorio dentro de las limitaciones impuestas por las características del municipio.

San Miguel es un municipio de 48 Km<sup>2</sup>, con 4.373 habitantes dedicados en un 77% a la agricultura y con bajos niveles de renta. El fenómeno de la desagrarización que se ha producido a nivel insular, con el trasvase de la población agrícola al sector servicios no se ha efectuado. La población se ha duplicado en 30 años y según las previsiones lo volverá a hacer antes del año 2.000 y disminuirá relativamente la proporción de población del sector agrícola respecto del sector servicios.

A nivel físico, se ha hecho una lectura territorial del fenómeno económico a través del análisis de las infraestructuras, los usos del suelo y la estructura de la propiedad del suelo. Este análisis nos ha permitido concretar la delimitación de 4 zonas a nivel municipal, con un comportamiento territorial homogéneo: Zona Alta, Medianías, Intermedia y Plataforma costera, así como la fijación de las tendencias de crecimiento de la población y su interés a localizarse en ellas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

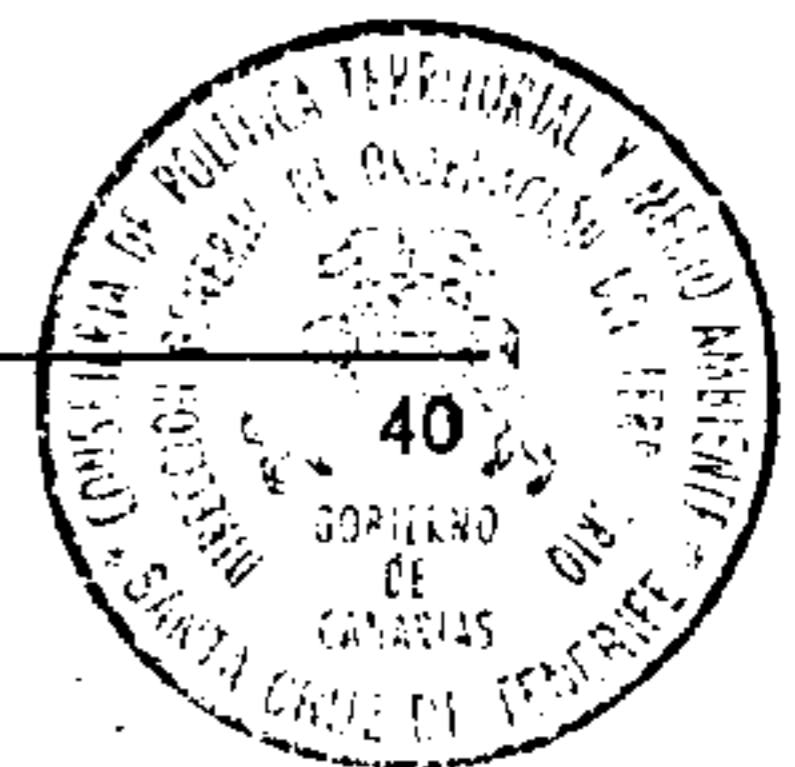
27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,

La Zona Costera está en una situación expectante a nivel poblacional, de usos y estructura de la propiedad. El nivel de accesibilidad que posee por la autopista y el fenómeno económico derivado de las grandes expectativas turísticas, le confiere una situación urbanística bastante atractiva para estos fines. Posee las mayores tendencias de localización poblacional y de actividades productivas del municipio.

#### Justificación y conveniencia de las Normas

(...)

Las Normas como instrumento de ordenación deben racionalizar la localización de los usos y actividades productivas y mantener el equilibrio territorial de forma permanente. San Miguel no es ajeno a la problemática demográfica, económica y territorial de la isla. Las previsiones de crecimiento citadas, plantean la urgencia de acometer la ordenación futura de este crecimiento, que permita hacer una previsión fiable y canalizar las inversiones públicas y privadas. De igual manera permitiría la definición de los criterios urbanísticos y arquitectónicos de las futuras ocupaciones y edificaciones.



La oferta de Suelo Clasificado

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES POR ZONAS										
Zona Urbanística	Casco Tradicional	Consolidación Núcleo	Crecimiento Núcleos	Residen. Núcleos	Nuevos Asentamientos	Industrial y Servicios	Turístico Residencial	Total	%	
Zona Alta	47.900							47.900	0,7	
	59.000	273.100	21.400	28.350				381.850	5,6	
Medianías		174.600						174.600	2,5	
		131.200						131.200	1,9	
Intermedia		72.500	69.900	55.000				197.400	2,9	
		107.100	20.700					137.800		
			11.300					11.300		
Costera		10.025		23.300	170.600	197.400		1.728.025	26,0	
		61.700	100.000	25.500				230.500	3,4	
							1.660.000	1.660.000	24,3	
							2.150.000	2.150.000	31,4	
TOTAL	59.000	898.425	212.000	78.300	170.600	197.400	360.000	1.975.725		
Superf. m²	—	—	11.300	53.850		1.350.000	3.450.000	4.865.150		
%	0,9	13,1	3,3	1,9	2,5	22,6	55,7	100,0		
Sup. Ha/SU.	5,9	89,84	21,20	7,83	17,60	19,74	36,00	149,30		
Edific. m²/m²	0,40	0,40	0,70	0,35	0,70	0,50	0,30	0,37		
Viv./Ha.	30	30	50	25	50	—	25	—		
Hab. techo	708	10.776	4.466	1.321	3.412	—	56.000	31.428		
Hab. tec./dor.	424	6.466	2.679	791	2.047	—	33.600	243.368		

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

En total se clasifican 662,37 Ha. de Suelo Urbano y apto para urbanizar, con una capacidad potencial de población techo de 32.016 hab., que vista la población actual de 4.373 hab., parece excesiva.

El suelo turístico-residencial supone el 63,3% de la oferta, que se localiza a lo largo de caso toda la franja litoral. Crecimiento que depende de factores exógenos al crecimiento casi vegetativo de la población municipal. Se clasifican 290 nuevas hectáreas de suelo turístico-residencial aptos para urbanizar.

La oferta de Suelo No Turístico se concentra sobre todo en zonas de consolidación de núcleos, suelo urbano, un 13,1% del total y en zona de nuevos asentamientos un 3,1%.

(...) Lo que nos da una población de hecho en el horizonte del Plan, para el suelo No Turístico de 10.040 habitantes, aproximadamente la población calculada para el municipio en el año 2.000.

La oferta de suelo Turístico, dependiente de factores exógenos al crecimiento de la población municipal, supone el mayor porcentaje de la población de hecho del Plan. Creemos que desde la óptica de un Plan Municipal, puede darse validez a la asignación de este suelo para el Uso Turístico, no obstante, sugerimos la necesidad de revisión de estas Normas en el momento en que varíe la oferta actualmente estimada.

## 6.2. RESUMEN DEL AVANCE

### Preámbulo: Finalidad y Marco Legal

Habitualmente los Avances se presentan cuando el Plan ya ha sido elaborado con un nivel de concreción casi susceptible de aprobación inicial, con lo que este nivel de detalle hizo más explícita la propuesta de ordenación, de forma que ésta ha servido de base para el documento final.

La finalidad del Avance, según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico consiste en que puedan formularse a su vista las "sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento", que podrá, según los servicios técnicos de la Corporación y los redactores, dar origen a la "confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales".



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 de Mayo de 1997

EL SECRETARIO,

### Las propuestas sobre los usos generales del suelo. Clasificación y Calificación

La clasificación y calificación del suelo ha quedado, tras la renovación legislativa posterior a 1.987 y la aprobación inicial del PIOT, relativamente reconfigurada como metodología de ordenación del territorio.

La clasificación del suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, por la Ley 6/1.998 y la legislación autonómica de la 87, pasando el suelo a ser urbano, urbanizable y rústico.

El intento inicial de la Modificación, que era el de recoger la edificación de los crecimientos de extensión de los núcleos, incrementando el suelo urbano tiene, pues, ahora otra alternativa.

Por otra parte, la clasificación de suelo apto para urbanizar se ha transformado en la Ley Reforma de la Ley del Suelo, en donde todo el suelo puede ser urbanizable mientras no cuente con una especial protección que lo impida al establecer un uso productivo agrícola o de otra índole, o bien sea protegido por sus valores especiales de carácter paisajístico o medioambiental, o bien sea expresamente excluido del desarrollo urbano.

De esta forma la clasificación desde las Normas de Suelo Urbanizable perdería su valor y los actuales suelos clasificados pero no desarrollados, así como las iniciativas de urbanización en el actual suelo rústico residencial, se podrían urbanizar de llegar esta tesis a ser operativa.

Por último, la clasificación y calificación del suelo, bien en cuanto a zonas edificables, bien en cuanto a las determinaciones de usos de equipamiento y singulares en general, ha demostrado su inoperancia ante la iniciativa de promociones, tanto públicas como privadas, que establecen sus instalaciones donde encuentran un suelo rústico pero accesible y bien localizado a los precios que permiten la promoción. Esta cuestión, a pesar de la Ley del Suelo Rústico de Canarias, ha producido un suelo "no urbanizable" (rústico) en donde de hecho se emplazan todo tipo de actividades edificatorias, más o menos dispersas.

### Los Usos Residenciales

Las diferentes actuaciones propuestas para la ordenación territorial del crecimiento residencial tienen esencialmente que ver con tres tipos de intervenciones: adquisición de suelo para facilitar o, en su caso, incentivar los procesos de crecimiento de los



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

núcleos; urbanización de las áreas de nuevo crecimiento y construcción de las viviendas, vinculadas generalmente a algún régimen de protección oficial; ejecución de los equipamientos y espacios libres para cualificar adecuadamente los ámbitos de crecimiento residencial.

Para el primer tipo de intervenciones, el PIOT ha reconocido dentro de las áreas homogéneas de interés territorial algunos ámbitos especialmente importantes para la ordenación estratégica del territorio (operaciones urbanísticas de corrección de desequilibrios en materia de vivienda, infraestructuras, dotaciones y servicios.

El segundo tipo de intervenciones (urbanización áreas crecimiento y construcción de viviendas) se atribuye a aquellos organismos públicos que habitualmente vienen desarrollándolas (Gestur, Visocan...).

Con respecto al modelo de distribución de la población, actividades y recursos, se plantea como principal objetivo el tender a incentivar un mayor equilibrio entre el peso de los tres grandes ámbitos insulares:

Desarrollo del Corredor Sur, incentivando su crecimiento igualmente multipolar, pero con un carácter más concentrado.

Para ello es preciso coordinar las acciones encaminadas a paliar los graves déficits de las Unidades Territoriales más deprimidas del Sur, delimitar éstas con carácter prioritario como ámbitos de acción especial y promover inversiones en infraestructura básica, en nuevos focos de actividad y en el impulso estratégico de actuaciones en vivienda que canalicen la demanda espontánea.

En el objetivo de tender a incentivar el poblamiento del Sur-Suroeste, mediante la instrumentación de las políticas de promoción pública de suelo y vivienda, primará la consolidación de algunos núcleos tradicionales o recientes, cercanos al anillo insular y a los principales centros turísticos, que sean susceptibles de albergar con garantías un crecimiento destacado para la población de servicio.

#### **La Edificación en Suelo Rústico**

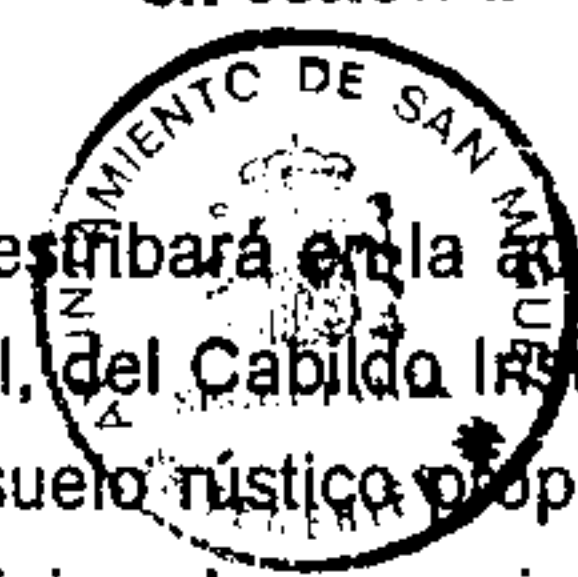
En la Revisión del Avance (ver la Normativa del suelo Rústico) se propone la entrada en vigor de unas directrices que pretenden recuperar una cierta racionalidad en la ocupación edificatoria del suelo rústico. Estas están basadas en la actualización de los modelos de orden tradicionales y en la adopción de una normativa para los asentamientos a borde de camino, que nace del estudio de aquella cultura territorial de origen tradicional, analizada por el PIOT.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 de Mayo de 1989

EL SECRETARIO.



Por ello la principal de las actuaciones en este ámbito estribará en la adecuada aplicación, por parte de la Consejería de Política Territorial, del Cabildo Insular y de los Ayuntamientos, de las directrices de conservación en suelo rústico propuestas en el PIOT y la normativa de la Ley del Suelo Rústico que deja a los organismos responsables de su control y, principalmente a los Ayuntamientos, un amplio margen de maniobra para completarla, o para introducir modificaciones basadas en la adopción de determinadas políticas urbanísticas, ajustadas a condiciones particulares de la estructura catastral y de la tradición agrícola local.

Tanto para ello, como para la ordenación y conservación territoriales, el PIOT propone la redacción o revisión de los instrumentos de planeamiento necesarios para adaptar el planeamiento municipal a estas determinaciones en lo referente a la ordenación del suelo rústico; para desarrollar las determinaciones sobre las estructuras territoriales y completándolas, o introduciendo modificaciones; adecuar la normativa a las condiciones específicas de San Miguel de Abona en la zona costera de la TF-1 hasta el mar.

Estas actuaciones son competencia propia de los Ayuntamientos en la revisión y/o adaptación del planeamiento municipal. Dadas las peculiaridades de esta zona (NN.SS. 1ª Fase) en donde el uso característico es el turismo y la presencia de núcleos compactos de población de servicio, se propone en definitiva eliminar en suelo Rústico la posibilidad de edificación unifamiliar.

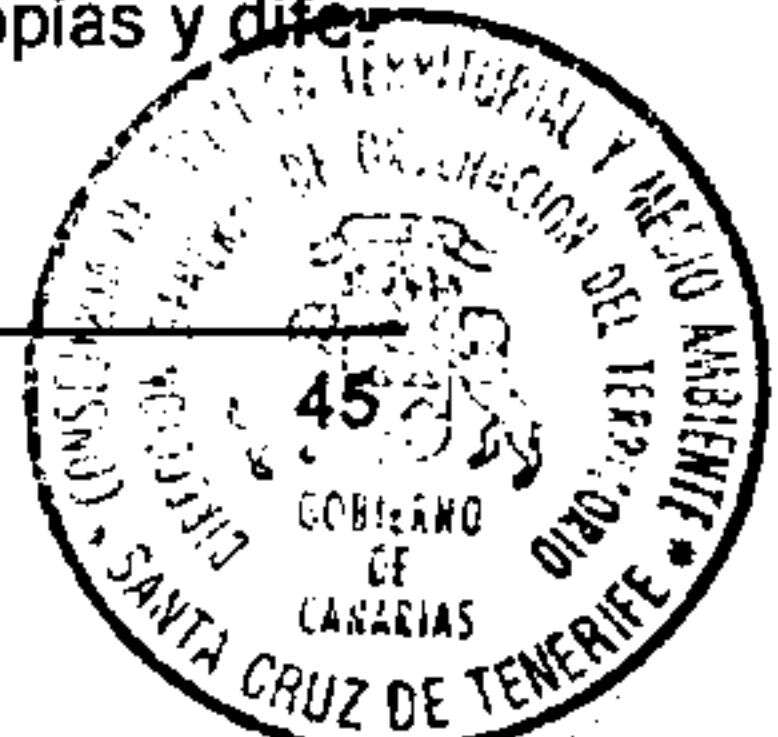
Los objetivos generales de ordenación del suelo rústico son más territoriales que urbanos. El objetivo fundamental es del de fundamentar en dichos elementos su propuesta de ordenación territorial.

Para ello es necesario el control estricto de la edificación y, en su caso, el control de los servicios imprescindibles, en las vías de servicio y explotación agrícola; la prohibición de la posible edificación a borde de camino, la permeabilidad del paisaje y conservación de la agricultura.

El ajuste respecto a su funcionalidad, en el borde de las zonas edificadas, y el jerarquizar, localizar y singularizar las dotaciones básicas.

**La Edificación en los núcleos Urbanos Residenciales**

En la Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel se distinguen claramente tres zonas de asentamientos residenciales con características propias y diferenciadas por la historia del crecimiento urbano del término municipal.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,



1. Las Chafiras
2. El Gorón
3. Guargacho

La descripción de cada núcleo aparece reflejada en la Información y pasaremos ahora a hacer un breve diagnóstico y exposición de criterios que justifican la propuesta a escala 1:1.000, que aparece en los planos correspondientes del Avance.

a) Las Chafiras. Es un núcleo apoyado en la autopista, el enlace San Miguel-Las Galletas-Los Abrigos y las vías de servicio que discurren a ambos lados de la autopista. Originariamente surge en respuesta a demandas industriales y comerciales ligadas al turismo, mezcladas con usos residenciales en edificación cerrada, en los terrenos de cesión para el patrimonio municipal del suelo.

- Los problemas son, precisamente, resolver esta mezcla de usos y sus incompatibilidades y racionalidad en la zonificación.
- La previsible y segura tendencia al crecimiento, como ejemplifica el caso de San Isidro, etc., parece confirmar una expansión a medio plazo que es preciso anticipar en el planeamiento.
- Su carácter de "antesala" de las zonas costeras turísticas cuya tipología y paisaje requieren una transición territorial

b) El Gorón. Un pequeño núcleo de crecimiento en estado inicial donde se mezcla la vivienda agrícola, el salón y vivienda de primera necesidad y los chalés turísticos, todo ello integrado aún en las antiguas huertas y los nuevos invernaderos.

- Su proximidad a los núcleos de Guargacho, Plan Parcial El Monte y la iniciativa, recogida en este Avance, de un Suelo Apto que lo conecta a la carretera general de Las Galletas, son los problemas a resolver. Podría no ser suelo urbano, sino asentamiento rural.

c) Guargacho. Núcleo de crecimiento espontáneo, compartido con el límite del municipio de Arona, que lo divide por una calle. Su parcelación, dentro de la curva que describe la carretera, es en retícula de manzanas cerradas. Está prácticamente consolidado desde 1.987 y sus problemas son:

- La escasez inicial de espacios libres y equipamiento.
- La estrechez de sus calles en los cruces y problemas puntuales de alineación.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,



- El levante generalizado de una planta mas sobre las dos permitidas, que se pretende legalizar.
- Su colindancia con dos Planes Parciales, uno aprobado, ejecutado y construido, y otro pendiente de aprobación, configura un área urbana de una magnitud ya importante y de un crecimiento previsible de gran dinámica.

Los suelos aptos para urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes se han desarrollado en su práctica totalidad:

#### Planes Parciales Turísticos

- Plan Parcial San Blas (ver características y ordenación en anexo).
- Plan Parcial Golf del Sur (ver características y ordenación en anexo).
- Plan Parcial Amarilla Golf (ver características y ordenación en anexo).

#### Planes Parciales Residenciales

- Plan Parcial Punta del Lomo.

#### Planes Parciales Residencial-Industriales

- Plan Parcial Las Chafiras I.
- Plan Parcial Las Chafiras II.
- Plan Parcial Las Chafiras III.

Su ordenación y características están recogidas en el Plano correspondiente al Suelo Urbano ordenado y en las fichas normativas.

#### El Uso Turístico

Los objetivos de la Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona son:

- La adecuación de la capacidad turística a la futura demanda, procediendo, en la medida de lo posible, a las actuaciones de reajuste o readaptación de la oferta.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en Sesión de

EL SECRETARIO.



- La regulación, vinculada a lo anterior, de los suelos Aptos sin Plan Parcial aprobado o no ejecutados, y también de aquella parte de la oferta existente, pero con desajustes de urbanización y ordenación.
- La mejora de las infraestructuras básicas al servicio de los desarrollos turísticos.
- La coordinación de servicios y recursos para la mejora de la calidad de los proyectos turísticos, en aplicación del PIOT y de la legislación turística.
- La integración de la actividad turística, compatibilizándola con las actividades agrícolas, agropecuarias y con la protección medioambiental del territorio.
- La conversión de esta zona en modelo de nueva ordenación y soporte de la transferencia tecnológica del turismo, entendido como actividad económica de base, en una situación de crecimiento sostenible.
- La adecuación de la forma territorial de esta zona con el fin de reforzar y cualificar el turismo en el mercado de ámbito europeo, lo que implica aprovechar la diversificación del producto y la presencia de los campos de Golf y los Espacios Naturales protegidos.
- La introducción de aquellos cambios en el modelo de desarrollo del turismo, especialmente la relación entre edificación y paisaje, que permitan avanzar hacia su consolidación industrial y alcanzar el papel de impulsor en la modernización de la estructura socioeconómica insular.

Las intervenciones de transformación territorial propuestas por el PIOT, que afectan a la ordenación del turismo, tienen dos aspectos.

a) En el primero cabe destacar este tipo de actuaciones:

- La realización de un conjunto de equipamientos dotacionales, de importancia clave para el objetivo de recualificación de la oferta turística, y mejora de la calidad, este sería el caso de San Miguel de Abona.
- La puesta en valor de equipamientos de carácter recreativo-deportivo, tales como los parques temáticos, campos de golf o grandes instalaciones deportivas.



Aprobado por el Pleno de  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

- La recuperación de suelos agrícolas abandonados, con la detención de los procesos de erosión-desertización mediante su reforestación, que incidirá en el paisaje de esta Unidad Territorial y con ello en el principal recurso turístico.
  - La redacción de un Plan Especial de Ordenación del Litoral, priorizando las actuaciones en ámbitos con mayor presión, por las transformaciones urbanas existentes o en curso, más afectadas por los desarrollos turísticos vinculados al aprovechamiento del frente costero y por la necesidad de impedir procesos de ocupación privada del litoral.
  - Las intervenciones destinadas fundamentalmente a facilitar el acceso al mar, acondicionando en paralelo el espacio litoral en el que se encaja la acción.
  - La adecuación para el baño de charcos de pleamar, aprovechando la existencia de charcos naturales o la pequeña manipulación de cantiles, rasas o fondos de barranco.
  - Las actuaciones de acondicionamiento de los senderos del litoral, que recorren los espacios sin urbanizar, si bien ligados en su inicio o llegada a los asentamientos costeros turísticos, y al Monumento de Montaña Amarilla.
  - La urbanización de paseos y parques marítimos.
  - Las obras de restauración del litoral (rehabilitación ambiental de ámbitos degradados por derrubios y vertidos, o impactos de obras de infraestructura y construcciones, como el nuevo puerto deportivo), así como el acondicionamiento de sectores del litoral de morfología diversa, en ámbitos aún no urbanizados, pero con valor.
  - Las obras de acondicionamiento de playas (Playa de San Blas).
- b) Dentro del segundo aspecto, las diferentes Actuaciones en desarrollo de las Normas Subsidiarias tendrían como objetivo:
- Poner el paisaje como centro de las preocupaciones y objeto principal de la ordenación del turismo.
  - Introducir mecanismos de concertación sobre el crecimiento y diversificación de la oferta turística, por convenios.



Aprobado por el Pleno de esta C- en sesión de 27 de Mayo de 1993

EL SECRETARIO,

- Desligar el desarrollo turístico del puro crecimiento urbanístico, apoyándose en los distintos tipos de suelo, con características diferenciales en cada uno.
- Incidir en la modificación del actual proceso de desarrollo turístico, basado exclusivamente en el crecimiento por extensión de las áreas existentes, o en la multiplicación de nuevos enclaves.
- Reducir la tensión originada por la diferente clasificación entre suelo Apto para Urbanizar el suelo rústico, el urbano y entre el rústico general y los ámbitos protegidos por sus valores naturales o agrícolas, asociando los desarrollos turísticos a los diferentes regímenes de suelo y vinculándolos entre sí (determinados desarrollos en suelo urbanizable pueden vincularse al mantenimiento y mejora de parajes singulares o de bancales agrícolas en suelo rústico).
- Eliminar los inconvenientes derivados de la asociación de lo turístico y lo inmobiliario; de la vinculación entre establecimiento turístico y propiedad del suelo.

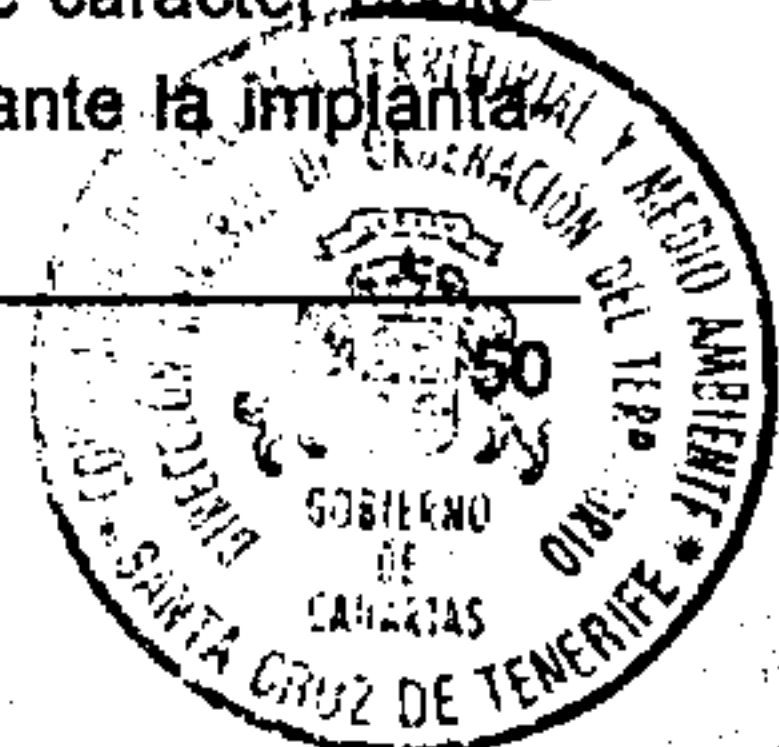
c) Los objetivos generales pueden resumirse en:

- La intervención en áreas turísticas ya desarrolladas implica la voluntad de romper con el proceso de acumulación ininterrumpida de esfuerzos, sustituyendo la inversión por la recuperación y mejora cualitativa de lo existente.

### El Uso Agrícola

Los objetivos de carácter general de la Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, parten de la consideración de la agricultura tanto como actividad económica, como conservadora del medioambiente y del paisaje. Esto implica, según el PIOT, el reconocimiento del papel fundamental de la agricultura en la construcción del paisaje insular, de su valor económico, más allá de su supuesta poca representatividad en términos de PIB o empleo y del reconocimiento institucional y económico del agricultor, en su papel de productor y conservador del medio ambiente y el paisaje.

Para ello es precisa la regulación territorial de recursos económicos derivados de las actividades que se benefician del paisaje, la racionalización del uso del agua, abonos y energía, el fomento del asociacionismo de agricultores y la atracción de los jóvenes hacia la agricultura, potenciando la implantación de explotaciones de carácter ecológico experimental, recuperando áreas agrícolas abandonadas, mediante la implanta





ción de actividades complementarias o derivadas de la agricultura, fomentando las infraestructuras y dotaciones en el medio rural. El uso del agua, abonos y energía por el agricultor debe tenerse presente compatibilizándolo con los usos urbanos o de Campo de Golf.

La implantación de explotaciones de carácter ecológico experimental, tendrá un carácter beneficioso para todos los sectores económicos. La recuperación de áreas agrícolas abandonadas, mediante la implantación de actividades complementarias o derivadas de la agricultura y el fomentar las infraestructuras y dotaciones en el medio rural, contribuirá a ensamblar el uso agrícola con el turístico con la "sinergia ambiental" que ello implica.

Son objetivos de carácter territorial, la preservación del suelo agrícola en función de su relevancia productiva y territorial. Definición de categorías de protección urbanística del suelo agrícola. Se parte de la consideración del suelo agrícola como una inversión ya realizada en capital fijo, extraordinariamente costosa a nivel económico y humano. Por ello es necesaria la protección de los suelos de mayor capacidad agrológica y en los que se han realizado mayores inversiones.

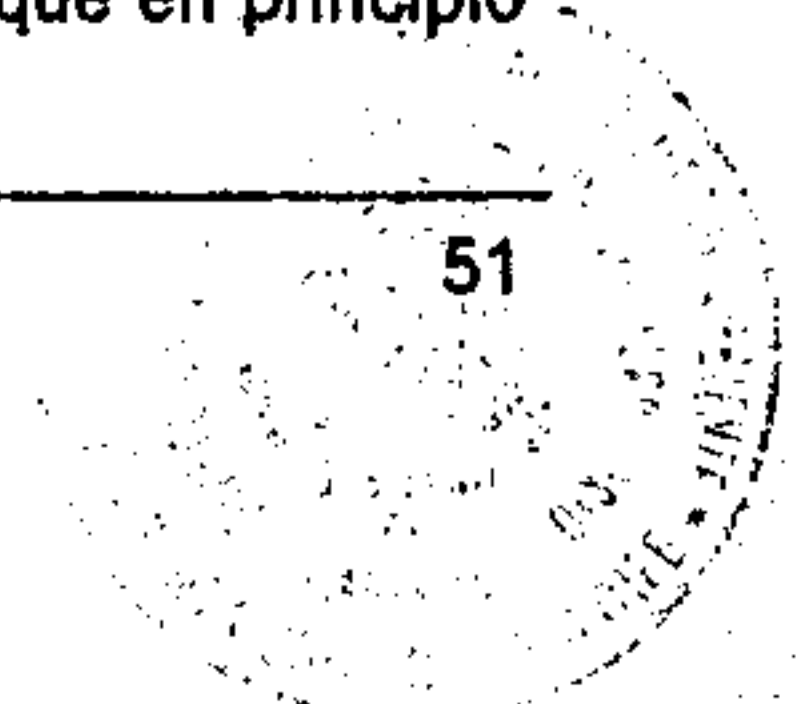
En definitiva se pretende la integración de la agricultura, como actividad fundamental, en la estructura general del territorio insular, tanto en combinación con los usos turísticos como en los Espacios Naturales y suelo Rústico protegido.

### **El Uso Industrial**

El Avance proponía, además de los Planes Parciales existentes, la promoción pública o privada de pequeños polígonos (servicios, talleres, almacenes) cercanos a la autopista (Las Chafiras). Se persigue con ello el facilitar la aparición de iniciativas empresariales que tienen difícil cabida en el suelo urbano residencial y en las condiciones habituales de mercado; apoyar el reequilibrio territorial fomentando la aparición de actividades en aquellas zonas con peores condiciones de desarrollo económico y de disponibilidad de suelo industrial, así como complementar la iniciativa privada en aquellos ámbitos que están a medio desarrollo.

Se proponen a su vez medidas de previsión destinadas a atraer las instalaciones industriales hacia aquellos ámbitos previstos, evitando su proliferación al margen del planeamiento.

Para ello se utilizará la oferta pública de suelo industrial y normas coercitivas, multas y tasas, dentro de la más estricta aplicación de la disciplina urbanística sobre los establecimientos industriales en suelo rústico o fuera de ordenación, ya que en principio



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUNIO 1999

EL SECRETARIO,



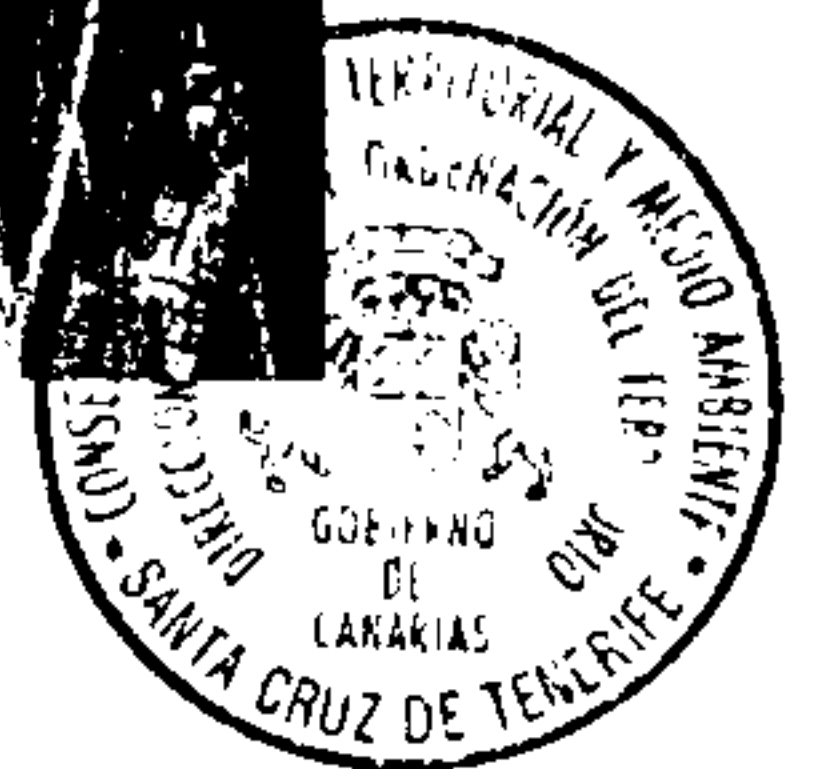


Aprobado por el Pleno de esta Corp.

en sesión de

27 III 1971

EL SECRETARIO.





Aprobado por el pleno de esta Corporación  
en sesión de            el SECRETARIO.



27 JUL 1999

en sesión de

EL SECRETARIO.



este uso está suficientemente contemplado en los Planes Parciales de uso o tolerancia industrial.

El contacto entre estas zonas y las de uso turístico tendrá una transición con usos comerciales y residenciales.

El PIOT refuerza y define este ámbito como área de interés Estratégico para los Servicios, Comercio e Industria, derivados del desarrollo turístico

### La estructura viaria y las infraestructuras generales

El Avance recoge en primer lugar las intervenciones relativas a la red viaria insular (verdadero esqueleto ordenador del territorio) y sucesivamente a las comarcales y locales de carácter estructurante; a los equipamientos de carácter insular y a los servicios urbanísticos (actuaciones relativas al abastecimiento y saneamiento; transporte de energía eléctrica; recogida y eliminación de residuos) de carácter municipal.

### Red viaria insular

El corredor insular está integrado en estos momentos por la autopista del Sur (TF-1), desde Santa Cruz de Tenerife hasta Fañabé. Estando pendiente la prolongación de esta vía, en estos momentos cumplen asimismo el papel de corredor insular las carreteras insulares C-822, desde Torviscas hasta Guía de Isora, y la C-820, entre esta población y el final de la TF-5, salvando la divisoria entre ambas vertientes por Santiago del Teide.

### Criterios de planificación viaria

En las vías del corredor insular existentes, se deberán cumplir los siguientes criterios de planificación viaria:

- Sección tipo desdoblada en calzadas separadas.
- Previsión de vías de servicio en la autopista a lo largo de su recorrido desde el momento de su proyecto.
- Absoluta impermeabilidad transversal a nivel.
- Enlaces selectivos de gran capacidad para conectar con otras vías.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de 27 JUN 1995  
 EL SECRETARIO,



**Cuadro de características de Autopistas, Autovías y vías Rápidas**

Tipos de vías	A-100-6	A-100-4	A-80	ATV-80	VR
Denominación según Ley de Carreteras de Canarias	Autopista	Autopista	Autopista	Autovía	Rápida
Sección	2x10,5/38	2x7/31	2x7/30	2x7/26	7/12+CA
Rampa máxima excepcional	6	6	7	7	7
Zona de dominio público (1)	8	8	8	8	8
Zona servidumbre + afección (2)	22	22	22	22	17
Desmontes y taludes máximos	10	10	10	10	6/7,5
Línea de edificación general (3)	50	50	50	50	50
Utilización preferente	Corredor insular	Corredor insular	Corredor insular	Desdoblamiento corredor Colectoras básicas	Desdoblamiento corredor Colectoras básicas

- (1) Medidas desde la arista exterior de la explanación. En vías de interés regional siempre 8 m.
- (2) Medidas desde la línea exterior de la zona de dominio público.
- (3) Para nuevas construcciones mientras no se desarrolle el art. 30 de la Ley 9/1991 de Canarias.

En el ámbito de San Miguel, la autopista TF-1 discurre muy alejada de la costa, bordeando el extremo Sur de la isla de Este a Oeste, en el punto de inflexión entre la ladera de medianías, que acoge los núcleos tradicionales, y la llanura donde, a partir de El Médano, proliferan las urbanizaciones turísticas.

Los principales problemas que presenta esta vía son el mal estado del firme y de los arcenes en diversos puntos; la pérdida de la impermeabilidad transversal con accesos de caminos secundarios; las paradas de guaguas en los arcenes; y la asunción de funciones que no le son propias, ya que no existen otras vías alternativas que resuelvan adecuadamente el tráfico intracomarcal.

Con respecto a este último punto se detecta un aumento creciente de la tensión de las edificaciones en torno a la vía por el desarrollo de actuaciones residenciales y polígonos industriales que la utilizan como escaparate. Las perspectivas futuras de desarrollo del polígono industrial de Granadilla, la ampliación del aeropuerto y el previsible crecimiento de las urbanizaciones turísticas costeras, aconsejan la reconducción de estas actuaciones aliviando los desajustes circulatorios que se producen sobre la autopista.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO,

El objetivo funcional y de ordenación del territorio es ordenar los desarrollos urbanísticos que se desarrollan en torno a la autopista, a través de las vías de servicio.



### La red viaria comarcal

Esta red tiene, en la presente Revisión, el carácter de Red Viaria de Sistemas Generales.

### Vías que comprende

La referencia para ordenar el conjunto de vías de esta categoría, lo constituye su pertenencia al esquema viario básico de una misma Unidad Territorial. La relación completa de las mismas referida a San Miguel de Abona es:

- Costa del Silencio - Aldea Blanca
- San Miguel - Los Abrigos
- El Fraile - Enlace corredor insular (Montaña Pelada) (externa)
- La Camella - Aldea Blanca (externa)
- Enlace corredor insular (Los Cristianos) - San Miguel (externa)
- Guaza - Vía de servicio de la TF-1

### Criterios de planificación viaria

Las mejoras de las existentes y las nuevas vías comarcales deberán cumplir los siguientes criterios de planificación viaria:

- No cabe una solución única, sino muy atenta con el entorno propio de cada vía. Así en tramos relativamente urbanizados (o susceptibles de llegar a serlo) cabe apostar por secciones tipo rambla. La reserva de suelo debe preverse desde el inicio. En su proyecto se prestará especial atención a la progresiva urbanización en el entorno de la vía, sin que ello suponga menoscabo de su capacidad circulatoria. En cambio, en áreas de especial valor natural o interés paisajístico las demandas circulatorias deberán supeditarse al más escrupuloso respeto de dichos valores, cuidando muy especialmente el ajuste topográfico de dichas vías.
- Cuando se pretenda fundamentalmente dotar de accesibilidad áreas escasamente regadas o alejadas del corredor insular, y no se den ninguna de las características antes señaladas, se utilizarán prioritariamente carreteras convencionales de dos o cuatro carriles.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de 27 JUL 1999  
 EL SECRETARIO.



- La conectividad será admisible hasta el rango de vía local (tan sólo en ámbitos muy urbanizados, o con medidas de control en intersecciones, incorporación calles).
- El enlace con otras vías se realizará mediante glorietas partidas.
- Serán capaces de acoger tráfico comarcal o incluso intercomarcal.

**Características básicas de diseño**

Tipo de vía según Ley 9/1991	Convencional VC o VD-2	Convencional VD-4
Sección	7/10 ó 7/12	2 calzadas de 7/23 m.
Radio mínimo normal	120 m.	250 m.
Pendiente máxima	9%	9%
Zona de dominio público	8 ó 3 m.	3 m.
Zona servidumbre + afección	17 ó 8 m.	8 m.
Desmontes y taludes máximos	3,5/5 m.	10 m.
Distancia edificación	25 ó 12,5 m.	12,5 m.

**Cuadro de características de vías Convencionales**

Tipos de vías	VM	VC	VD-4	VD-2	VP
Denominación según Ley de Carreteras de Canarias	Convencional	Convencional	Convencional	Convencional	Convencional
Sección	7/12+CA	7/10	2x7/23	7/12	6/6 ó 4/4
Rampa máxima excepcional	10	10	10	10	15
Zona de dominio público (1)	8	8	3	3	3
Zona servidumbre+afección (2)	17	17	8	8	8
Desmontes y taludes máximos	6/7,5 (4)	3,5/5	10	3,5/5	3/2
Línea de edificación general (3)	25	25	15	15	15

**Vía VCAB-1 de Costa del Silencio - Aldea Blanca, mejoras y nuevos trazados**

La vía comarcal VCAB-1, desde Costa del Silencio hasta Aldea Blanca, se corresponde en parte con la actual carretera insular TF-6221 entre Las Chafiras y Guargacho. En su primer tramo, desde el enlace con la carretera TF-6223, de Las Chafiras a Los Cristianos, coincide con la traza existente atravesando el Llano de Los Cameros.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1998

EL SECRETARIO.



y el corredor insular (actual autopista TF-1) y siguiendo hasta Casas de Guargacho. Desde ahí se desvía a través de otra vía que desciende perpendicularmente a la costa, bordeando Montaña Amarilla.

El planeamiento general del municipio de Arona proponía ya esta vía de trazado rectilíneo, que acaba enlazando con la vía transversal de Ten-Bel, paralela a la línea de costa, junto a Montaña Amarilla.

La importancia de esta vía radica en que, apoyándose en infraestructuras ya existentes, como la VCAB-11, VCAB-14 y VCAB-3, actúa como un eje medianía-costa que cierra un circuito que hasta el momento es bastante discontinuo.

Los objetivos funcionales y de ordenación territorial son la creación de un nuevo elemento de acceso directo a la Costa del Silencio, continuando una malla que accede hasta San Miguel; el incremento de puntos de conexión entre las medianías y la costa; la mejora de la accesibilidad general de la comarca; y el favorecimiento de la diversidad en cuanto a posibilidades de uso, mejorando la fluidez del tráfico en este sector.

#### Datos técnicos básicos

- Límites extremos de la vía: Costa del Silencio - Aldea Blanca.
- División en tramos:
  1. Enlace con la carretera TF-6223 - Corredor insular.
  2. Enlace corredor insular - Casas de Guargacho.
  3. Casas de Guargacho - Costa del Silencio.
- Longitud aproximada: 5,5 Km.

#### Características geométricas

Las características geométricas de la vía VCAB-1 se ajustarán a la tipología de vía convencional "VC" (ver cuadro en directrices territoriales).

#### Características territoriales

En cuanto a las condiciones de relación con el entorno, la vía será tratada en consonancia con el entorno periurbano por el que discurre y será convenientemente iluminada y ajardinada cuando atraviere zonas urbanizadas. Allí donde sea posible se



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21 de Mayo de 1997  
EL SECRETARIO,

aprovecharán los trazados existentes, sobre los que se harán las necesarias rectificaciones para adecuarlos a las características de la tipología VO.

Referente a los enlaces, se realizarán o mejorarán tres enlaces a lo largo de la vía (con el corredor insular, con la prolongación de la carretera insular TF-6221 y con la vía comarcal de nuevo trazado VCAB-3).

En lo que se refiere a las condiciones de ejecución, esta vía se considera necesaria a corto plazo, y por tanto su ejecución se realizará en el primer quinquenio de vigencia del PIOT.

#### Vía VCAB-2 De San Miguel - Los Abrigos, mejoras

La vía comarcal VCAB-2, de San Miguel a Los Abrigos, se corresponde con la actual carretera insular TF-621. Ésta forma parte de las infraestructuras tradicionales de este territorio, conectando un enclave de las medianías con su correspondiente núcleo costero.

A diferencia de tantas otras carreteras que atraviesan las medianías, esta vía tiene sus bordes poco consolidados por la edificación, facilitando las posibilidades de ensanchamiento de su plataforma (actualmente un 90% de la vía tiene una plataforma de menos de 6 m.).

Las zonas más construidas son las situadas junto a San Miguel, en la zona de El Ramonal y en El Guincho.

Se pueden diferenciar tres tramos. El primero, correspondiente a las zonas de pendiente más elevada, iría desde San Miguel hasta el Llano de Los Camellos, donde conectará con la futura vía comarcal VCAB-7. El segundo arranca de este punto y, atravesando el corredor insular, llega al enlace con la vía VCAB-14 de Guaza a El Guincho. El último tramo sería el que nos lleva hasta Los Abrigos.

Los objetivos funcionales y de orden territorial son la consolidación y mejora de un elemento importante en la configuración del viario en la comarca de Abona; la mejora de la accesibilidad entre las medianías y la costa; y la mejora de las condiciones de seguridad y fluidez de la carretera actual.

#### Datos técnicos básicos

- Límites extremos de la vía: San Miguel - Los Abrigos.





Aprobado por el Pleno de ...  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.



- División en tramos:
  1. San Miguel - Llano de Los Camellos.
  2. Llano de Los Camellos - El Guincho.
  3. El Guincho - Los Abrigos.
  
- Longitud aproximada: 12,8 Km.

#### Características geométricas

Sus características se ajustarán a la tipología de vía convencional "VC" (ver cuadro en directrices territoriales).

#### Características territoriales

En cuanto a las condiciones de relación con el entorno, se aprovechará al máximo la carretera existente, sobre la que se harán las necesarias rectificaciones para adecuarla a las características de la tipología "VC"; se reducirán al mínimo las alteraciones topográficas para eliminar el impacto paisajístico de la carretera; y las reformas a introducir en la carretera actual tendrán en cuenta el medio rural por el que transita la nueva vía y por lo tanto serán lo más respetuosos posible con éste.

En lo referente a las condiciones de ejecución de esta vía se considera necesaria a medio plazo y por tanto deberá ejecutarse dentro del segundo quinquenio de vigencia del PIOT.

#### **Vía VCAB-14 de Guaza - Vía De Servicio De La TF-1, mejora y corrección de trazado**

La vía comarcal VCAB-14, de Guaza a la vía de servicio de la TF-1, aprovecha en un tramo de su recorrido la actual carretera insular TF-6225 de Guargacho a Guaza.

El objetivo de esta vía es crear una alternativa intermedia entre el corredor insular en su tramo CI-10 y la comarcal VCAB-3 cercana al ámbito costero. Así se completa una malla soporte de los asentamientos turísticos en la plataforma costera del Valle de San Lorenzo.

Aún a pesar de que su trazado se podría considerar de un único tramo, el paso por Morrito Alto y la zona de pequeños barrancos hace conveniente distinguir el primer sector entre El Guincho y Casas de Guargacho, del segundo tramo hasta Guaza, a través de las zonas básicamente agrícolas de Guargacho y Los Pozos.



Aprobado por el Pleno de ...  
en sesión de 20 VIII 1999  
EL SECRETARIO.

Objetivos funcionales y de ordenación territorial

Completar una malla que articule esta plataforma costera. Mejorar la accesibilidad al territorio. Ordenar los futuros crecimientos aprovechando las estructuras existentes. Ofrecer nuevos trayectos alternativos en la Unidad Territorial. Canalizar el tráfico desde el corredor insular.

Datos Técnicos básicos

- Límites extremos de la vía: Guaza - Vía de servicio de la TF-1.
- División en tramos:
  1. El Guincho - Casas de Guargacho.
  2. Guargacho - Guaza.
- Longitud aproximada: 7,5 Km.

Características geométricas

Las características geométricas de esta vía se ajustarán a la tipología de vía convencional "VC" (ver cuadro en directrices territoriales).

Características territoriales

En cuanto a las condiciones de relación con el entorno, se aprovecharán los tramos de carreteras y caminos existentes sobre los que se harán las necesarias rectificaciones para adecuarla a las características de la tipología de vía convencional "VC"; en los tramos de nueva creación se reducirán al máximo las alteraciones topográficas, paisajísticas y ambientales para que su impacto quede controlado; y, por último, los enlaces se resolverán de modo que aseguren la fluidez y continuidad del tráfico.

Referente a las condiciones de ejecución de esta vía, se considera necesaria a medio plazo y por tanto incluida dentro del segundo quinquenio.

**Infraestructura Portuaria**

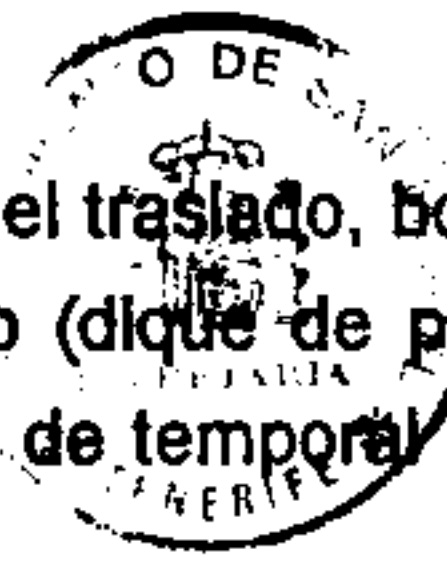
En San Miguel estas infraestructuras están previstas por el Avance para potenciar las instalaciones recreativas para dar servicio a las embarcaciones ligeras de eslora inferior a cinco metros (incluyendo almacenamiento de las embarcaciones en hangares).



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 12 de febrero de 1997

EL SECRETARIO,



situados en tierra, con servicio mecanizado para el traslado, botadura e izado), en los puertos existentes, o con obras de abrigo ligero (dique de pequeña envergadura y baja cota de coronación, rebasable por el oleaje de temporal) y adecuadamente integrado en su entorno.

La construcción de puertos deportivos o marinas deberá tener muy presente sus importantes repercusiones en el orden territorial, así como el impacto ambiental derivado. Un puerto deportivo es una infraestructura que supone una importante inversión económica, que halla su justificación en la oferta complementaria de una serie de actividades recreativo-deportivas y que requiere, por tanto, de un área turística base, existente o inducida. La planificación del número, localización y características de los puertos deportivos debe, por tanto, atender a las condiciones de la demanda, racionalizando la respuesta. Pero, por otra parte, las aptitudes del territorio, considerando los factores paisajísticos, ambientales, ecológicos y funcionales, limitan las posibilidades de localización.

El Avance no propone ningún nuevo puerto deportivo, además del que está en ejecución en "Amarilla Golf". Ello no obstante sí que establece las condiciones y procedimientos a que toda nueva iniciativa en este sentido deberá someterse, al objeto de salvaguardar su coherencia con el modelo territorial propuesto y los valores del litoral protegido. El puerto en ejecución deberá finalizarse con arreglo a estos criterios (ver Estudio Medioambiental).

#### **Infraestructura Aeroportuaria**

La insuficiencia de las instalaciones actuales del Reina Sofía para absorber los volúmenes de tráfico crecientes constituye un dato unánimemente aceptado, de ahí que se proponga la urgente actualización de los Planes Directores del aeropuerto, la construcción de una segunda pista en el Reina Sofía al Norte de la existente y el incremento de su capacidad mediante la construcción de una nueva terminal, va a tener consecuencias sobre nuestra área de Estudio.

En el entorno de ambos aeropuertos, el PIOT se plantea la reserva de suelo para actividades de carácter terciario, que aprovechen las notables condiciones de accesibilidad y las infraestructuras de comunicación.

#### **Los Equipamientos Generales**

Los previstos son los equipamientos culturales-recreativos (parques y áreas recreativas, parques temáticos y grandes áreas deportivas, pequeñas instalaciones deportivas)



vo-recreativas), que podrán, en su caso, situarse en el suelo Rústico (excepto Espacios Naturales).

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.



**Equipamientos docentes**

En cuanto a la enseñanza secundaria, la aplicación de la LOGSE conlleva la realización de diversas reformas en las instalaciones existentes, así como la construcción de nuevos centros. Éstos se han recogido de acuerdo con los criterios y documentos de la Consejería de Educación, y con los estándares aplicables para el uso residencial.

Los centros de nueva construcción, o donde se propone la reconversión o ampliación de los existentes se sitúan próximos a las áreas residenciales y su ejecución corresponderá a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.

Centros de enseñanza secundaria obligatoria y postobligatoria				
Unidad territorial	Tipo de intervención	Municipio	Referencia Mapa escolar	Q I
Abona	De nueva construcción	San Miguel de Abona	6/186	X

La población de servicio en los núcleos urbanos existentes, y Urbanizables Residenciales, requerirá una dotación mínima local al menos de nivel de Guardería, según los estándares del Reglamento de Planeamiento.

**Espacios libres de interés territorial, municipal y local**

Se establece una distinción entre categorías esenciales: parques de interés territorial, parques urbanos de interés municipal y zonas verdes locales. Los primeros engloban las denominadas zonas protegidas y recreativas existentes y espacios de interés comarcal. Los segundos los de los diferentes sistemas generales y los últimos los correspondientes al Planeamiento Parcial.

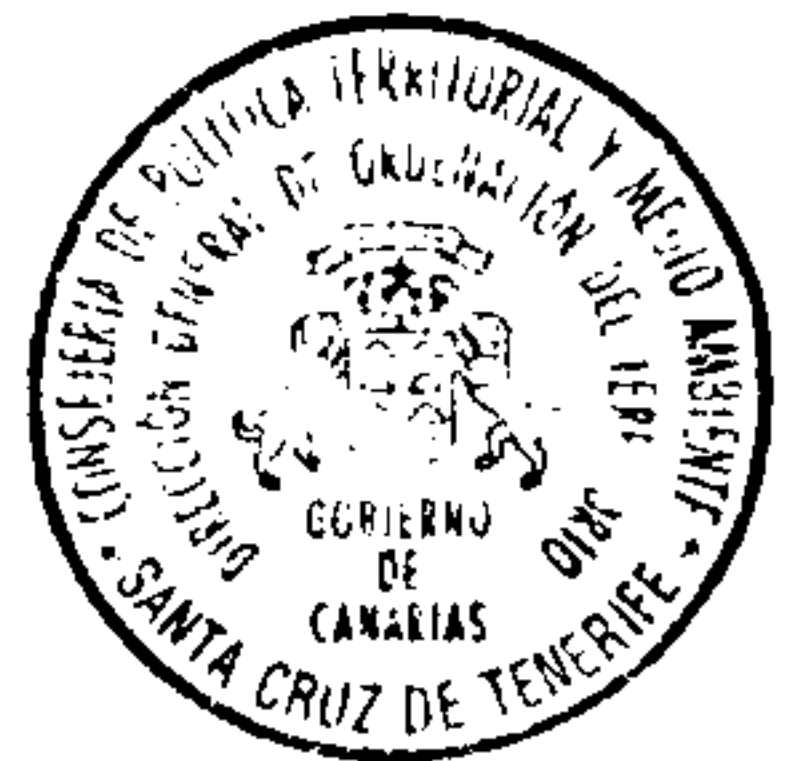
Los parques de interés territorial constituyen instalaciones destinadas a cubrir la demanda de espacios libres con alcance insular o supramunicipal (generalmente al servicio de una comarca) complementando, por sus especiales características, los parques urbanos y los espacios libres locales.

Los parques urbanos de interés municipal constituyen instalaciones destinadas a cubrir la demanda de espacios libres a nivel municipal (5 m<sup>2</sup>/hab.) situadas en áreas



...obato por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 Jul 1995

EL SECRETARIO,



poblamiento disperso o en la proximidad de las áreas urbanas, complementando el cometido de los espacios libres locales, dada su posición en relación con diferentes núcleos, la posibilidad de alcanzar un mayor tamaño (respecto al habitual en las áreas totalmente urbanizadas) y de integrar actividades diversas. Esta categoría formaría por tanto parte de dichos espacios libres locales y su demanda se evaluaría conjuntamente con la de ellos, aunque su posición algo más alejada configura un uso ligeramente diferenciado (espacios próximos, uso cotidiano, estancias cortas, posibilidad de diferenciación funcional, con instalaciones deportivas y recreativas).

Las Normas Subsidiarias deberán desarrollar la red municipal de espacios verdes destacando:

- a) La subred local básica, que recoge las actuaciones que tienen la particularidad de aportar el principal espacio libre de un núcleo, o bien posibilitan una adecuada conexión con otros sistemas de interés territorial más complejos.
- b) Los conectores territoriales (senderos y conectores estructurantes), que relacionan espacios de la red comarcal entre sí, o con las redes locales de diferentes asentamientos.
- c) Los conectores urbanos, que relacionan entre sí los espacios de la red local y enlazan con los territoriales.
- d) Los elementos de conexión paisajística (suelos agrícolas y especialmente protegidos).

#### Otros equipamientos dotacionales y recreativos

Existen asimismo otro tipo de equipamientos de carácter recreativo-deportivo, tales como los parques temáticos, en la línea de los parques acuáticos, zoológicos, delfinarios u otros de calidad tan singular. Los campos de golf, o grandes instalaciones deportivas, que se han venido realizando a lo largo de estos últimos años vinculados a los desarrollos turísticos, y que han alcanzado un éxito notable.

La consecución de un conjunto de campos de golf, sobre los cuales basar una oferta turística especializada (teniendo en cuenta la existencia de dos de ellos, Amarilla Golf y Golf del Sur), permite crear un área inducida de turismo especializado.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de **27 JUL 1999**  
 El Secretario



Las premisas básicas en que se basarían estas actuaciones son:

Alcanzar un tamaño conjunto sobre el que basar una oferta especializada en un turismo selectivo.

Será obligatorio utilizar aguas depuradas, o de producción industrial, para el riego de las instalaciones.

Reducir las áreas ajardinadas con especies no autóctonas a la superficie imprescindible y mantenimiento en el resto del paisaje natural o agrícola existente, en su caso convenientemente restaurado.

La imagen paisajística deberá ser singular, estrechamente interrelacionada con el origen volcánico y la tradición agrícola de la isla.

Equipamientos vinculados a los desarrollos turísticos							
Unidad territorial	Referencia PIOT	Denominación Avance	Categoría	Usos	Localización	Municipio	Promotor
Abona	AB-1	145 Golf del Sur	Ocio	Campo de golf	El Guincho	San Miguel de Abona	Privado
Abona	AB-2	Amarilla Golf	Ocio	Campo de golf	El Guincho	San Miguel de Abona	Privado

## 7. CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

### 7.1. EVALUACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES DEL AVANCE

#### 7.1.1. Criterios Generales

##### Criterios para las Áreas de Interés Natural

El desarrollo de las áreas de interés natural (y en concreto de los espacios naturales), se ajustará a las figuras de planeamiento y órganos gestores determinados por la Ley de Espacios Naturales de Canarias. Se establecen prioridades y se fijan objetivos vinculados a la preservación y desarrollo de los valores naturales que presentan mayor fragilidad. Se propone la restauración de aquellos elementos



Aprobado por el Pleno Municipal Corporación  
en sesión de 12 JUL 1999  
EL SECRETARIO.

valores ecológicos y paisajísticos que presenten mayores impactos, o que están sometidos a usos que puedan poner en peligro los valores protegidos.

Aquellas iniciativas de planeamiento ya iniciadas, que estuvieran directamente relacionadas con la conservación, desarrollo y ordenación de los espacios naturales, se adaptarán a las figuras definidas en la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias.

Los Monumentos Naturales dispondrán de Normas de Conservación y de Programas de restauración ecológica y/o paisajística. La restauración ecológica tiene como objetivo la restitución de las condiciones ambientales propicias, con la finalidad de potenciar el desarrollo de los ecosistemas importantes.

Se considera prioritaria la restauración ecológica y paisajística en el Monumento Natural de Montaña Amarilla. La restauración paisajística incluye intervenciones puntuales, destinadas a eliminar impactos causados mayoritariamente por extracciones, aperturas de caminos, instalaciones, canalizaciones o construcciones. Tiende a la restitución de la forma natural del elemento protegido, y a la adecuación y armonización del paisaje.

La restauración ecológica de Montaña Amarilla tendrá en cuenta todos los valores de la fauna y la flora en relación con el ecosistema.

Según la Ley de Espacios Naturales de Canarias, las Normas de Conservación en Monumentos Naturales serán elaboradas por el Patronato Insular de Espacios Protegidos.

La Aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, la Programación al Cabildo Insular y la Gestión se hará por Convenios entre la administración y los propietarios de los predios afectados

Se considera prioritaria la redacción de las Normas de Conservación con restauración ecológica y paisajística para el Monumento Natural de Montaña Amarilla, con protección del cono y la duna fósil, restauración paisajística de las extracciones y ordenación de los accesos de visitantes.

En segundo lugar se protegerá el Monumento Natural del Roque de Jama.





Aprobado por el Pleno de

en sesión de

EL SECRETARIO,

Criterios sobre el litoral

Se propone con absoluta prioridad la finalización del proceso de redacción del Plan Especial de Ordenación del Litoral en la costa del Municipio de San Miguel de Abona.

El Plan Especial, en consonancia con el PIOT, realizará un reconocimiento exhaustivo del territorio (espacios naturales, zonas de interés, elementos característicos...), de las características del suelo y del relieve, de la incidencia de la acción urbanizadora (parcelación, red de accesos y construcciones), de la estructura de actividades. La explicación partirá de la formación geológica de aquellos suelos, de la forma de su relieve, de su vegetación y fauna, de las huellas que las diversas actividades han ido dejando sobre el mismo, de las infraestructuras y construcciones existentes. Destacar los valores del paisaje, o de la misma cultura de la intervención previa, que merezcan ser salvaguardados, integrados, deberá condicionar cualquier desarrollo futuro, y la corrección de impactos.

La definición del ámbito donde debe desarrollarse el Plan Especial de Ordenación del Litoral, se pondrá en relación con los modelos de desarrollo turístico existente y con los espacios rústicos y Protegidos.

La existencia de diversos proyectos en curso, como el puerto deportivo y la playa del Barranco de la Orchilla hace necesario coordinarlos con los desarrollos turísticos vinculados al aprovechamiento del frente costero.

El Plan Especial comprendería los siguientes tramos del litoral:

- Parque Marítimo: Costa Amarilla y playa Colmeneros (San Miguel de Abona).
- Frente costero de los Planes turísticos en ejecución.
- Frente costero de la Playa del Barranco de la Orchilla (San Blas).

Las intervenciones reguladas son aquellas relativas a la rehabilitación ambiental, restauración de ámbitos degradados por derrubios y vertidos o impactos de obras de infraestructura y construcciones; la realización de infraestructuras de acondicionamiento recreativo, playas artificiales, piscinas naturales, acondicionamiento de charcos de pleamar, paseos y parques litorales, paseos marítimos; la ejecución de infraestructuras portuarias, tanto destinadas a la navegación deportiva, como pesquera o comercial y la propia actividad de pesca (incluida la acuicultura) y navegación dentro del ámbito del litoral.



Aprobado por el Pleno el 27 JUL 1999

en sesión de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO,

La "zonificación" del frente litoral, delimitará aquellos espacios de especial interés por razones biológicas, ambientales y productivas, y reconociendo los diferentes tipos de perfil costero, definiendo los diferentes tipos de intervenciones posibles en los diversos ámbitos reconocidos y estableciendo los criterios urbanísticos y determinaciones normativas vinculantes según el tipo de intervención.

Las intervenciones irán destinadas fundamentalmente a facilitar el acceso al mar; los enclaves de gran uso turístico, potenciando los elementos del paisaje litoral.

La adecuación de charcos de pleamar es posiblemente la actuación más singular. La existencia de charcos naturales o la pequeña manipulación de cantiles, rasas o fondos de barranco.

Los paseos y parques marítimos constituyen actuaciones similares a las anteriores, pero referidas a los ámbitos urbanizados.

Las obras comprenderán actuaciones de rehabilitación ambiental (restauración de ámbitos degradados por derrubios y vertidos, o impactos de obras de infraestructura y construcciones). En ocasiones estas intervenciones pueden venir acompañadas por la localización de un determinado equipamiento ligado al uso de la costa.

Las actuaciones específicas para el acondicionamiento de la playa están en curso y deberá primar el disfrute público de toda la costa, ya que existe un suelo apto para la urbanización contiguo, de cara a que la actuación repercuta en un beneficio social general.

La rehabilitación de la playa y el puerto deportivo multiplicará el valor de la actuación, tanto en el ámbito privado y local como en el público y comarcal.

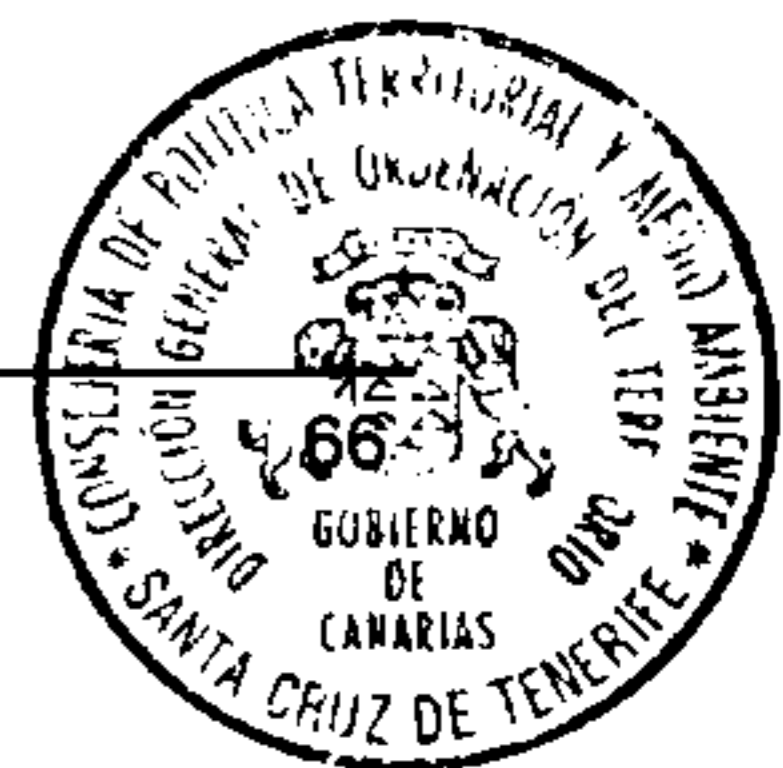
Al existir equipamientos turísticos, deportivos, en el cual apoyar el arranque de la iniciativa, todo el conjunto se verá beneficiado.

En esta zona litoral el PIOT propone las siguientes actuaciones:

- Sendero Montaña Amarilla.
- Restauración Paraje Natural Montaña Amarilla.

Y fuera del término, pero lindando con sus límites:

- Acondicionamiento litoral de Las Galletas.
- Puerto pesquero-deportivo de Las Galletas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 de III 1999

EL SECRETARIO,



### 7.1.2. Los Espacios Naturales Protegidos por el Suelo Rústico

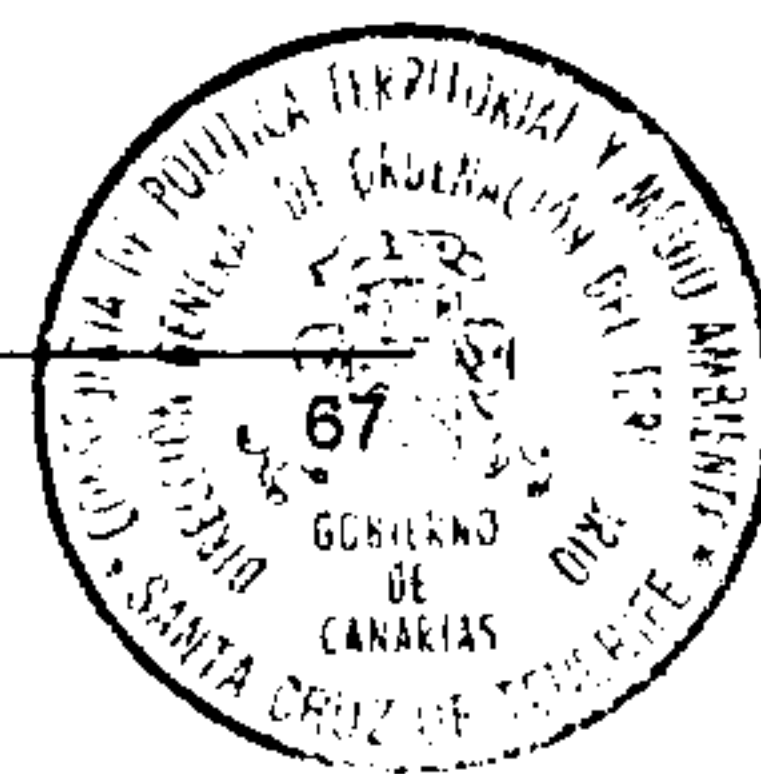
En San Miguel se distinguen:

- a) Los conos volcánicos del municipio, en número de 6 edificios volcánicos independientes.
  - Montaña Amarilla (Monumento Natural).
  - Montaña de Oroteanda.
  - Montaña de Los Erales y Morrito alto.
  - Montaña del Mojón.
  - Montaña Negra.
  - Montaña de Malpasito
- b) Habrá que racionalizar las explotaciones de picón adaptándose a un proyecto técnico con la pertinente autorización del Ministerio de Industria y la consiguiente Licencia Municipal.
- c) Los barrancos principales del municipio, fundamentales en la definición del paisaje de la zona. Incluyen el Barranco de los Erales-Archiles y el de Orchilla en el Término Municipal. Otro barranquillo separa los dos campos de golf y el Golf del Sur del Plan Parcial San Blas.
- d) El cantil costero, formado por el tabaibal de la Playa de Colmeneros y El Banco, de gran interés botánico.

La aprobación de este Catálogo habrá de ser simultánea a la de las Normas Subsidiarias e incluirlo en el Registro Público de carácter administrativo.

Los regímenes de protección a aplicar a cada uno de los distintos niveles de protección del Suelo Rústico, figuran en las Normas anexas.

En cuanto al Suelo Rústico General, se articula la Normativa de protección general del paisaje y las condiciones de Edificación y Parcelación de niveles de población, etc. Se ha tenido a la vista la Ley del Suelo Rústico de Canarias y la legislación Medioambiental, tanto Estatal como Autonómica, corregida con las características de la estructura de la propiedad existente en el municipio y los objetivos planteados en la Memoria de Ordenación de estas Normas.



Aprobado por el Pleno de ~~San Miguel de Abona~~  
 en sesión de ~~21 de mayo de 1988~~

EL SECRETARIO

**Barranco de La Orchilla, descripción**

Se sitúa en la cota de los 0 a 1.000 m. Sus núcleos más cercanos son San Miguel y Las Zocas. Geológicamente es un barranco encajado donde alternan lavas de la serie III y dos conos volcánicos, también de la serie III, flanquean las paredes del mismo. Geomorfológicamente es un barranco de cumbre que presenta en su recorrido una sección muy diversa, abierta y ramificada en sus comienzos, un cañón angosto de paredes escarpadas a la altura de San Miguel y una sección que se suaviza progresivamente a medida que llega a la costa. Es un barranco de roca madre y suelo de aluvión en el cauce.

Su clima es una variación de xerófito a clima de medianías con características de humedad, propias de un barranco. La flora la conforman en tabaibal-cardonal con aparición de tabaiba dulce, tabaiba amarga, cardón, balo, verodes, cardoncillos, etc., presentando variación florística según la altitud del piso, donde en sus parte superior ya se ven aonium, vinagreras, etc. y abundancia de flora rupícola y algunas sabinas sueltas. La fauna la componen la aguililla, el cernícalo, el vencejo, la coruja, el gorrion, el pardillo, el herrerillo y el canario.

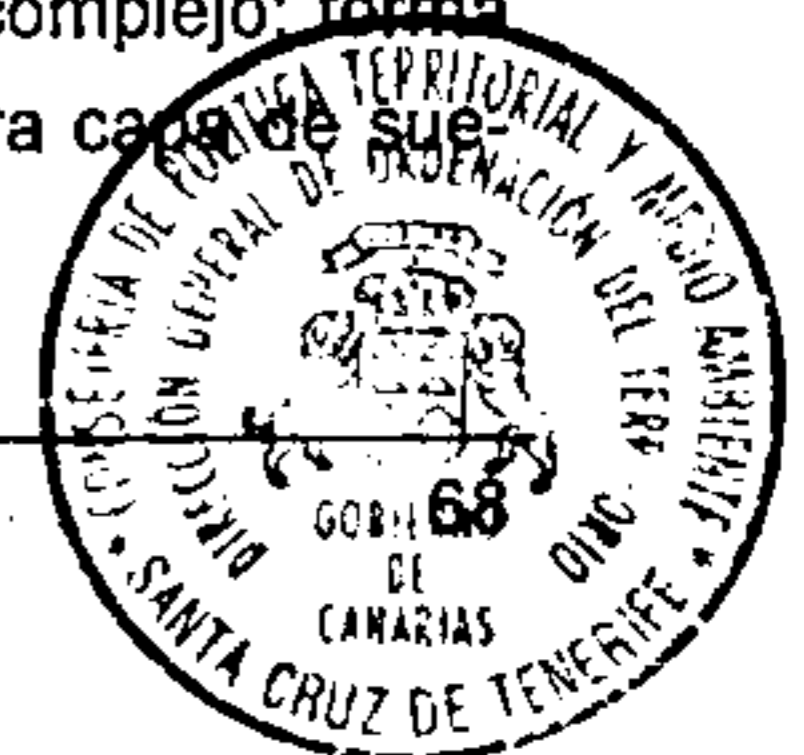
Referente a los usos, cabría mencionar la cantera de piedra de "La Orchilla", el basurero y vertidos incontrolados en sus márgenes.

La accesibilidad está constituida por la carretera del Sur y carretera de Charco del Pino. En cuanto a la propiedad, está considerado cauce público.

Científicamente es de interés geomorfológico y botánico, sobre todo en el tramo sobre la carretera general del Sur. Es un interesante barranco de cauce profundo de interés que tiene, en algunas de sus partes, gran interés paisajístico. Es necesaria su protección debido a los vertidos incontrolados de basura y escombros (Protección Nivel 1 para el tramo superior hasta el cono volcánico, y Nivel 2 para el tramo inferior hasta el mar).

**Montaña Los Erales, descripción**

Se sitúa en la cota de los 80 a 161 m. Su núcleo más cercano es El Monte. Geológicamente es un cono volcánico de piroclastos de la serie III con dos cráteres adyacentes. Geomorfológicamente es un cono de medianas proporciones en herradura que, debido a sus cráteres adyacentes, presenta un perfil complejo: forma parte, igualmente, del alineamiento de Guargacho. Tiene una ligera caída de suelo, más considerable en el fondo de los cráteres.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.

Su clima es xerófilo costero, con precipitaciones anuales del orden de los 100 mm. La flora es básicamente tabaibal-cardonal de la costa Sur, con aparición de tabaiba dulce, tabaiba amarga, cardón, balo, etc.

Referente a los usos, cabría mencionar la extracción de picón en la cara Norte.

La accesibilidad está constituida por la una pista de tierra que conecta con la carretera de Las Galletas. En cuanto a la propiedad, es privada (un sólo propietario).

Científicamente tiene interés geomorfológico y botánico. Es un conjunto de importante valor paisajístico por formar parte del alineamiento de Guargacho. Es urgente su protección debido a las extracciones de picón (Protección Nivel 1 para el edificio volcánico y Nivel 3 para la ladera Este).

#### Montaña El Majano, descripción

Se sitúa en la cota de los 70 a 126 m. Su núcleo más cercano es El Monte. Geológicamente es un cono volcánico de piroclastos de la serie III. Geomorfológicamente es un cono de medianas proporciones en herradura, que forma parte del alineamiento de Guargacho. Tiene una ligera capa de suelo.

Su clima es xerófilo costero con precipitaciones anuales del orden de los 100 mm. La flora es básicamente tabaibal-cardonal de la costa Sur, con aparición de tabaiba dulce, tabaiba amarga, cardón, balo, etc.

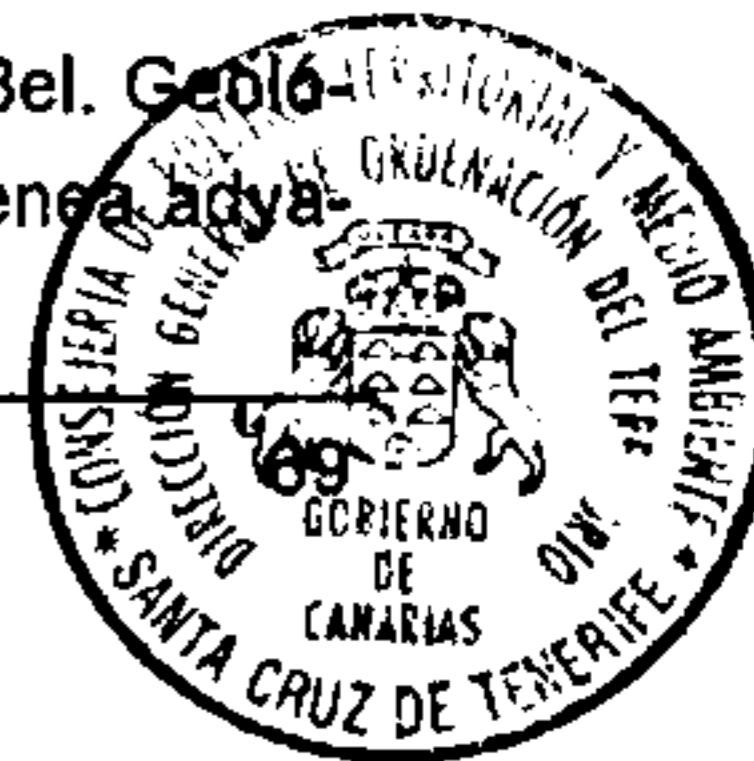
Referente a los usos, cabría mencionar la extracción de picón en la ladera N-O.

La accesibilidad está constituida por una pista de tierra que conecta con la carretera de Las Galletas. En cuanto a la propiedad, es privada (3 propietarios).

Científicamente tiene interés geomorfológico y botánico. Es un conjunto de importante valor paisajístico por formar parte del alineamiento de Guargacho. Es urgente su protección debido a la extracción de picón (Protección Nivel 2 para la restitución de la zona afectada por la extracción; y Nivel 1 para el resto).

#### Montaña Negra, descripción

Se sitúa en la cota de los 65 a 120 m. Su núcleo más cercano es Ten-Bel. Geológicamente es un cono volcánico de piroclastos de la serie III con chimenea activa.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 III 1999

EL SECRETARIO,

cente. Geomorfológicamente es un cono de medianas proporciones en herradura que, forma parte del alineamiento de Guargacho. Tiene una ligera capa de suelo.

Su clima es xerófilo costero con precipitaciones anuales del orden de los 100 mm. La flora es básicamente tabaibal-cardonal de la costa Sur, con aparición de tabaiba dulce, tabaiba amarga, cardón, balo, tomillos, etc.

Referente a los usos, cabría mencionar la considerable extracción de picón en la ladera Oeste del cono (actualmente está paralizada).

La accesibilidad está constituida por una pista de tierra que conecta con el acceso oriental de Ten-Bel. En cuanto a la propiedad, es privada (un sólo propietario).

Científicamente tiene interés geomorfológico y botánico. Es un conjunto de importante valor paisajístico por formar parte del alineamiento de Guargacho. Es urgente su protección debido a las extracciones de picón (Protección Nivel 2 para la restitución de la zona afectada por la extracción y Nivel 1 para el resto).

#### Montaña Malpasito, descripción

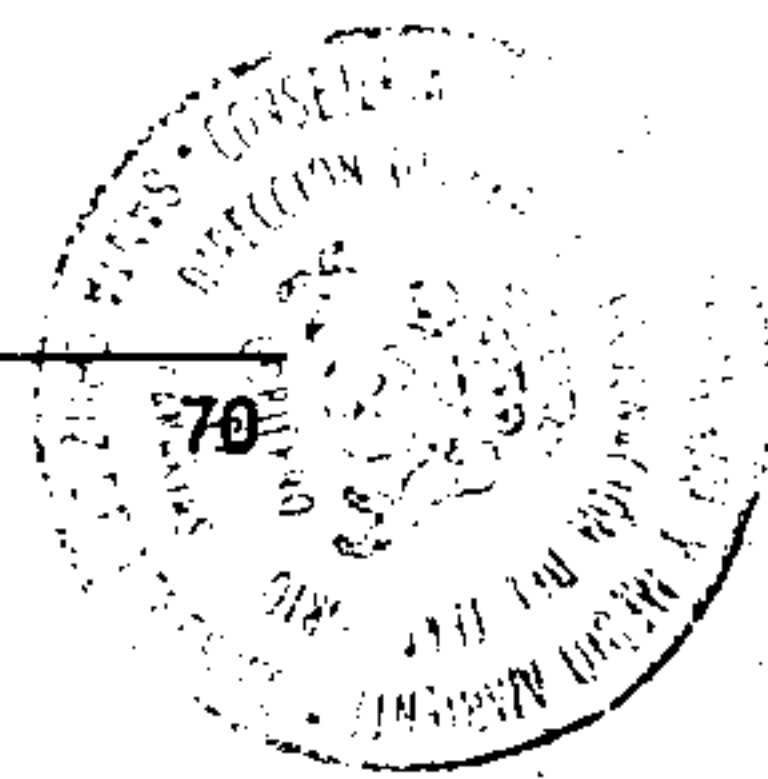
Se sitúa en la cota de los 50 a 119 m. Su núcleo más cercano es la Urbanización Ten-Bel. Geológicamente es un cono volcánico de piroclastos de la serie III de doble cráter y chimenea adyacente. Geomorfológicamente es un cono de medianas proporciones producto de la erupción fisural que formó el alineamiento de Guargacho. El suelo tiene una ligera capa vegetal.

Su clima es xerófilo costero. La flora es básicamente tabaibal-cardonal de la zona Sur, con aparición de tabaiba dulce, tabaiba amarga, cardón, balo, etc.

Referente a los usos, cabría mencionar una pequeña extracción puntual en la cara Sur.

La accesibilidad está constituida por una pista de tierra que conecta con el acceso oriental a Ten-Bel. En cuanto a la propiedad, es privada (un sólo propietario).

Científicamente tiene interés geomorfológico y botánico. Es un conjunto de importante valor paisajístico por formar parte del alineamiento de Guargacho. Es urgente su protección debido a las extracciones de picón (Protección Nivel 1).



Aprobado por el Pleno de

en sesión de

EL SECRETARIO,

### **Tabaibal costero de Colmeneros, descripción**

Se sitúa en la cota de los 0 a 25 m. Sus núcleos más cercanos son Las Urbanizaciones de Ten-Bel y El Guincho. Geológicamente son lavas basálticas de la serie III, pertenecientes a las erupciones de los volcanes del alineamiento de Guargacho. Geomorfológicamente es un malpaís erosionado, de pendiente suave, que origina una costa de acantilado bajo con fuerte disminución columnar y una larga playa de cantos rodados. El suelo es casi inexistente.

Su clima es xerófilo costero con influencia directa del mar. La flora es básicamente tabaibal-cardonal costero, de grandes ejemplares y muy tupido, con abundancia de tabaiba dulce, cardón, cardoncillo, balo, incienso, etc. y aparición de vegetación psamófila.

Referente a los usos, cabría mencionar la extracción de arena en la Playa de Colmenares a comienzos de los años 70.

La accesibilidad está constituida por una pista de tierra en mal estado, que conecta con el acceso oriental de Ten-Bel. En cuanto a la propiedad, es privada (3 propietarios.) (Deslinde y servidumbre costera).

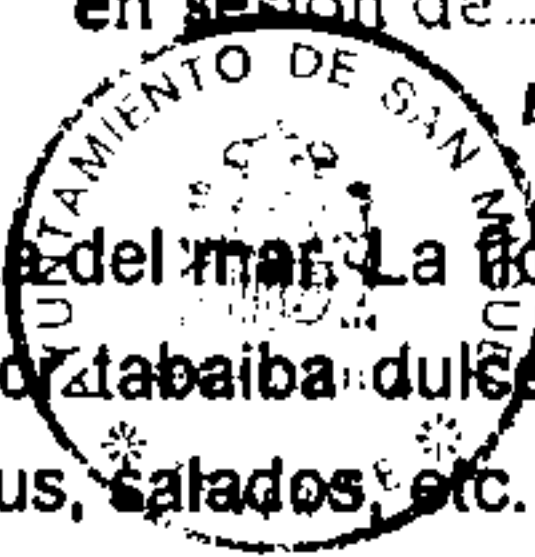
Científicamente tiene interés botánico y como malpaís de la serie III. Es un conjunto de cantil costero interesante que aún mantiene sus características naturales y que forma parte del entorno de Montaña Amarilla. Es urgente su protección a la vista de la presión transformadora del entorno (Protección Nivel 1).

### **Montaña Amarilla, descripción**

Se sitúa en la cota de los 0 a 73 m. Su núcleo más cercano es la Urbanización Ten-Bel. Geológicamente es un cono volcánico submarino de la serie III de materiales ácidos producto de erupción freática, sobre manto de lavas basálticas de la serie III; duna fósil en el litoral y fondo de la caldera. Geomorfológicamente es un cono de caldera de 250 m. de diámetro con interesante formación de arenas sueltas a lo largo de la apertura de la caldera, y el cono, formado sobre el mismo litoral constituye un interesante acantilado de diversos tonos ocres, erosionado por efecto de la acción marina. Tiene una ligera capa de suelo en el interior de la caldera.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de **27 JUL 1999**



EL SECRETARIO.

Su clima es xerófilo costero con influencia directa del mar. La flora es básicamente tabaibal-cardonal de la zona Sur, formado por tabaiba dulce, cardón, tabaiba amarga, incienso, balo, aparición de tomillos, lotus, salados, etc.

Referente a los usos, hay mencionar la extracción clandestina de todo el manto arenoso del interior de la caldera y el llano de la punta, con afección del lecho de arena fósil de la caldera.

La accesibilidad está constituida por una pista de tierra que conecta con el acceso oriental a Ten-Bel. En cuanto a la propiedad, es privada (sólo un propietario).

Científicamente tiene un gran interés geomorfológico como volcán submarino (hay 4 ó 5 volcanes de este tipo en toda Canarias). Es un conjunto de importante valor paisajístico que forma parte del alineamiento de Guargacho. Es urgente su protección debido a la extracción de arena y la presión transformadora sobre la zona (Protección Nivel 1 para el edificio volcánico y Nivel 2 para la caldera y el llano de la punta. Se plantea su restitución).

**7.2. LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS POR LA L.E.N.A.C.**

Los Espacios Naturales protegidos en el Municipio de San Miguel, por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, son:

(Monumento Natural)	Superficie municipal	Superficie Espacio Natural	% Isla
Montaña Amarilla	27.8	27.8	0.01

**Categorías de Monumentos Naturales Protegidos, Montaña Amarilla**

Origen de la categoría	Ley 4/1.989
Norma de Declaración del ENP	Decreto
Finalidad de Protección	Estructuras geológicas que configuran elementos geomorfológicos singulares, de valor paisajístico.
Extensión	Reducida
Tipo de Protección	Concreta
Estado de Conservación	Variable





Aprobado por el Pleno de esta Com. en sesión de 27 de ABRIL 1999

EL SECRETARIO,

Tipo de gestión futura	Pasiva
Órganos de Gestión previsible cuando se delegue	Cabildo
Órganos de Colaboración en la gestión	Sólo Patronato Insular
¿Admite poblaciones?	Compatibles
¿Admite usos recreativos?	Sí
¿Admite usos tradicionales?	Sí
¿Admite usos ajenos a la finalidad de Protección?	Sí (no contrarios)
Instrumento de Planeamiento	Normas de Conservación
Declaración Zona Periférica	Decreto de declaración
Área Sensibilidad Ecológica (Según Ley Prevención Impacto Ecológico)	Inherente
Área de influencia socioeconómica	No

Las zonas periféricas tienen por misión amortiguar el desfase entre el espacio protegido y el desprotegido. Gran parte de las amenazas que afectan a algunos espacios protegidos se generan en su entorno, de forma que resulta útil disponer de una franja circundante que reduzca los impactos. Sin embargo, la abundancia de espacios protegidos que hay en Canarias determina que muchos de los lugares más frágiles tengan en sus áreas vecinas otro espacio protegido que actúa como un amortiguador similar a las zonas periféricas, razón por la cual no se han declarado.

#### Usos prohibidos en los Monumentos Naturales

1. Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
2. Verter o abandonar objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
3. Verter líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
4. La persecución, caza o captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente fundamentados.
5. La comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación.  
 en sesión de 12/12/97

EL SECRETARIO,

6. La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
7. La Alteración de las condiciones naturales del espacio protegido y de sus recursos.
8. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico dentro del ámbito de protección.
9. La alteración o destrucción de las señales de los espacios naturales protegidos.
10. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
11. La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los "catálogos de especies amenazadas".
12. La utilización de vehículos todo-terreno, así como otros que puedan dañar la integridad del espacio natural, fuera de los lugares autorizados.
13. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y la flora silvestres.
14. Todos los usos y actividades que así se consideren en los instrumentos de planeamiento y demás normas de aplicación.
15. Cualquier otro uso o actividad incompatible con los fines de protección del espacio natural protegido.

Los usos en un espacio natural protegido se clasifican en "permitidos", "prohibidos" y "autorizables".

Los Espacios Naturales protegidos en el Municipio de San Miguel, por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, son:

Monumento Natural	Superficie Municipal	Superficie Espacio Natural	% Isla
Montaña Amarilla	27,8	27,8	0,01

**Monumento Natural de Montaña Amarilla. Descripción sinóptica**

Singular cono volcánico de origen freatomagnético, de 73 m. de altura, constituido por materiales fraccionados y cimentados (hialoclastitas), y parcialmente destruido.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

lado por la erosión marina. Esta erosión ha puesto al descubierto una duna fósil entre las lavas del acantilado costero, lo cual acrecienta su interés científico.

La vegetación del cono está muy deteriorada y se constituye en esencia por un tabaibal de *Euphorbia balsamifera* y algunas especies acompañantes. En el cinturón halófilo costero destacan plantas características, tales como la lechuga de mar (*Astidamia latifolia*), el salado (*Schizogone sericea*), etc. Hay también una exigua población de la rara piña de mar (*Atractylis preauxiana*). La avifauna es la correspondiente a las zonas xéricas bajas, sobresaliendo la presencia de calandria (*Calandrella rufences*) y de pájaro moro (*Bucanetes githagineus*).

Este área soporta una afluencia de visitantes importante, proveniente sobre todo de los cercanos núcleos de Costa del Silencio y Las Galletas. Dentro del cono volcánico hay una cantera de extracción de arenas y piedra que afecta notablemente a la morfología del conjunto, a la cual se accede por varias pistas desde el Noroeste del área protegida. La zona costera más próxima a la Costa del Silencio se ha visto amenazada en diversas ocasiones por obras realizadas en el entorno.

### 7.3. ANÁLISIS, ALTERNATIVAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES DEL AVANCE

#### Diagnóstico Medioambiental

A los efectos de interpretar el territorio desde el punto de vista medioambiental, éste se ha dividido en tres zonas que, a su vez, comprenden subzonas señaladas por las características concretas de la topografía, los suelos, la flora, la fauna y los usos e infraestructuras antrópicos en presencia (la agricultura inclusive).

Estas zonas son:

#### Zona B.- Zona baja

Se subdivide en:

- B<sub>1</sub>: Zonas agrícolas
- B<sub>2</sub>: Zonas pobladas (Las Chafiras, El Gorón y Guargacho)



Aprobado por el Pleno de esta C.C. en sesión de 27/09/2009

EL SECRETARIO,



### Zona L.- Zona litoral

Que comprende las subzonas:

- L<sub>1</sub>: Zonas protegidas de barrancos, montañas y laderas
- L<sub>2</sub>: Zonas turísticas (Campos de Golf)

### Zona C.- Zona costera

Comprende las subzonas:

- C<sub>1</sub>: Monumento Natural de Montaña Amarilla
- C<sub>2</sub>: Zona de costa no urbanizada
- C<sub>3</sub>: Zonas de costa urbanizada

### Impactos previsibles

La mayor fragilidad se presenta en los espacios naturales protegidos y la costa, en los que cabe descartar las intervenciones de transformación en los elementos singulares, como son los conos volcánicos, los campos de lava y los barrancos, así como el entorno de los núcleos y la red de caminos forestales, donde los bancales de tosca y las zahorras han conformado el paisaje.

Los principales impactos ambientales en el término son:

- La autopista, con sus usos anejos y la proximidad del aeropuerto Reina Sofía.
- Las deficiencias infraestructurales de alcantarillado y depuración en las zonas turísticas y residenciales más densas.
- Las redes aéreas de media y alta tensión, así como las canalizaciones aéreas de agua de riego.
- Los invernaderos y las transformaciones agrícolas en la zona forestal y algunos tramos de barrancos y vaguadas.
- Las extracciones de áridos y movimientos de tierras.

Aprobado por el Pleno de esta C.  
en sesión de 12.

EL SECRETARIO,

### Criterios y objetivos Medioambientales del Avance

En cada una de las distintas zonas o unidades medioambientales relacionadas en el punto anterior, el Avance plantea las siguientes alternativas, en relación con los posibles impactos derivados de la ordenación urbanística para los que se establecen los correspondientes criterios y objetivos en aras de obviar o corregir, en su caso, los efectos negativos previsibles.

**Zona B.** La zona baja es una parte del territorio de transición entre la zona de autopista y la zona baja de los Planes turísticos.

Está actualmente, en general, poco desarrollada y como en espera, componiéndose de conos volcánicos protegidos, eriales, fincas agrícolas y áreas pobladas (urbanas, como El Gorón y Guargacho) y aptas para la urbanización, pero no urbanizadas (Amarilla Golf).

B<sub>1</sub>: Se aplicarán los criterios propios del suelo rústico protegido (A<sub>1</sub>).

B<sub>2</sub>: Se aplicarán los mismos criterios que los establecidos para el suelo agrícola común (Zonas MA y MB).

B<sub>3</sub>: Se aplicarán los mismos criterios de protección de la zona A<sub>4</sub>.

B<sub>4</sub>: Se regirá por la ordenación urbanística propia propuesta en el Avance, con especial atención a la disciplina urbanística (extensión clandestina).

**Zona L.** Esta zona es la que linda inmediatamente con la costa o litoral propiamente dicho, que está paisajísticamente integrado y comprende los suelos aptos para urbanizar, parcialmente urbanizados, incluyendo los campos de golf en funcionamiento y, por otra parte, los suelos rústicos no clasificados, en donde aparecen suelos protegidos (conos volcánicos y fondos de barranco erosionados) y eriales o suelo rústico residencial.

L<sub>1</sub>: Se aplicarán a esta zona los criterios ya expuestos para el suelo rústico protegido (A<sub>1</sub>).

L<sub>2</sub>: El suelo rústico en esta zona se protegerá con los mismos criterios y razones de la zona A<sub>4</sub>.



Aprobado por el Pleno de esta  
en sesión de **27 JUL 1999**

L<sub>3</sub>: Se registrá por la normativa urbanística propia de los Planes Parciales vigentes y sus modificaciones.



**Zona C.** La zona C está definida por la costa, entendida como un área en contacto directo con el mar, su línea de ribera y sus mareas. Comprende el Monumento Natural de Montaña Amarilla, la que es además un hito que rompe la continuidad urbanística con el municipio de Arona, la costa de los suelos rústicos y la costa en los suelos urbanos, Planes Parciales ejecutados o en ejecución y urbanizables (Plan Parcial San Blas).

C<sub>1</sub>: Se registrá por la normativa y gestión propia de la L.E.N.A.C.

C<sub>2</sub>: Se delimita un área superior a la establecida por la Ley de Costas (200 m.) para ser estudiada por el Planeamiento Especial del Litoral. Hasta tanto se entiende totalmente protegida.

C<sub>3</sub>: Se estará a lo dispuesto por los Planes Parciales en relación con su vigencia y la Ley de Costas. En la zona del Plan Parcial San Blas en ejecución, se aplicará la normativa de protección específica para estos casos (100 m. de protección, por no ser suelo urbano).

No obstante, la ordenación vigente deberá tratarse también y mejorarse por la vía del Planeamiento Especial.

#### 7.4. RESUMEN DEL ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL DE LA REVISIÓN 1ª FASE

##### 7.4.1. Análisis de alternativas contempladas y justificación de las soluciones en relación con los objetivos y criterios ambientales

La propuesta de Revisión de las Normas Subsidiarias centrada en la plataforma costera del Término Municipal de San Miguel de Abona, atiende a la urgente necesidad de dotar a dicho tercio del Municipio de nuevo suelo destinado a alojar usos terciarios, a la vista de los elevados índices de colmatación del suelo clasificado existente, con la pretensión final de encauzar un desarrollo urbanístico adecuado y respetuoso con el medio ambiente; al mismo tiempo que se atiende la urgente necesidad de materializar inversiones económicas en actividades turísticas e inmobiliarias derivadas del buen momento que atraviesa la economía canaria.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27/10/1999

EL SECRETARIO,

La excelente comunicación con el resto del territorio insular, (especialmente con uno de los dos aeropuertos de la isla), propiciada por la proximidad de la autopista TF-1, la bonanza del clima y la proximidad a la costa, ha favorecido el asentamiento de los enclaves turístico-deportivos de "Amarilla Golf" y "Golf del Sur". La ausencia en el resto del territorio municipal de elementos que le capaciten como lugar adecuado para acoger asentamiento turísticos, justifica la proyección de tal tipo de usos exclusivamente sobre la plataforma costera.

Centrándonos en las nuevas propuestas de Suelo Urbanizable, y por lo que se refiere al espacio en que se concreta sobre el territorio el S.U. destinado a acoger los nuevos asentamientos turísticos demandados (referidos a lo largo del estudio como S.U.1, S.U.2, S.U.3 y S.U.5) es posible afirmar que la solución definitivamente adoptada es la más sacrificada desde el punto de vista turístico, atendiendo a la alternativa que ofrece la existencia de una bolsa de Suelo Rústico limítrofe con el borde litoral, sin duda opción más atractiva si se considera la propia naturaleza del uso que se pretende implantar, al Oeste del ámbito de "Amarilla Golf".

Tal alternativa implicaría ampliaciones junto al borde costero de la barrera urbana que ya se extiende a lo largo de más de la mitad del escaso perímetro litoral.

El suelo definitivamente seleccionado es un espacio mucho más degradado y condenado a sufrir la presión urbana asentada en su entorno inmediato, que se traduce en la ocupación de la mayor parte del espacio por una extensión considerable de eriales de escaso valor desde el punto de vista ambiental.

De lo expuesto anteriormente se deduce que el espacio considerado precisa de urgente ordenación, so pena de un incremento del deterioro actual de la superficie, que inclusive pueda repercutir negativamente sobre los enclaves residenciales turísticos y permanentes que se consolidan de modo colindante. La proyección sobre dicho espacio de ámbitos turísticos de calidad se contempla como solución más acertada y mejor se relaciona con los usos existentes en el entorno frente a otras alternativas como pudiera ser la proyección de uso residencial permanente, (cuya demanda ya se encuentra suficientemente atendida en los ámbitos de S.U. Residencial establecidos dentro del territorio, Guargacho y planes parciales adosados).

Finalmente, por lo que se refiere a la zonificación adoptada dentro de los ámbitos de actuación, es de destacar la alternativa seleccionada de disponer un frente edificado a lo largo de la banda Norte, de uso preferente industrial-comercial de baja densidad y amplia dotación de espacios libres arbolados (destinado a extender y colmatar el Polígono de "Las Chafiras" y a la creación de una nueva fachada Sur del mismo, que permita mejorar la transición entre este uso y el turístico pre-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

EL SECRETARIO.

visto en el resto de la actuación); y disponer en el espacio restante un uso turístico de baja densidad y ampliamente dotado de espacios libres comunales; como la acertada al objeto de lograr una transición gradual entre los usos existentes en los extremos Norte y Sur.

En cuanto a la definición del Suelo Rústico y las diferentes categorías de protección establecidas, la revisión no establece, exceptuando las nuevas áreas clasificadas como S.U., alteraciones con respecto a lo señalado en el vigente planeamiento y se adapta a las determinaciones generales del PIOT.

#### 7.4.2. Resumen del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias de la Revisión de Normas Subsidiarias 1ª Fase

Se distingue entre medidas directamente aplicables y las que se remitan al planeamiento de desarrollo para su realización efectiva.

Asimismo se realiza una programación de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental, fijando el orden de prioridades y plazos para la ejecución del contenido ambiental de la revisión de NN.SS.

A continuación se describirán las medidas correctoras para cada tipo de clasificación propuesta dentro de cada unidad medioambiental.

En la Unidad Medioambiental Nº 1 se sitúa la propuesta de Suelo Urbano de El Gorón, formada por un pequeño núcleo de crecimiento en estado inicial donde se mezcla la vivienda agrícola, el salón y vivienda de primera necesidad y los chalés turísticos, todo ello integrado aún en las antiguas huertas y los nuevos invernaderos.

Este suelo urbano, habrá que delimitarlo adecuadamente para evitar que siga creciendo sin orden ya que se sitúa el centro de una gran plataforma agrícola. Se podrá permitir la edificación, pero no como edificación inconexa por propietarios que quieren disfrutar de un chalé con una alta calidad de vida insertos en un medio agrícola.

Los actuales vertidos a los pozos negros provocan una grave contaminación de las aguas subterráneas y la afcción directa a la calidad de agua de baño del borde litoral.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

Asimismo la normativa municipal debe considerar la no emisión de licencia hasta tanto no se enfosquen y pinten los paramentos y controlar el número de plantas de edificación permitidas, para mejorar la calidad estética del conjunto urbano.

La Unidad Medioambiental Nº 2 (Casas de Guargacho) se clasifica como Suelo Urbano, tratándose de un núcleo de crecimiento espontáneo, compartido con el límite Oeste con municipio de Arona, que lo divide por una calle. La normativa municipal debe corregir los impactos ambientales detectados por deficiencias en la ordenación:

- Estrechez de sus calles, y de forma principal en los cruces, y problemas puntuales de alineación
- El tener de forma generalizada una planta más.
- Su localización entre dos planes parciales, configuran un área urbana de una magnitud importante.
- Edificaciones habitadas sin enfoscar ni pintar.
- Inexistencia de mobiliario urbano.
- Recogida y tratamiento adecuado de las aguas residuales.

Se debe acometer un Plan Especial para la corrección de estas deficiencias detectadas.

- Ordenar el tráfico.
- Señalización vertical y horizontal de las calles.
- Instalación de mobiliario urbano.
- Acometer un proyecto de saneamiento integral de zona costera.
- Promover el desarrollo de un proyecto que contemple una variante para la carretera de acceso a Las Galletas.
- La obligación de enfoscar y pintar las edificaciones.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 21 de mayo de 1993

EL SECRETARIO.

Asimismo cabe contemplar la posibilidad de nuevas incidencias ambientales como consecuencia de las determinaciones de la actuación de clasificación como suelo urbanizable.

- Durante la ejecución de las edificaciones que todavía se pueden desarrollar habrá que prever que no se invadirá ni afectará el suelo agrícola situado en su entorno.
- Como zona de transición entre el suelo urbano y suelo rústico exterior se conservará directamente el suelo agrícola existente.

En la Unidad Medioambiental Nº 7 (Polígono Industrial Las Chafiras), se engloba el Suelo Urbano de carácter principalmente Industrial y Residencial asociado en determinadas manzanas. En este Suelo Urbano se incluyen los planes parciales ya ejecutados de Las Chafiras I y II, y el plan parcial Las Chafiras III, que prácticamente se está terminando de ejecutar el proyecto de urbanización, por lo que al conjunto se le da la clasificación de Suelo Urbano.

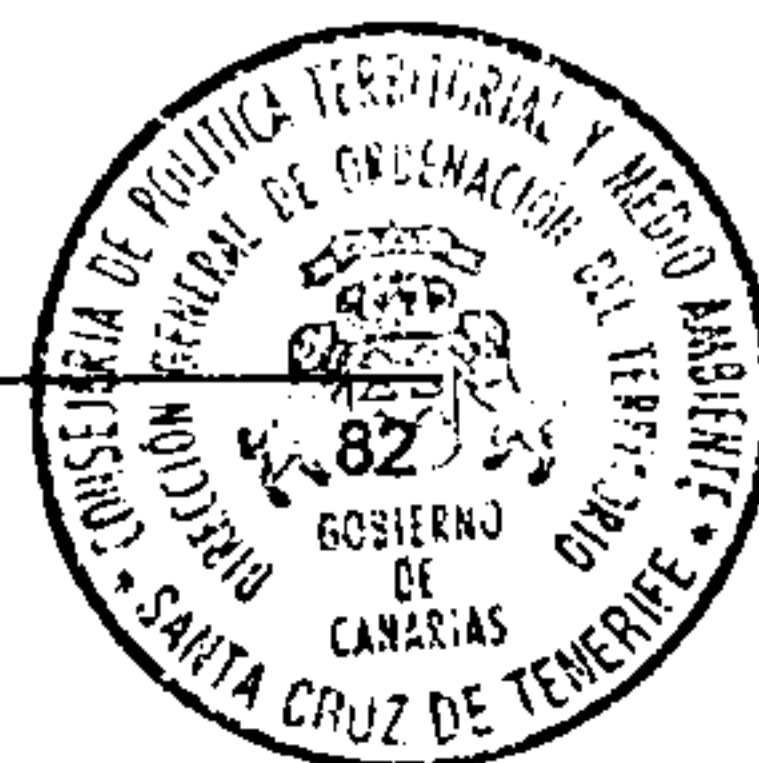
Se trata de un polígono industrial de industria de apoyo al sector turístico, por lo que se podría caracterizar como de carácter "limpio".

Los impactos ambientales existentes detectados son:

- No existe una tipología edificatoria adecuada sino una amalgama de formas y colores en las edificaciones industriales en forma de naves.
- Se crea una sensación de agobio por la ausencia de vegetación y por la presencia de vehículos estacionados.
- Falta de señalización y ordenación del tráfico.

En la actualidad el acceso a la urbanización y campo de golf "Amarilla Golf" se realiza desde la carretera TF-6221, atravesando la zona industrial de Las Chafiras por una calle.

- Existencia de muchos solares vacíos sin el debido cerramiento.
- Inexistencia de una franja verde entre el polígono industrial en crecimiento y la carretera TF-6221.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO,

De esta forma se proponen las siguientes medidas correctoras:

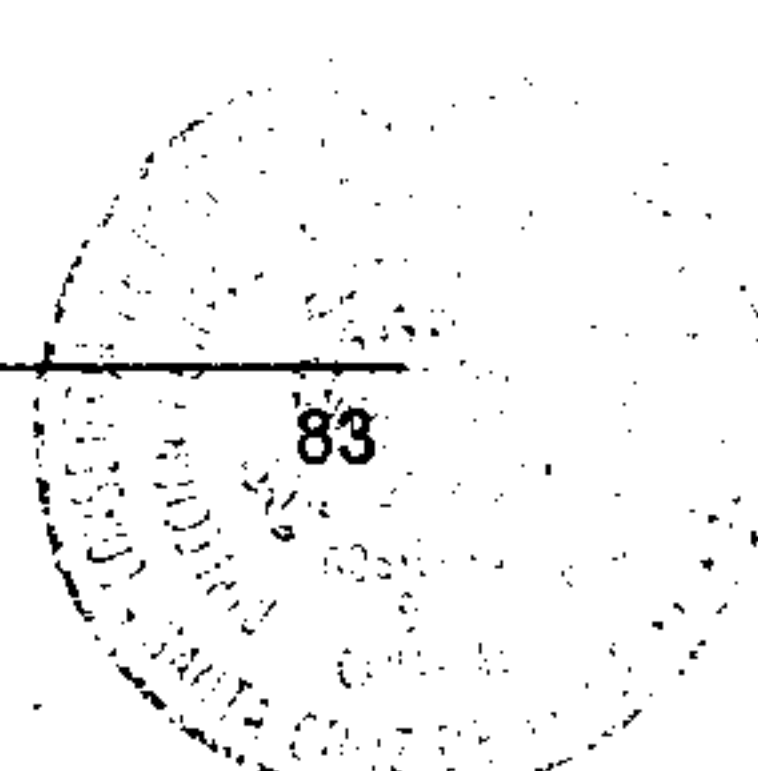
- Se deberá adoptar la solución, en el suelo urbanizable, que al menos la fachada principal de las edificaciones industriales esté retranqueada al menos 5 metros. Este espacio deberá de disponer la plantación de una especie arbórea de carácter ornamental.
- En todas las aceras existentes se plantará una especie arbórea de alto valor estético y de bajo mantenimiento.
- Se deberá de acometer un proyecto de señalización.
- Se dispondrá en la ordenanza municipal la obligación de tener los solares vallados.
- La vía del polígono industrial que permite la conexión con el campo de golf "Amarilla Golf", que posee mayor ancho, deberá de ejecutarse con una mediana ajardinada. Esta es la vía de entrada y salida a un conjunto residencial turístico, por lo que se debe prestar mayor atención a las mejoras de acondicionamiento ambiental indicadas para ofrecer al turista un mejor paisaje, de tal forma que se atravesase el polígono sin sentirlo tan cerca y tan duro.

A la vez hay que considerar el contacto de este suelo urbano con los ámbitos de suelos urbanizables de usos residencial turístico que se pretende promover al Sur del mismo.

Colindantes con este suelo urbano de Las Chafiras, al Sur, se ubican tres ámbitos clasificados como suelo apto para urbanizar, denominados Amarilla Golf (Fase II), SU-T4 y SU-T2 de uso residencial turístico. Por lo tanto habrá que prever una franja de transición entre estos suelos de diferente clasificación. Así en el ámbito industrial habrá que adoptar la solución de proyectar las manzanas de naves industriales en contacto con los ámbitos turísticos de una tipología edificatoria en diseño de fachadas, alturas y retranqueos tal, que actúe de zona de transición entre el polígono industrial y la futura zona turística.

De la misma forma en los suelos urbanizables habrá que ubicar una franja verde en contacto con el suelo urbano industrial.

En el conjunto del suelo urbano no se permitirá la instalación de industrias calificadas como nocivas, insalubres y peligrosas.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación,  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

Con respecto a las aguas residuales que este tipo de industrias puedan generar, siempre deberán ser conducidas a la estación depuradora existente.

Las industrias generadoras de residuos inertes voluminosos, tales como cartón, plásticos, palets, etc., que no se puedan reutilizar, será conveniente la instalación de una máquina trituradora y compactadora.

La Unidad Medioambiental Nº 8 (Golf del Sur y Amarilla Golf), coincide con el Suelo Urbano de Golf del Sur y con el Suelo Urbano de Amarilla Golf (Fase I).

Golf del Sur, que surge en 1.987, se convierte, seguido de Amarilla Golf, en los primeros campos de golf situados en la zona Sur de la isla, dedicados a captar un nuevo turismo de alta calidad.

Los impactos ambientales existentes se localizan principalmente en el ámbito de Amarilla Golf, que tiene serias deficiencias urbanísticas. Estos impactos ambientales detectados son esencialmente:

- Existen edificaciones en la proximidad del borde costero, así como parte de la superficie del campo de golf.
- En el conjunto urbano de Amarilla Golf una carencia de aceras, señalización horizontal y vertical en las vías, y no se dispone de mobiliario urbano. Las zonas verdes de la urbanización, a excepción del campo de golf, están inacabadas y algunas de ellas vulneradas.

De igual forma se está construyendo un puerto deportivo del que hasta la fecha sólo se ha ejecutado el dique de abrigo, que puede no ofrecer la calidad que debiera para completar la oferta de ocio de la urbanización.

- Igualmente se ha detectado el vertido de escombros y chatarra en el cauce del barranco de Los Erales, límite Oeste de Amarilla Golf.

Las medidas correctoras propuestas para estos impactos son las siguientes:

- Promover el desarrollo de una Modificación de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización o un Plan Especial que contemple todas las deficiencias urbanísticas en Amarilla Golf y permita su corrección.

Asimismo no se debería permitir el desarrollo del suelo apto para urbanizar de Amarilla Golf (Fase II) hasta tanto no queden resueltas satisfactoriamente todas las deficiencias detectadas en la Fase I. Si no fuese así, las deficiencias de



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.

la Fase I terminarán por eclipsar el futuro desarrollo de la Fase II. También se deberá velar por la calidad del puerto deportivo.



- El cauce del barranco de Los Erales se restaurará y recuperará la vegetación natural de tabaibal-cardonal.
- Desarrollar un Plan de Ordenación del Litoral que admita recuperar el borde costero y realizar un paseo peatonal que permita a los turistas y población local disfrutar de los atractivos paisajísticos y de ocio del mar. Este paseo marítimo se deberá retranquear de la línea de costa lo máximo posible, respetando en todo momento y resaltando los afloramientos basálticos de indudable valor natural, además de no realizar un paseo recto y monótono. Se podrán aprovechar las pequeñas calas existentes para construir o promover pequeños lagos que permitan el baño, así como la restauración de las pequeñas playas de cañales que se sitúan en las desembocaduras de las cauces de barranco.

Otras medidas correctoras que se proponen son:

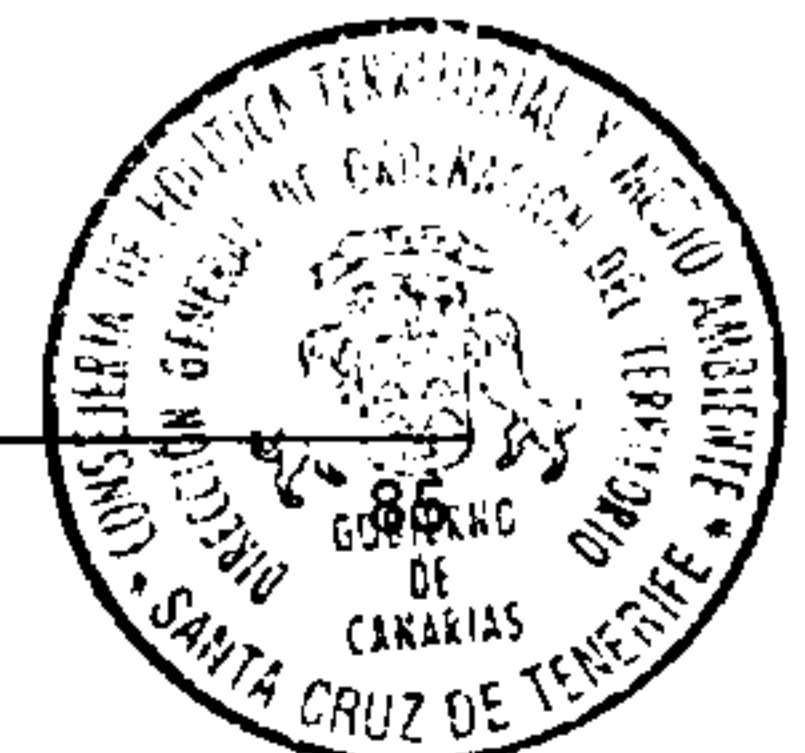
- Promover la conexión viaria de ambos suelos urbanos, peatonal a nivel costero y rodado a nivel superior, ya que hasta el momento están incomunicados longitudinalmente.
- Proteger en su estado natural el cauce del barranco de Los Erales, el barranco del Saltadero que separa Amarilla Golf de Golf del Sur y el cauce del barranco sin toponimia que separa Golf del Sur del suelo rústico situado al Este, por lo que no habrá nunca que instalar redes de riego en estas zonas, ni que existan excedentes de agua de riego de los campos de golf que vayan a parar de forma constante a los barrancos.
- Se seguirán utilizando aguas residuales depuradas para el riego de las zonas verdes y campos de golf.

#### 7.4.3. Suelo Urbanizable

En la presente Revisión se propone la clasificación como Suelo Urbanizable de los siguientes ámbitos:

##### SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

- SUR-1
- SUR-3
- SUR-4



**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS**

- SUICS-1
- SUICS-3

**SUELO URBANIZABLE TURÍSTICO**

- SUT-1
- SUT-2
- SUT-3
- SUT-4
- SUT-5
- SUT-6

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999



EL SECRETARIO,

En la Unidad Medioambiental Nº 1 se localiza el Suelo Apto para Urbanizar. Igualmente en esta unidad se ubica el S.U. "Punta del Lomo" y el S.U. "El Monte". Las medidas correctoras específicas para estos suelos aptos para urbanizar son:

El ámbito de Punta del Lomo limita con suelo rústico formado por invernaderos y cultivos al aire libre de plátanos, frutales, hortalizas y flores ornamentales. Las edificaciones deberán estar debidamente retranqueadas del suelo rústico como zona verde y con la presencia de elementos vegetales de porte arbóreo.

En el ámbito de El Monte se creará una zona verde en los límites Este y Sur. En todos los casos, no se permitirá y quedarán debidamente cerrados los accesos desde la futura urbanización al suelo rústico exterior.

En todos los ámbitos se prestará especial atención a las rasantes y alineación, y a la limitación de la altura de las edificaciones a 2 alturas máximas.

En la Unidad Medioambiental Nº 4 (Morrito Alto-El Banco) se ubican Amarilla Golf (Fase II) y el ámbito denominado SU-T2.

Las medidas correctoras para estos dos ámbitos, de forma general, son:

Tanto en el ámbito de Amarilla Golf (Fase II) como en el SU-T2 se deberá establecer una franja de transición con el suelo industrial de Las Chafiras, que consistirá en una franja destinada a zona verde. El cauce del barranco de Archiles se conservará en estado natural y servirá de barrera y zona de transición entre el suelo rústico.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Resolución de 27/10/1988

EL SECRETARIO.

El SU-T2 limita al Este con la carretera de acceso a Golf del Sur, por lo que igualmente se dispondrá de una franja de zona verde arbolada para que sirva de zona de transición con la carretera.

Ambos suelos urbanizables limitan al Sur con campos de golf, por lo cual habrá que contemplar igualmente una franja de espacios libres destinada a zona verde, para que los usuarios de los campos de golf no pierdan la calidad paisajística.

De igual forma, entre ambos suelos aptos para urbanizar habrá que dejar su correspondiente zona verde.

En la Unidad Medioambiental Nº 5 (Barrancos de La Orchilla-Lomo de San Blas) se ubican el SU-T1 y San Blas, SU-T6.

Las medidas correctoras que se proponen para este ámbito, en cuanto a la ubicación de zonas de transición, tanto con las vías como con el campo de golf, son las mismas que en el caso anterior.

El ámbito de San Blas, linda al Sur con la Playa de San Blas, al Este con el Barranco de la Orchilla, al Oeste con el barranquillo que delimita Golf del Sur y al Norte con el suelo rústico de protección de laderas y montañas. El acceso al ámbito de San Blas se realizará a través de Golf del Sur. Deberá tener un coeficiente de edificabilidad muy bajo ya que incidiría negativamente en el medio natural que le rodea, tanto de laderas al Norte como de playa al Sur.

Como medidas protectores y correctoras de carácter general se indican las siguientes:

- El suelo vegetal tendrá que ser retirado antes de iniciarse los movimientos de tierras.
- Los acopios de tierra vegetal serán utilizados a su vez, en caso necesario como viveros temporales de las especies vegetales que serán trasplantadas.
- En todos los ámbitos descritos existen bancales agrícolas cuyos muros están contruidos con piedras basálticas y de tosca. Debido al valor ornamental de dichos materiales, se conservarán en lo posible y se procederá a su recuperación y acopio en lugar adecuado.
- Se deberá tener especial cuidado con las emisiones de polvo.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

EL SECRETARIO,

- En cuanto a los ruidos y vibraciones, está comprobado que los ruidos de alta densidad pueden llegar a provocar sobre las personas y animales un estado de agotamiento. También los ruidos de menor intensidad pueden perturbar a los habitantes de áreas próximas.
- Los posibles materiales sobrantes generados en el proceso de movimientos de tierras y el aglomerado asfáltico serán retirados igualmente a vertedero autorizado.
- Los residuos generados por el personal laboral en la fase de obra, serán debidamente recogidos en recipientes comunes.
- Con respecto a la hidrología superficial y subterránea, se tomarán las medidas necesarias para evitar que los vertidos accidentales de aceites y gasoil contaminen durante las obras.
- Tampoco se depositarán residuos (escombros, restos de materiales de obra, etc.), ni siquiera de forma provisional, en los cauces o laderas de barrancos.
- Las plantaciones son las medidas correctoras adecuadas para paliar las alteraciones que originan las obras y para su integración paisajística con el medio.
- En las zonas de espacios libres se plantarán principalmente especies arbóreas y arbustivas junto a otras viváceas, autóctonas propias del tabaibal-cardonal o introducidas de carácter ornamental.

En estos ámbitos existen magníficos ejemplares de cardones y tabaibas dulces, especies protegidas afectadas que tendrán que ser trasplantadas a las zonas verdes o al medio natural.

Sobre todo existe una importante población de tabaibas en el ámbito de Amarilla Golf (Fase II).

Los cauces de barrancos bien situados en el borde exterior de estos ámbitos deben conservarse en estado natural.

Se protegerá la vegetación propia de estos cauces, compuesta por la formación de tabaibal-cardonal, impidiendo cualquier alteración de estas comunidades.

Se acondicionarán los paseos peatonales existentes a lo largo de estas superficies, mejorando su calzada y delimitándola mediante un pequeño muro de piedra.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

seca del lugar. Igualmente se impedirá que circulen aleatoriamente por el lugar, restringiéndose a las rutas previamente establecidas al efecto.

Con respecto a las aguas residuales que estos ámbitos, de uso residencial turístico principalmente, puedan generar, siempre deberán ser conducidas a estación depuradora. El agua depurada se reutilizará para el riego en las zonas verdes.

Todos los restos arqueológicos inventariados deberán ser sometidos a una valoración por parte de la Dirección General del Patrimonio Histórico-Arqueológico, por si tuviesen algún tipo de valor y fuese necesario trasladar a otro lugar, o simplemente conservarlos en las zonas verdes, permitiendo su traslado.

Durante los movimientos de tierras estará presente un arqueólogo cualificado que supervisará los movimientos de tierras. En caso de detectarse cualquier yacimiento potencial, se instalará una valla protectora que permita señalar y delimitar la superficie ocupada por los mismos, para evitar su afección por el tránsito de maquinaria de obras.

#### 7.4.4. El Suelo Rústico de Protección

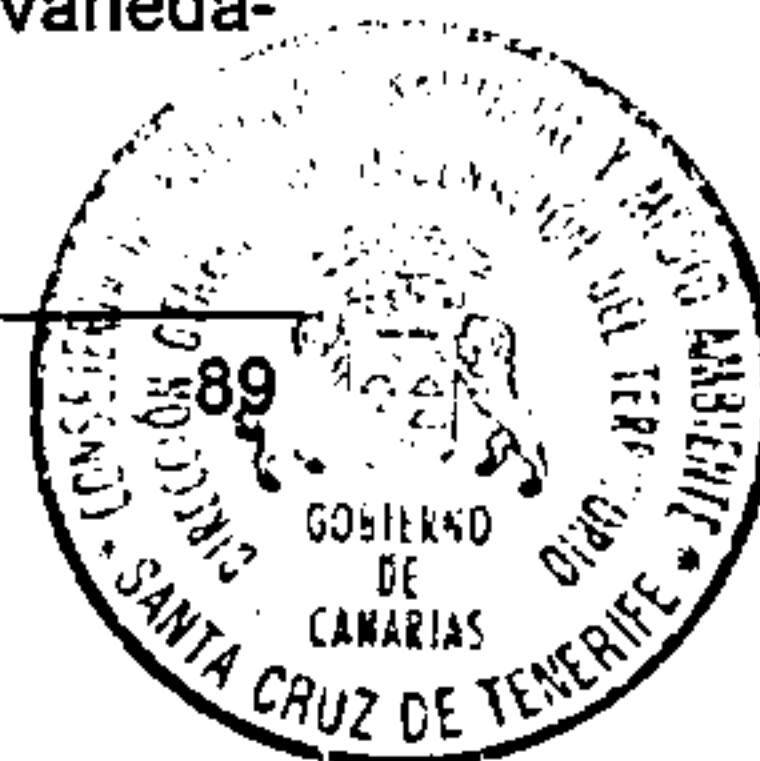
En la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, Fase 1ª (Plataforma Costera), existen varias calificaciones dentro de la clasificación de Suelo Rústico protegido, que son las siguientes:

- Suelo Rústico de Protección de Montañas y Laderas.
- Suelo Rústico de Protección Agrícola (potencialmente productivo).
- Suelo Rústico de Protección Paisajística.
- Suelo Rústico de Protección de Barrancos.
- Suelo Rústico de Protección del Litoral.
- Suelo Rústico Protegido "Monumento Natural de Montaña Amarilla".

El Suelo Rústico de Protección Agrícola se sitúa principalmente ocupando prácticamente toda la Unidad Medioambiental Nº 1 y en parte la Unidad Medioambiental Nº 4.

La mejor medida protectora ha sido la de declarar este suelo de protección agrícola. Aún así cabe resaltar las siguientes medidas correctoras:

- Fomentar la explotación de las parcelas agrícolas abandonadas con variedades de máxima rentabilidad.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

27 JULIO 1999  
EL SECRETARIO.

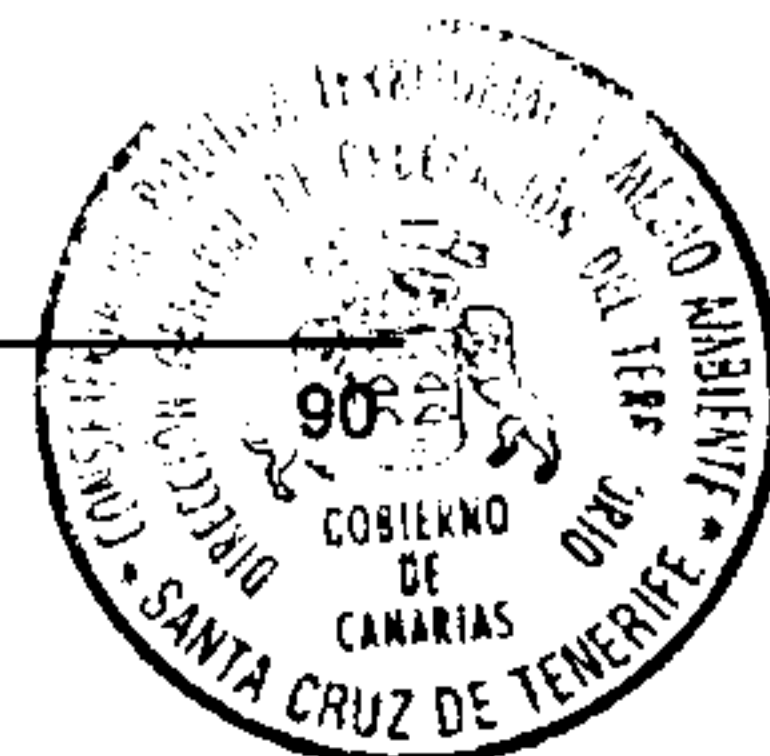
- No se permitirá la pérdida de espacios agrícolas por apertura de nuevas pistas, edificaciones, bien destinadas a viviendas o a almacenes.
- Mejorar la red de suministro de aguas depuradas y control de calidad del agua.
- Mantener en perfecto estado de conservación los bancales agrícolas y los muros de piedra.
- Retirada, de estos terrenos agrícolas, de los residuos sólidos urbanos.
- Se establecerá, por parte de la Oficina Técnica Municipal, un control estricto de las Normas Urbanísticas que se tienen que seguir en esta clasificación de suelo. No se debe permitir la edificación en parcelas de menos de 10.000 m<sup>2</sup>, ni en las que no tienen actualmente acceso.
- La exigencia de acceso existente y el concepto de núcleo de población a partir de 3 casas contiguas deben frenar este tipo de edificación.
- Control estricto en el cumplimiento de las zonas de transición indicadas para los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y Suelos Aptos para Urbanizar.

El Suelo Rústico de Protección de Montañas y Laderas se incluye en su totalidad dentro de la Unidad Medioambiental Nº 3 (Montañas: Los Erales, El Majano, Negra y Malpasito) y de la Unidad Medioambiental Nº 5 (Barrancos de Orchilla - Lomo San Blas).

Por la clasificación propuesta se protege prácticamente todo el cono volcánico de Montaña de Los Erales, Morrito Alto, Montaña El Majano, Montaña Negra y Montaña de Malpasito.

Los impactos ambientales existentes en esta unidad son principalmente:

- Extracciones clandestinas de picón en la base de los conos de Montaña Los Erales, Montaña Majano, Montaña Negra y Montaña de Malpasito.
- Construcción de un depósito de agua en Montaña de Los Erales.
- Exceso de número de pistas existentes alrededor de los conos.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21/11/1997

EL SECRETARIO,



Las medidas correctoras propuestas para la zona son:

- Potenciar la restauración de estos conos.
- Plantación con especies propias del tabaibal-cardonal.
- Integrar paisajísticamente el depósito de suministro de agua potable.
- Cerrar todas aquellas pistas que no tengan ya una finalidad agrícola o permitan acceder a alguna infraestructura.
- Ampliar la superficie de protección de Montaña de Malpasito hasta la cota 60 m., Montaña Negra hasta la cota 65 m, y Montaña Majano hasta la cota 80 m. Asimismo hay que indicar que se ha de demoler y restaurar la superficie resultante del trazado de la antigua carretera de acceso a Los Abrigos que en estos momentos es sustituida en su mayor parte por un nuevo trazado.
- Es necesario encargar un Estudio Arqueológico en el que se realice un análisis en profundidad sobre la importancia o no de los restos arqueológicos inventariados. Esta medida correctora se hace extensiva a todo el suelo rústico y suelo apto para urbanizar, para todo el ámbito de estudio de Revisión de Normas Subsidiarias.

El Suelo Rústico de Protección Paisajística se sitúa prácticamente dentro de la Unidad Nº 4 (Morrito Alto - El Banco), aunque también parte de esta clasificación se sitúa dentro de la Unidad Nº 1 y 3.

Los impactos existentes son prácticamente los existentes en la clasificación anterior, por lo que las medidas correctoras son esencialmente las mismas. Las más significativas:

- Restitución de la superficie afectada por los vertederos clandestinos de basura, chatarras y escombros. Plantación de especies propias del tabaibal-cardonal.
- Cerrar al tráfico todas las pistas de acceden a la costa y a Montaña Amarilla, dejando únicamente la pista que une la carretera de acceso a Costa del Silencio, a la altura de Montaña de Malpasito con Amarilla Golf (Fase I).
- En esta superficie existe gran número de bancales abandonados que han sido colonizados por un matorral xeromesófilo de sustitución. Deben conservarse



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

en su estado actual, pero los muros de piedras deben ser reconstruidos para evitar la pérdida del suelo vegetal.

El Suelo Rústico de Protección de Barrancos se sitúa principalmente dentro de las Unidades Medioambientales Nº 4 y 5.

Con esta clasificación se protegen los cauces de los barrancos: Los Erales, Archiles, Saltadero, barranco límite Este de Golf del Sur y Orchilla.

Los impactos ambientales más importantes son:

- Vertidos de basuras, escombros y chatarras.
- Existencia de pistas que lo cruzan.
- Tendido de canalizaciones de agua.
- Vertidos de los restos de las podas y limpieza en los jardines del Amarilla Golf y Golf del Sur.

Las medidas correctoras principales ya han sido enunciadas al ser estas superficies zonas de transición entre el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable. No obstante resaltamos las más significativas:

- Mantener en el estado más natural posible estos cauces de barrancos.
- Delimitar los senderos existentes por un pequeño muro de piedra.
- No instalar conducción por las laderas de estos cauces.
- Mantener siempre como zona de transición con estos barrancos y una franja adicional de zona verde.
- Si fuese necesaria la construcción de un puente o una obra de fábrica y un terraplén para cruzar el barranco por la apertura de una nueva vía o por la conexión de Amarilla Golf con Golf del Sur, o de éste con el ámbito de San Blas, toda la superficie no afectada directamente por la obra deberá ser totalmente restaurada a su estado inicial, cerrando aquellos accesos que se abriesen para ejecutar la obra.

El Suelo Rústico de Protección del Litoral se sitúa principalmente dentro de la Unidad Medioambiental Nº 6 (Punta Montaña Amarilla - Playa de Colmeneros y Playa de San Blas), así como entre los Campos de Golf existentes y la ribera del mar.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 de Mayo de 1997

EL SECRETARIO,

Los impactos ambientales existentes son:

- Exceso de pistas y utilización de todo-terrenos.
- Existencia de canteras de extracción de basalto y escombreras.
- Existencia en el borde litoral de acampadas incontroladas.
- Presencia de restos arqueológicos con bajo grado de conservación.



Las medidas correctoras ambientales son, principalmente:

- Las pistas en este suelo deben ser totalmente cerradas y su superficie restaurada.
- Las dos áreas de cantera existentes en el litoral han de ser restauradas. El acopio de callaos existente frente a la Playa de Colmeneros debe ser utilizado en la restauración de la cantera y en las pequeñas playas de callaos existentes a lo largo de la costa del municipio.
- Si se permite la acampada en este lugar deben estar bien delimitadas las zonas donde se permitiese; pero no permite al acceso de vehículos hasta el mismo borde del mar y habrá que disponer de los servicios mínimos.
- El Estudio de Revisión de restos arqueológicos ya indicado debe hacerse extensivo en el medio marino a la franja intermareal y submareal.
- Se exigirá la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Litoral, que debe recoger la importancia de proteger la geomorfología costera en su estado actual, para conservar el paisaje natural de rasas basálticas, charcos y playas de callaos. Si se acometiese un paseo peatonal por el litoral, éste debe ajustarse a la geomorfología costera, por lo que no debe tener un trazado rectilíneo.

Este Plan Especial debe recoger todos los posibles usos que se admitan y ordenarlos en el espacio existente.

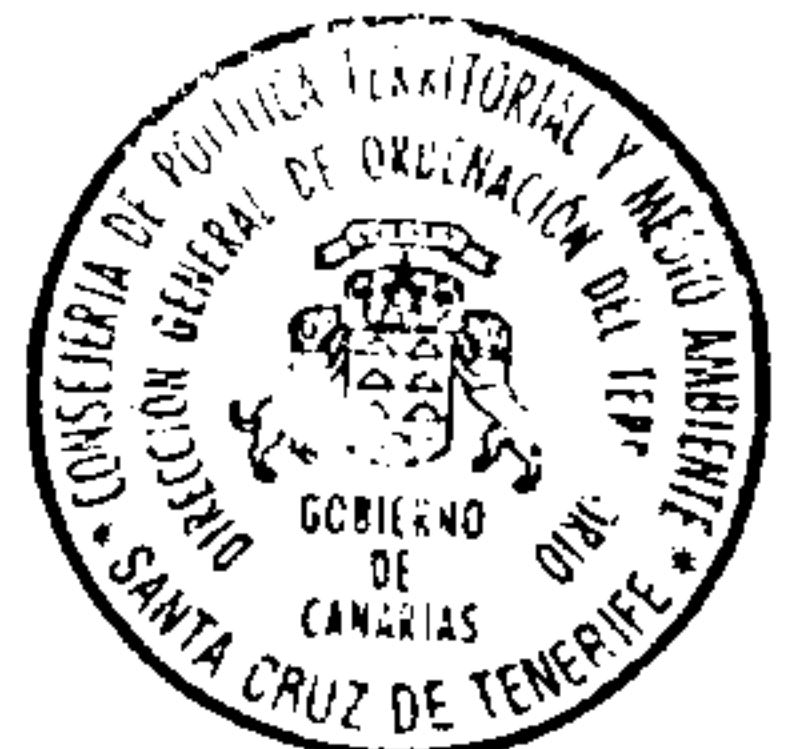
El Suelo Rústico Protegido "Monumento Natural de Montaña Amarilla" se sitúa en parte de la Unidad Medioambiental N° 4 y 6.

Esta clasificación la ha dictado la Ley 12/1.994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.



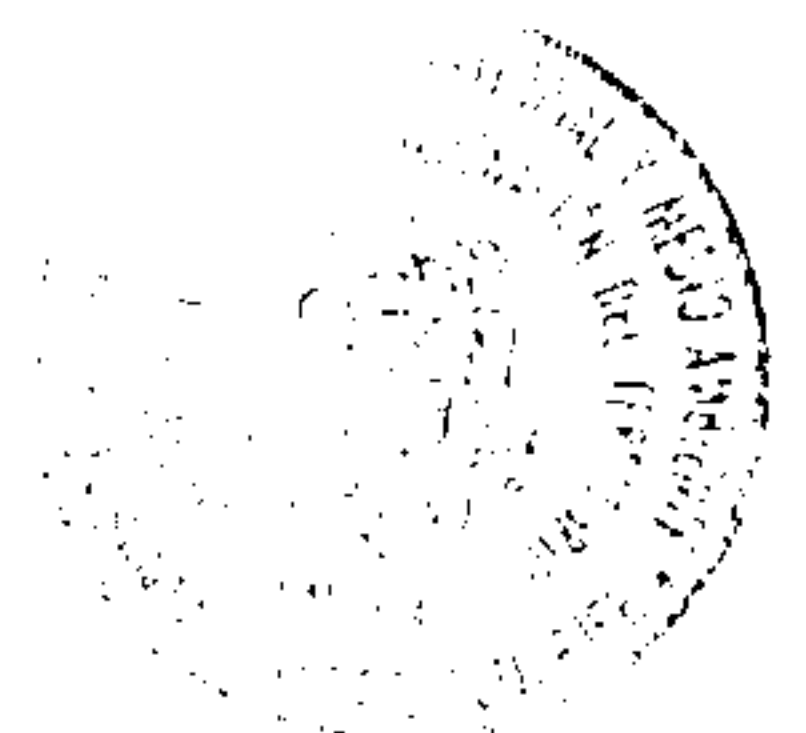
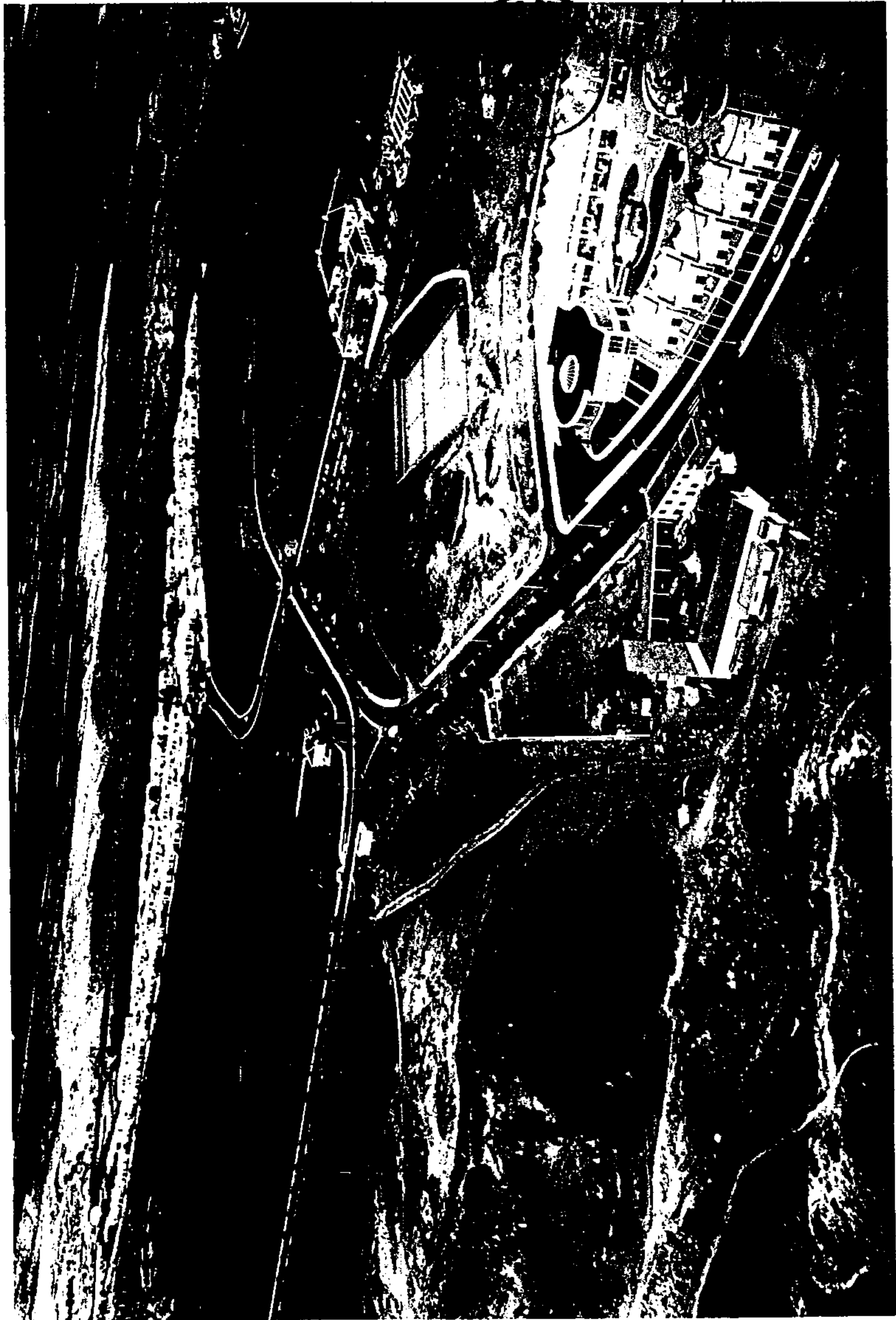
Aprobado por el Pleno de este Consejo Insular  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno  
en sesión de 27 JUL 1959

EL SECRETARIO.



Aprobada por el Pleno de San Miguel de Abona  
en sesión de **27 JUL 1999**

Por lo tanto, la Viceconsejería de Medio Ambiente está redactando las Normas para la Conservación de dicho monumento natural. Asimismo este monumento natural tiene la consideración de Área de Sensibilidad Ecológica, según lo establece la citada Ley. Estas Normas de Conservación prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico.

Los impactos detectados en el Monumento Natural "Montaña Amarilla" son:

- Exceso de pistas abiertas y circulación de vehículos todo-terreno.
- Canteras inactivas y clandestinas de extracción de picón en el cono volcánico y de basalto en el malpaís costero.
- Vertidos de basuras y escombros.
- Presencia de restos arqueológicos con una conservación valorada como baja.
- Realización de acampadas incontroladas que ocasionan una incidencia ambiental alta por la destrucción del ecosistema y por el vertido de residuos.
- Afluencia masiva de turistas y excursionistas en general, que desarrollan una alta presión ambiental en el monumento natural.

## 8. LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

### 8.1. LEY 6/1.998, DE 13 DE ABRIL, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES

Esta Ley Estatal enuncia en resumen:

(...) la búsqueda de una mayor flexibilidad que, de un lado, elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando y, de otro, asegure a las Administraciones públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez.

(...)





Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de

2. Dentro de estos concretos límites, que comprenden inequívocamente la determinación de las distintas clases de suelo como presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana, la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. (...)

En ese amplio suelo urbanizable que, siguiendo este criterio, delimiten los planes, podrán, por lo tanto, promoverse actuaciones urbanísticas en los términos que precise la legislación urbanística en cada caso aplicable y siempre, naturalmente, de conformidad con las previsiones de la ordenación urbanística y de los planes y proyectos sectoriales, asegurándose por su promotor la ejecución, a su costa, de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales que la naturaleza e intensidad de dichas actuaciones demande en cada caso e, incluso el reforzamiento y mejora de dichos sistemas generales cuando ello resulte necesario.

#### **Supuestos indemnizatorios**

##### Disposición adicional cuarta

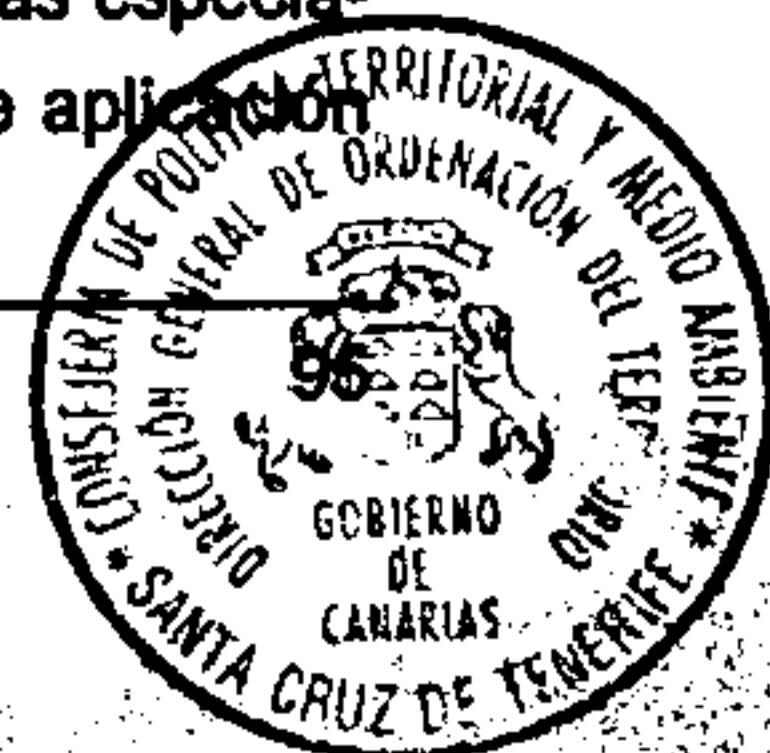
En los territorios insulares la legislación urbanística podrá establecer criterios complementarios para clasificar los suelos no urbanizables y urbanizables, teniendo en cuenta que la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo se condiciona por la peculiaridad del hecho insular, su limitada capacidad de desarrollo territorial y la necesidad de compatibilizar una suficiente oferta de suelo urbanizable con la protección y preservación de los elementos esenciales del territorio.

##### Disposición adicional quinta

Esta ley se aplicará sin perjuicio de los específicos regímenes forales vigentes en materia de hacienda, régimen tributario, régimen económico-financiero municipal y régimen de los bienes municipales.

##### Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística, será de aplicación



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.

desde la entrada en vigor de la misma a los planos y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) Al suelo urbano y al suelo no urbanizable, se les aplicará respectivamente el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano y para el no urbanizable.
- b) Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecido en esta Ley para el suelo urbanizable. El desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento general vigente

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión.

Disposición transitoria tercera. Planeamiento general en tramitación

1. El planeamiento general en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley podrá seguirse tramitando sin adaptar sus clasificaciones de suelo a la misma.
2. Se entenderá que se encuentra en la situación prevista en el apartado anterior al planeamiento general, o su revisión, en cuya tramitación haya recaído acuerdo de aprobación inicial.

**8.2. REGLAMENTO GENERAL PARA DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY 22/1.998, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS**

**Artículo 3º**

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución y 3 de la Ley de Costas:

1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:
  - A) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**  
**EL SECRETARIO.**

máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por los márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, majales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

- B) Las playas o zonas de depósitos de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marítimo, u otras causas naturales o artificiales.

#### Artículo 18

Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración del Estado los oportunos deslindes, ateniéndose a las características de los bienes que la integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley y concordantes de este Reglamento (artículo 11 de la Ley de Costas).

#### Artículo 19

1. En el plano correspondiente se fijará el límite del dominio público mediante una línea poligonal que una los distintos puntos utilizados como referencia, rectificando, en su caso, las curvas naturales del terreno.
2. En el mismo plano se señalará siempre el límite interior de la zona de servidumbre de protección.

#### Artículo 43

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
2. La anchura de la zona de servidumbre de protección se reducirá en los casos a que se refieren las disposiciones transitoria tercera de la Ley de Costas y la octava y novena de este Reglamento.

#### Artículo 45

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

A) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.

- B) La construcción o modificación de vías de transporte interurbano y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina en el apartado 3, así como de sus áreas de servicio.
- C) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- D) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- E) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- F) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales (artículo 25.1 de la Ley de Costas).
2. La prohibición de las edificaciones destinadas a residencia o habitación, a que se refiere la letra a) del apartado anterior, incluye las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

#### Disposición Transitoria Novena

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre según se establece en el apartado siguiente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley de Costas y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma (disposición transitoria tercera, 3, de la Ley de Costas).
2. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.

- A) Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidos en el artículo 25 de la Ley y concordantes de este Reglamento, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- B) Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite inferior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:
- a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
  - b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.
  - c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.

### 8.3. DECRETO 35/1.995, DE 24 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental, protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y de los elementos naturales y conjuntos urbanos, arqueológicos e históricos.
2. Las determinaciones contenidas en el presente Reglamento son de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico del territorio. y a sus modificaciones y revisiones cuando afecten a las propias determinaciones ambientales.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.

#### Artículo 2.- Objetivo y contenido ambiental

1. La calidad ambiental, como factor determinante del bienestar humano, es el objetivo fundamental de todo instrumento de planeamiento.
2. El contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación, de acuerdo con lo que se establece en el presente Reglamento. En cada nivel de planeamiento será preciso incorporar exclusivamente los análisis y medidas correspondientes a las determinaciones propias del instrumento de que se trate.
3. En la redacción de los distintos apartados del estudio de los efectos ambientales que deban incorporarse a los documentos que componen los instrumentos de planeamiento, se integrarán las diferentes disciplinas concurrentes, procurando la participación de especialistas en las diferentes materias.

#### Artículo 3.- Alternativas y Avance de Planeamiento

1. El Avance de Planeamiento constituye el documento básico para exponer y evaluar las diferentes alternativas planteadas a partir de los objetivos y criterios ambientales contemplados en el propio documento.
2. A estos efectos, estarán obligados a formular Avance de Planeamiento la totalidad de los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, y sus revisiones. Podrán formularse también como acto preparatorio de la redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, al objeto de facilitar la tramitación posterior.
3. El Avance será expuesto al público por plazo de treinta días. El órgano actuante, para garantizar su mejor asesoramiento y agilizar la tramitación posterior, podrá recabar simultáneamente del órgano autonómico competente para aprobar definitivamente o informar preceptivamente la definitiva aprobación municipal, la evacuación de un informe relativo al contenido ambiental, las alternativas y las medidas protectoras propuestas en el Avance, el cual se entenderá favorable de no ser emitido en el plazo de dos meses.
4. Verificados los trámites anteriores, el Organismo o Corporación competente para aprobar inicialmente el instrumento de planeamiento, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales haya de redactarse el plan y, en particular, sobre el contenido ambiental y las alternativas formuladas, que habrán de ser analizadas expresamente en el referido acuerdo. En el caso



Aprobado por el Pleno de esta C.C.

en sesión de 27 JUN 1993

de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular, el pronunciamiento municipal, se entenderá favorable de no efectuarse en el plazo de cuatro meses a partir de la entrada del documento en el registro corporativo.

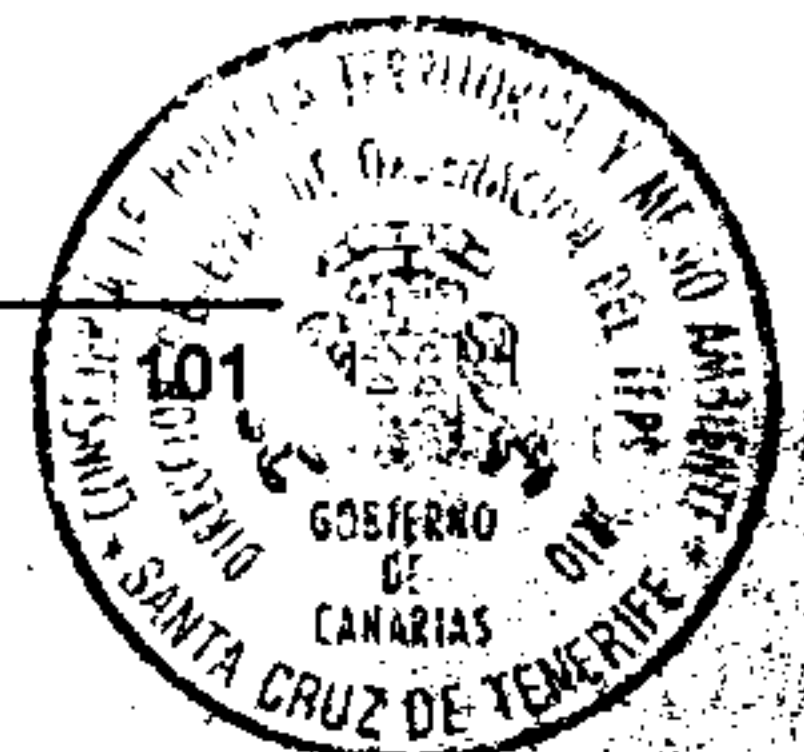
5. En defecto de Avance de Planeamiento, podrá formularse consulta previa ante el órgano competente para la aprobación definitiva, relativa al contenido ambiental que se estime preciso que incorporen aquellos instrumentos de desarrollo, como los planes especiales, cuyas determinaciones y documentación de carácter ambiental se condicionan en el presente Reglamento de su específica finalidad y grado de precisión. De no ser evacuada en el plazo de un mes, se entenderá favorable a la propuesta de contenido que se formulase, en su caso, en el escrito de consulta.

#### Artículo 4.- Aprobación definitiva

1. El acuerdo de aprobación definitiva, lo mismo que, en su caso, la emisión del informe previo a la aprobación definitiva municipal, no podrá contradecir el pronunciamiento del mismo órgano sobre el Avance de Planeamiento que se hubiera sometido a su informe, salvo respecto de aquellas determinaciones que hubieran sido modificadas en la redacción definitiva del instrumento de planeamiento, y siempre que las circunstancias ambientales y urbanísticas no hubieran variado desde la emisión del informe. Tampoco podrá ser contradictorio, con idéntica salvedad, en cuanto a la documentación y contenido ambientales indicados en el trámite de consulta previa señalado en el artículo anterior.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento destinará un apartado específico a la valoración de la componente ambiental de la ordenación, con imposición, en su caso, de condiciones complementarias concretas.

#### Artículo 5.- Objetivos ambientales

1. Toda la figura de planeamiento territorial y general deberá definir, para el ámbito que ordena, el modelo de utilización del territorio que garantice una mayor calidad ambiental, por lo que sus determinaciones habrán de ser analizadas en función de las características y valores del territorio y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos.
2. Constituyen el ámbito de análisis y el objeto de valoración ambiental propios de este nivel de planeamiento, la localización sobre el territorio de los usos, actividades y grandes infraestructuras, y la definición de sus características generales.



Aprobado por el Pleno de  
27 JUL 1999  
en sesión de

EL SECRETARIO,

3. La mejora de la calidad ambiental y la reducción de los efectos negativos sobre el medio deberán referirse no sólo a los nuevos procesos definidos en el planeamiento, sino a la corrección de los procesos de deterioro existentes con anterioridad.

#### Artículo 6.- Determinaciones de carácter general

Sin perjuicio de las establecidas por el resto de la legislación urbanística aplicable, los instrumentos de planeamiento general y territorial contendrán las siguientes determinaciones generales:

- a) Medidas protectoras o correctoras relacionadas con el medio ambiente, incluyendo las dirigidas a la conservación y mejora del patrimonio natural, a la corrección de los deterioros ambientales preexistentes y a la supresión, reducción o compensación de los efectos significativos sobre el medio ambiente producidos por las determinaciones del plan.
- b) Medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble, incluyendo los yacimientos arqueológicos, las construcciones de interés etnográfico, el paisaje urbano y los edificios y conjuntos de interés histórico-artístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación específica aplicable.
- c) Para estas medidas, el planeamiento establecerá el carácter general o restringido a determinados ámbitos territoriales o funcionales, diferenciando las directamente aplicables de las que se remitan al planeamiento de desarrollo para su realización efectiva.
- d) Condiciones que han de cumplir las figuras de planeamiento de desarrollo, señalando las áreas territoriales o funcionales cuyos instrumentos de ordenación hayan de responder a un condicionante ambiental específico o deban desarrollar una determinación ambiental concreta, en razón de las características del ámbito territorial al que afecten o de las actividades a desarrollar dentro del mismos.
- e) Programación de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental, fijando el orden de prioridades y plazos para la ejecución del contenido ambiental del plan.
- f) Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de las acciones positivas sobre el medio ambiente contenidas en el Programa de Actuación, hagan procedente la revisión del plan o de su Programa.





Aprobado por el Pleno de esta C.  
en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

**Artículo 7.- Determinaciones en suelo urbano**

En suelo urbano, los instrumentos de planeamiento general incluirán las siguientes determinaciones urbanísticas de contenido ambiental:

- a) Medidas para la integración de las nuevas áreas de suelo urbano en sus entornos ambientales, regulando especialmente la ordenación de los bordes urbanos.
- b) Medidas correctoras necesarias para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
- c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.
- d) Además, en todos los ámbitos de suelo urbano que el planeamiento general desarrolle a nivel de planeamiento parcial, deberán incluirse las determinaciones ambientales que para el mismo se establecen en el artículo 13 del presente Reglamento.

**Artículo 8.- Determinaciones en suelo urbanizable o apto para urbanizar**

En suelo urbanizable o apto para urbanizar, los instrumentos de planeamiento general atenderán las siguientes determinaciones urbanísticas de contenido ambiental:

- a) Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas definidas por el planeamiento.
- b) Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en su entorno ambiental inmediato, señalando, entre otras, las condiciones de borde con el espacio rural, a fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar.
- c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21 de Mayo de 1997  
EL SECRETARIO.

Artículo 9.- Determinaciones en suelo rústico

En suelo rústico, los instrumentos de planeamiento general incorporarán las determinaciones de contenido ambiental que se establecen en el presente artículo. El planeamiento territorial contendrá, en su caso, las determinaciones que se adecuen a su finalidad y grado de precisión, de entre las siguientes:

- a) Condiciones para la defensa y recuperación de los valores naturales y los usos tradicionales del suelo rústico y del mantenimiento del carácter excepcional de las implantaciones, construcciones o instalaciones en dicho medio.
- b) Condiciones a que deben sujetarse las infraestructuras, construcciones e instalaciones, para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, y medidas que deban adoptarse para proteger y, en su caso, restaurar los valores singulares de las diferentes categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos.
- c) Condiciones a que ha de ajustarse el desarrollo de los núcleos rurales existentes, incluyendo un análisis de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando las condiciones de edificación y dotaciones y servicios mínimos a las que deberán quedar sujetos, con especial atención a la resolución de las condiciones de borde.

Artículo 10.- Documentación del plan

1. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento municipal y territorial relativas a las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos, se desarrollarán dentro de un apartado específico en cada uno de los documentos de conste el correspondiente instrumento, de acuerdo con las características del mismo.
2. Los instrumentos de planeamiento general habrán de contener la totalidad de documentación que se establece en el presente artículo. El planeamiento territorial incluirá aquellos contenidos que correspondan a su grado de precisión y finalidad.
3. Dentro de su contenido reglamentario, la Memoria incluirá:
  - A) Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento, conforme a lo señalado en el apartado anterior.



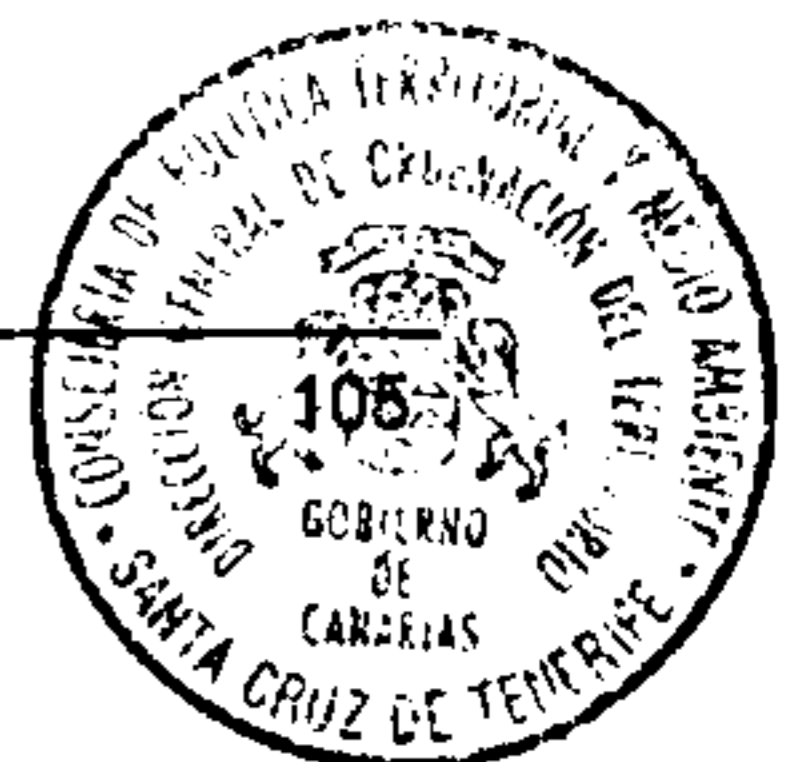
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 12.5.2011

EL SECRETARIO,

B) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan. Concretamente, la Memoria contendrá un apartado de inventario ambiental, que habrá de tener un carácter integrado, tanto temática como espacialmente, procurando su realización a partir de la definición de unidades ambientalmente homogéneas. Cada una de ellas se delimitará cartográficamente y se definirá a partir de las variables ambientales significativas oportunas, que deberán abarcar los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas y geomorfológicas del territorio, con especial atención a los procesos geomorfológicos que pudiesen inducir riesgos, y a la determinación de áreas con interés desde el punto de vista de su conservación.
- b) Características climáticas, con especial referencia a los factores del clima que tengan mayor incidencia sobre la asignación de usos al suelo.
- c) Rasgos generales del funcionamiento del ciclo hidrológico.
- d) Características edáficas, señalando el tipo de suelo, clase agrológica, valor agrícola, estado de conservación, así como la determinación de áreas con interés desde el punto de vista de su protección.
- e) Características de la vegetación, señalando la formación vegetal dominante, su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, con especial referencia a los hábitats o especies incluidas en alguna categoría de protección.
- f) Características de la fauna, con especial referencia a las áreas de nidificación, a la presencia de especies incluidas en alguna categoría de protección y a su interés desde el punto de vista de la conservación.
- g) Determinación de la calidad visual del paisaje, señalando las unidades que presenten interés para su conservación.
- h) Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico, con referencia a yacimientos arqueológicos y conjuntos, edificios y elementos con valor histórico, arquitectónico o etnográfico.
- i) Categorías de protección, relativas a los espacios naturales protegidos y áreas de sensibilidad ecológica definidos por la normativa sectorial o el planeamiento de ámbito superior.
- j) Usos actuales del suelo.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,

- k) Tipología y localización de impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del plan.
- C) Diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado, que incluirá los siguientes contenidos:
- a) Características de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan.
  - b) Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental.
  - c) Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad, con referencia a la calidad para l conservación, valor cultural y capacidad de uso de cada unidad ambiental definida.
- D) Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, y justificación de la adaptación del instrumento de planeamiento a los objetivos ambientales que establezcan para el mismo, en su caso, las directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior.
- E) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, que comprenderá los siguientes apartados:
- a) Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.
  - b) Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos.
  - c) Análisis y justificación de las alternativas seleccionadas para la clasificación urbanística, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos.
  - d) Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.
  - e) Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento de



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 III 1993

EL SECRETARIO,

las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior.



- F) Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.
- G) Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del plan o de su Programa.
4. Entre los planos de información, deberán figurar los que hagan referencia a los siguientes aspectos:
- A) Definición gráfica de los aspectos de la información urbanística reseñados en el apartado 3.b) del presente artículo que permitan expresar su localización, delimitación o dimensión superficial.
- B) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.
- C) Definición sintética de las alternativas planteadas en el Avance de Planeamiento.
5. Los planos de ordenación, además de lo dispuesto en la legislación urbanística, incluirán para cada categoría de suelo la definición de las áreas o elementos de tipo natural o cultural, delimitadas y sometidas a régimen de protección.
6. Las Normas Urbanísticas desarrollarán, además del contenido exigido en la legislación urbanística, las determinaciones que tuvieran carácter normativo expresadas en los artículos 6 al 9 de este Reglamento.
7. El Programa de Actuación, dentro de su contenido reglamentario, incorporará la programación de las actuaciones dirigidas a los fines específicos de conservación de la naturaleza y protección ambiental y paisajística.
8. El Estudio económico-financiero del instrumento de planeamiento territorial o general contendrá, asimismo, una evaluación económica de las medidas correctoras y las actuaciones ambientales positivas programadas susceptibles de valoración, con especificación de las que correspondan a los sectores privado y público.

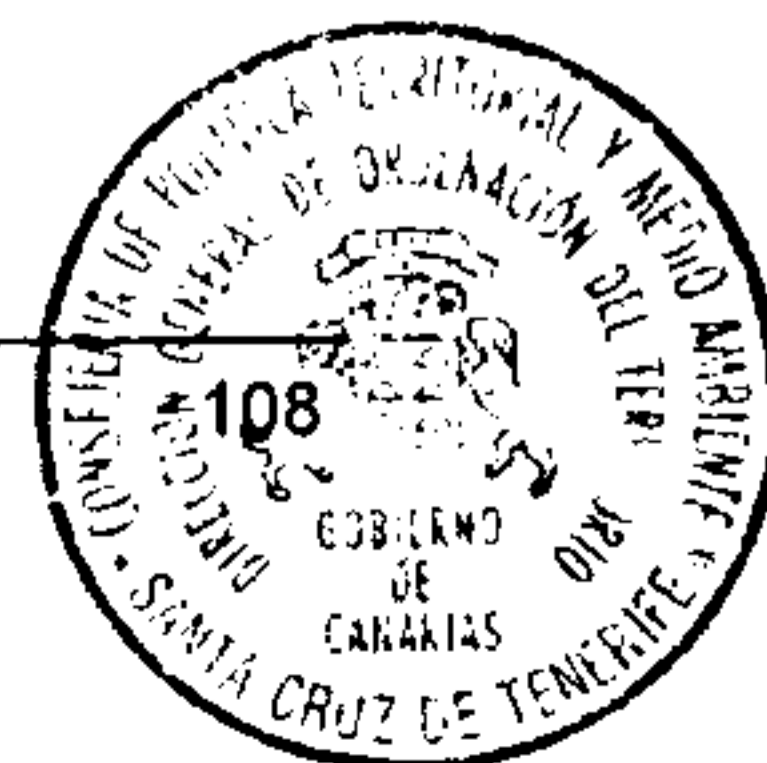


Aprobado por el Pleno de esta Corporación.  
en sesión de 27/02/97  
EL SECRETARIO.

Artículo 11.- Documentación del Avance

El Avance de Planeamiento contendrá, al menos, los siguientes documentos:

1. La Memoria, que incluirá los siguientes extremos:
  - A) Información urbanística que incorporará, además de la documentación establecida por el resto de la legislación urbanística, el contenido señalado en el apartado 3.b) del artículo 10.
  - B) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio, incluyendo igualmente el diagnóstico ambiental, con el contenido señalado en el apartado 3.c) del artículo 10.
  - C) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, incluyendo el de los efectos diferenciales de cada una de ellas sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos.
  - D) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación general propuesta.
  - E) Esquema de normativa básica aplicable en suelo urbano, urbanizable y rústico, avanzando los principales parámetros relativos a los usos prevalentes en cada uno de los sectores o categorías de suelo, como a su intensidad (densidad, edificabilidad, altura máxima y otras determinaciones significativas) y grado de compatibilidad con otros usos, así como el cuadro de medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental tanto en el medio urbano como en el rural.
2. Los planos de información señalados en el apartado 4 del artículo 10, además de los exigidos por la normativa urbanística que le es de aplicación.
3. Los planos de ordenación, entre los que se distinguirá:
  - A) Plano de ordenación general, a escala adecuada, no inferior a 1:25.000, en los que se grafíen los principales sistemas generales infraestructurales, la clasificación de suelo y la calificación en las diversas categorías de suelo rústico.
  - B) Planos de ordenación de los núcleos urbanos y rurales, a escala no inferior a 1:5.000, con esquema del sistema viario y de los equipamientos generales y locales más significativos, en especial con ubicación de los parques y las principales zonas libres de dominio y uso público.



Aprobado por el **27** de **JUL** de **1999** Corporación  
en sesión de  
EL SECRETARIO.

Disposición Transitoria Primera.- Instrumentos de planeamiento general

1. El planeamiento municipal que no haya obtenido la aprobación inicial, deberá adaptarse a las disposiciones del presente Reglamento, con exclusión de la exigencia de Avance en caso de que haya superado la información pública de dicha fase.

#### 8.4. PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS

##### Artículo 31.- Planes Generales

1. Los Planes Generales definirán, en el marco fijado por la ordenación territorial, y para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, distinguiendo expresamente la estructural de la pormenorizada y organizando la gestión de su ejecución.
2. Los Planes Generales establecerán:
  - A) La ordenación estructural del territorio municipal, comprensiva de:
    - a) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
    - b) La clasificación del suelo. El cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado requiere la modificación de la ordenación estructural establecida.
    - c) La delimitación en suelo urbano no consolidado de ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación y, en su caso, de los suelo urbanizables no sectorizados.
    - d) La ordenación del suelo rústico.
    - e) El tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
    - f) La ordenación de los centros y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
    - g) La determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino a dotaciones y equipamientos que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los



Aprobado por el Pleno de esta Corporación,

en sesión de 27 de Julio de 1999

EL SECRETARIO,

principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas deberá comprender como mínimo las precisas para:

- Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, con respecto del estándar concretado por las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, e incluyendo como integrantes de dicho sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la legislación de Patrimonio.
- Sistemas generales y equipamientos supramunicipales y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
- Sistemas generales municipales, infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones y equipamientos de cualquier índole que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.
- Terrenos dotacionales y de equipamiento, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

h) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

B) La ordenación pormenorizada, conforme a las siguientes reglas:

- a) Esta ordenación se definirá para la totalidad del suelo urbano y del urbanizable ordenado con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación.
- b) La ordenación establecida directamente por el Plan General fijará para cada uno de los sectores de suelo urbanizable que establezca el aprovechamiento urbanístico medio en función de las intensidades y usos señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones, homogeneizados según sus valores respectivos, en la forma que se determine reglamentariamente.

C) Las previsiones de programación y gestión de la actuación pública.





Aprobado por el Pleno de esta Corporación,  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.

3. Los Planes Generales deberán cumplir las remisiones que a ellas hagan los instrumentos de ordenación territorial, especialmente las referidas al suelo urbanizable turístico.
4. Los Planes Generales, sobre la base de los Avances de Planeamiento previamente aprobados, se formularán y tramitarán por los respectivos Ayuntamientos, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

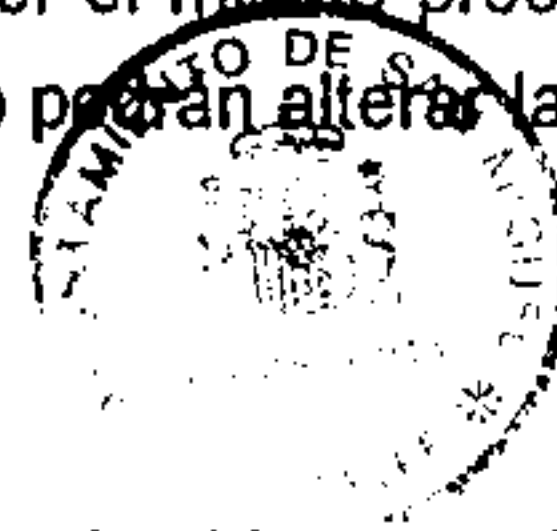
#### Artículo 32.- Planes Generales Estructurales y Planes Generales Operativos

1. Los Planes Generales Estructurales establecerán preceptivamente la ordenación estructural definida en el número 2.A) del artículo anterior, con excepción del extremo contemplado en su apartado 3. La reserva para parques y jardines públicos no podrá ser inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa turística.
2. Los Planes Generales Operativos tienen por objeto el establecimiento de las siguientes determinaciones:
  - A) La organización de la gestión y la programación de la ejecución del Plan General Estructural.
  - B) La concreción de sectores no delimitados por el Plan General Estructuras para el desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
  - C) La ordenación pormenorizada de todo o parte del suelo urbano y urbanizable, en su caso.
  - D) La división del suelo urbano y urbanizable en sectores de desarrollo, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, salvo el suelo urbanizable no ordenado, cuando así lo decida el propio Plan General.
3. Los Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a su constitución tras las correspondientes elecciones, formularán un Plan General Operativo, que podrá limitar su contenido al previsto en la letra a) del número anterior y tendrá vigencia limitada al mandato legal de dichos Ayuntamientos. En tanto no se apruebe definitivamente este instrumento, se entenderá prorrogada la vigencia del precedente, sin perjuicio de la suspensión cautelar que pueda disponerse para garantizar la nueva programación.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **27 JUL 1999**

4. Los Planes Generales Operativos se aprobarán por el mismo procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones propias de los Planes Generales Estructurales.



EL SECRETARIO,

Artículo 33.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de instrumentos de planeamiento general

Los Planes Generales no podrán:

- a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante Ley.
- b) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.
- c) Desarrollar directamente los Planes Insulares para la realización de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos con significativo uso turístico y la ejecución en sectores cuando unas y otros estén expresamente previstos en aquéllos.
- d) Establecer, dentro del ámbito de un Conjunto Histórico declarado conforme a la legislación de Patrimonio, cambios de alineaciones y rasantes y, en todo caso, determinaciones generales relativas a garajes en edificios de nueva planta, instalaciones en fachada u otras que puedan alterar la calidad histórica de los edificios debiendo remitir las mismas a su regulación mediante el preceptivo Plan Especial de Protección.

## 8.5. TABLAS DE INNOVACIÓN LEGISLATIVA

### 8.5.1. Tabla Cronológica de Legislación Estatal posterior a 1.987

⇒ R.D. 1.131/1.988, de 30 de septiembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

⇒ Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

⇒ Reglamento de la Ley 22/1.988, de 23 de julio.



Aprobado por el Pleno de Urbanización  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO.

- ⇒ Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- ⇒ Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- ⇒ Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
- ⇒ 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.
- ⇒ Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- ⇒ Real Decreto 304/1993, de 26 de 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 Reparcaciones, en ejecución de la disposición final última del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- ⇒ Medidas Urgentes de liberalización de suelo.
- ⇒ Real Decreto 1880/1994, de 16 de septiembre, por el que se determina la presidencia y vicepresidencia de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo.
- ⇒ R.D. Ley 5/1.996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadas en Materia de Suelo.
- ⇒ Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### 8.5.2. Legislación Autonómica

- ⇒ Ley 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.
- ⇒ Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico.
- ⇒ Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida.
- ⇒ Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.



Aprobado por el Pleno de esta  
en sesión de 27 JULIO 1990

EL SECRETARIO,

- ⇒ Ley 11/1.990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
- ⇒ Decreto 29/1991, de 21 de febrero, por el que se desarrollan las condiciones de aplicación de los apartados 3 y 4 del artículo 6 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.
- ⇒ Ley 9/1991, de 8 de mayo, del Parlamento de Canarias, de carreteras de Canarias.
- ⇒ Ley 5/1992, de 15 de julio, para la Ordenación de la zona de El Rincón, La Orotava.
- ⇒ Decreto 220/1993, de 29 de julio, por el que se desarrollan las previsiones de aplicación de la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sobre delimitación de Áreas de Reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición de aprovechamiento susceptible de apropiación.
- ⇒ Decreto 274/1993, de 8 de octubre, por el que se establecen plazos para la adaptación al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de los Planes Generales de Ordenación Urbana de determinados municipios.
- ⇒ Ley 12/1994, de 19 de diciembre, del Parlamento de Canarias, de Espacios Naturales de Canarias.
- ⇒ Ley 13/1994, de 22 de diciembre, de modificación del anexo de la Ley de Espacios Naturales de Canarias.
- ⇒ Ley de Ordenación del Turismo de 1.995.
- ⇒ Decreto 35/1.995, de 24 de febrero. Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

#### 8.6. INCIDENCIAS DE LA NUEVA LEGISLACIÓN

El Estatuto de Autonomía y su transferencia de las competencias urbanísticas dieron un gran paso aún no culminado, en la corriente descentralizadora de la aprobación del planeamiento.



Aprobado por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona  
en sesión de 12 de mayo de 1997  
EL SECRETARIO



La Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico estableció un puente entre esta legislación y el urbanismo. En sus artículos 20 y 21, obliga a redactar un Plan Especial dentro del Conjunto Histórico, cuando esté declarado, y además recoge el Catálogo de bienes inmuebles como instrumento de protección.

La Ley, 22/1.988 de 28 de julio, de Costas estableció fuertes restricciones de las edificaciones por el deslinde marítimo (20 m. en suelo urbano y 100 en el urbanizable), creando situaciones a posteriori que el Plan no pudo prever ya que el suelo urbano deja fuera algunas edificaciones existentes, y en algunos casos el suelo urbanizable se ordenó a nivel de Plan Parcial, dejando una zona de protección de costas.

La Ley 4/1.989 de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales, inicia la filosofía medioambientalista de nivel territorial dando pie al concepto de Impacto Ambiental (Impacto Ecológico en Canarias. Ver más adelante).

La Ley 8/1.990 de Reforma de la Ley del Suelo y Valoraciones, introdujo un cambio sustancial en los conceptos del régimen urbanístico ligados a la propiedad del suelo y su adquisición gradual, así como en la aplicación al suelo urbano de los deberes y derechos ya existentes para el suelo urbanizable, con respecto al aprovechamiento edificatorio ha sido anulada.

El Real Decreto legislativo 1/1.992, de 26 de junio, que hizo el esfuerzo de refundir la modificación de la ley de 1.990 con todo el cuerpo de legislación y reglamentos, ha sido anulado, salvo los artículos vigentes por disposición derogatoria.

Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística se adecuaron a la nueva terminología por el Decreto 304/1.993, de 26 de febrero, como no podía ser menos, para terminar de hacer coherente a nivel "Estado" la legislación urbanística.

Este esfuerzo, válido en principio, fracasa no sólo a nivel de política autonómica, sino como culminación de una filosofía "controladora" de la urbanización, en sus aspectos fiscales y de producción de suelo urbano, ya que basaba su éxito en la fiscalización del cumplimiento de plazos y obras urbanizadoras, desconociendo la apatía (imposibilidad) de la Administración en general a controlar estos procesos y la realidad de la oferta de suelo en una economía "libre de mercado" independiente de clasificaciones e incluso de la urbanización efectiva, hasta que adquiere el precio deseado por su propietario. La necesidad de suelo para la política de viviendas y desarrollo económico, justificante del cambio legislativo, no ve cumplidos sus resultados y ataca directamente las relaciones del derecho de propiedad y el urbanismo. El cambio político de 1.995 así lo interpreta y fulminantemente desaparece todo el esfuerzo legislador con el Decreto Ley 5/1.996 de medidas liberalizadoras que establece un



Aprobado por el Pleno de esta

en sesión de **27 JUL 1999**

EL SECRETARIO,

único suelo urbanizable (todo sería urbanizable si no hay una protección específica de otros usos) y posteriormente con la sentencia 61/1.997, de 20 de marzo, que anula por inconstitucional determinados preceptos (prácticamente la totalidad) del citado texto Refundido 1/1.992, de 26 de junio, tal es así, que queda vigente la Ley del Suelo de 1.976 y los Reales Decretos Ley 3/1.980, de 14 de marzo, y 16/1.981, de 16 de octubre.

La Ley 6/1.998, de 13 de abril, viene a configurar el nuevo marco estatal del urbanismo.

La legislación autonómica es la que más directa incidencia ha tenido en el urbanismo municipal, especialmente a partir de 1.987, cuando se aprueba la Ley 1/1.987 de Planes Insulares de Ordenación, tras la cual se puso en marcha el Plan Insular actualmente en trámite de aprobación, después de diversas vicisitudes y avatares con respecto a los dos Planes Municipales y la coordinación territorial entre todos ellos.

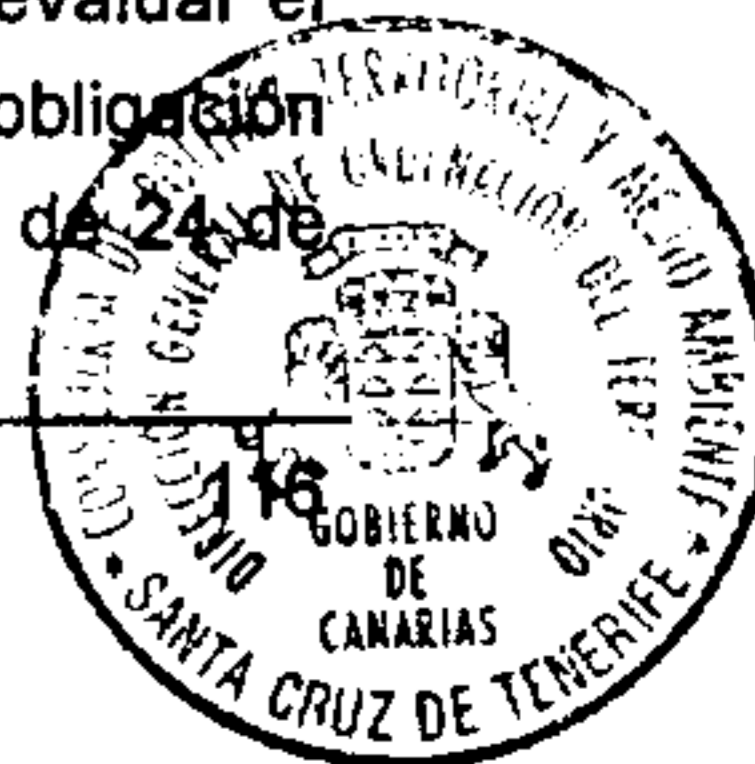
Pero tal vez, y ahora en el caso que nos ocupa, la ley que más incide sobre la forma del territorio es la ley 5/1.987 de ordenación "urbanística" del suelo rústico, cuya filosofía en parte ya estaba presente en el Plan General, con sus distintas categorías de suelo rústico (agrícola, protección de paisaje, costas, forestal, etc.) y en la forma del suelo urbano a lo largo de los caminos que avanza el concepto de asentamiento rural que aparece más tarde en la ley. Este concepto, ahora expreso, va a permitir contemplar en la revisión la totalidad de la forma de los asentamientos sin necesidad de ampliar exageradamente el suelo urbano, lo cual pondría en crisis su propio concepto objetivo y restringido.

Las otras dos leyes de esa época, la 6/1.987 de Urbanización Diferida y la 7/1.990 de Disciplina Urbanística, de grandes objetivos, han tenido en cambio menores consecuencias, a pesar de la importancia de los problemas que pretendía abordar.

La Ley 9/1.991 de Carreteras de Canarias.

La Ley 9/1.991 de Carreteras de Canarias sí ha incidido favorablemente, en cuanto adecuaba la legislación estatal a la realidad de Canarias, tanto en cuanto al tipo de carretera y Administración de la que depende, como en cuanto a los retranqueos y demás servidumbres según los distintos tipos.

Asimismo, la Ley Canaria de Impacto Ecológico introdujo la obligación de evaluar el impacto en los Planes Generales y los Planes Parciales de más de 25 Ha., obligación que queda subsumida en el propio planeamiento tras el Decreto 35/1.995, de 24 de



Aprobado por el Pleno de  
en sesión de 27/10/1993  
EL SECRETARIO.

febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, que obliga a la presentación de un Avance en los planes territoriales para evaluar las alternativas con respecto a los objetivos ambientales.

El contenido del Plan General y su documentación tiene que reunir las especificaciones necesarias en cada clase de suelo para las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos históricos.

La Ley 12/1.994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, estableció en el término de San Miguel dos Espacios Naturales calificados como Monumentos:

- Montaña Amarilla.
- Roque de Jama.

La ley 7/1.995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias, estableció aspectos urbanísticos relacionados con los estándares, las densidades y las características tipológicas en zonas turísticas.

## 9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN

### 9.1. FINES Y OBJETIVOS

La presente ordenación tiene como finalidad la Revisión de las Normas vigentes desde 1.987 por las razones expuestas en los puntos 0, 3, 4 y 5 de esta Memoria, en donde se destaca la necesidad de reconvertir el modelo turístico existente y permitir su futuro desarrollo compatible con la calidad ambiental y del propio producto turístico.

### 9.2. CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN 1ª FASE

La situación de colmatación del Planeamiento Parcial y la existencia de dos campos de golf en funcionamiento, recomiendan aprovechar la sinergia de esta situación, para intentar una recualificación de las implantaciones turísticas, como proyecto piloto de esta estrategia ya planteada desde el Plan Insular, la Ley del Turismo y la futura



Aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento  
en sesión de 12 de Mayo de 1997

EL SECRETARIO,

Ley del Territorio de Canarias. La reconversión de la planta existente y la mejora de la calidad de las urbanizaciones en algunos casos, así como la resolución de algunos desajustes habidos entre la ordenación de los Planes Parciales y la realidad, justifican por sí solas la conveniencia de la Revisión.

Por otra parte, tanto las condiciones legales (punto 4.1.) como las establecidas en las propias Normas Subsidiarias vigentes, se han cumplido, por lo que procede por agotamiento temporal de las mismas proceder a esta Revisión.

### 9.3. CARÁCTER SUBSIDIARIO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Por su propia definición, las Normas Subsidiarias son "subsidiarias" del Planeamiento General, es decir, se aprueban en lugar del Plan General para cubrir la necesidad del Planeamiento Municipal con un instrumento de ordenación más sencillo y transitorio.

Las condiciones en virtud de las cuales procedería su sustitución por el Planeamiento General son las esbozadas en la legislación urbanística, dependiendo en principio de la magnitud y dinámica de los desarrollos territoriales y de las infraestructuras o proyectos estratégicos de importancia, que requiera una figura de Planeamiento a mayor fuerza de programa y definición.

Esta cuestión es probable que quede zanjada si se aprueba el Proyecto de Ley del Territorio de Canarias, en donde desaparece la figura de Normas Subsidiarias y los Planes Generales se flexibilizan en su contenido programático y normativo en función de la importancia relativa de las distintas problemáticas municipales (magnitud socio-económica del municipio).

### 9.4. PERIODO DE VIGENCIA

Los Planes (y las Normas Subsidiarias de Planeamiento) tienen, en principio, vigencia indefinida. No obstante, si bien las Normas Subsidiarias no tienen con carácter obligatorio Programa de Actuación, sí se establecen dos horizontes temporales de cuatro años para el desarrollo previsto en la ordenación propuesta. El transcurso de este tiempo, háyanse o no cumplido sus previsiones, es en sí un primer motivo para estimar agotada su vigencia en el sentido de proceder a su siguiente Revisión.





El resto de las condiciones para su Revisión (incluso anticipada) son las mismas que ya se establecieron en las Normas Subsidiarias vigentes y las que señala la legislación urbanística.

Aprobado por el Pleno  
en sesión de **27 JUL 1999**  
EL SECRETARIO,

### 9.5. DELIMITACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

La delimitación de la clasificación de suelo se ha llevado a cabo en primer lugar reconociendo los suelos urbanos existentes.

#### 9.5.1. Suelo Urbano

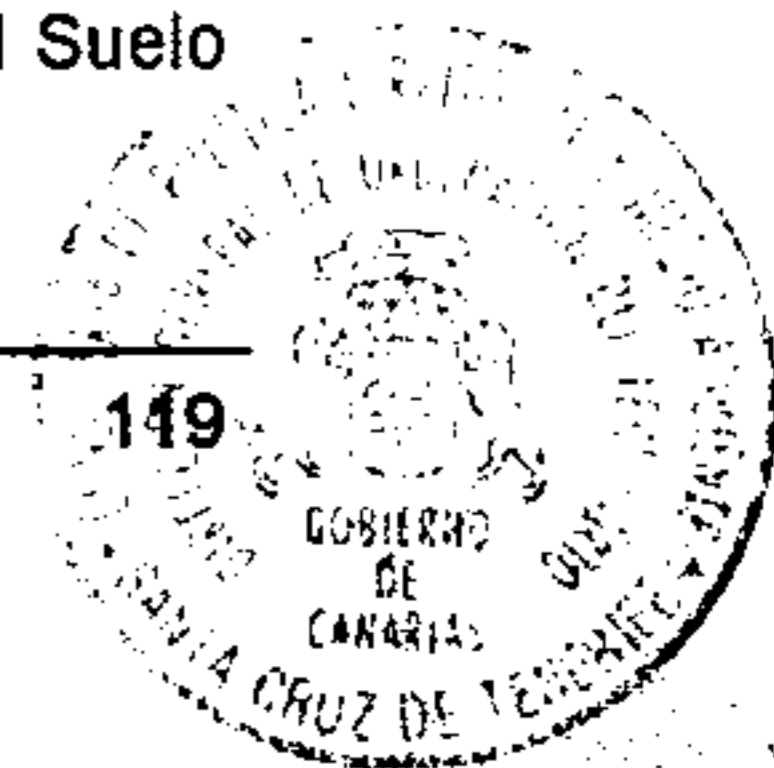
Se ha establecido ubicando el criterio de las infraestructuras existentes, sin ampliación del tercio por el criterio de consolidación. Este criterio es consecuente con la prevención de posibles asentamientos espontáneos como los ya habidos, sin urbanización previa y con los suelos urbanizables clasificados en torno a los núcleos urbanos actuales como forma más ortodoxa de crecimiento, aún posible en función de la estructura actual de la propiedad del suelo.

#### 9.5.2. Suelo Urbanizable

Este suelo se ha delimitado recogiendo exactamente los límites de los sectores procedentes del anterior Suelo Apto, en donde existen definidos los ámbitos de los Planes Parciales aprobados definitivamente o en trámite de aprobación. El resto de este suelo se ha procurado que coincida en sus límites con los de las propiedades en donde han sido propuestas y recogidas alegaciones tendentes a la urbanización en el horizonte de esta Revisión, tras el oportuno convenio urbanístico. Todo ello se hace en aras de la facilidad de Gestión.

Los límites del Suelo Urbanizable y de sus sectores definen un área continua coherente con las previsiones del PIOT para estos ámbitos y justificada en cuanto al uso turístico mediante el diagnóstico de la planta turística existente (ver anexo a la Memoria).

Los límites de este suelo coinciden además con los de los accidentes geográficos y espacios de valor medioambiental, justificados en el Estudio que acompaña a esta Revisión. Por otra parte las zonas de contacto entre los campos de golf y el resto del Suelo Urbanizable, entre éste y el Suelo Urbano de servicios y el Suelo



Rústico y Litoral se trata a nivel normativo como una zona de transición paisajística.

### 9.5.3. El Suelo Rústico

Este suelo se ha calificado de acuerdo con las categorías previstas en la Ley 5/1.987 del Suelo Rústico de Canarias, estableciéndose los distintos tipos.

9.5.3.1. Suelo Rústico Litoral. Coincidente con la zona marítimo-terrestre establecida por la Demarcación de Costas.

9.5.3.2. Suelo Rústico de Protección de Paisaje, que comprende los suelos señalados en el Estudio Medioambiental, de especial valor en cuanto a la gea, la fauna y la flora.

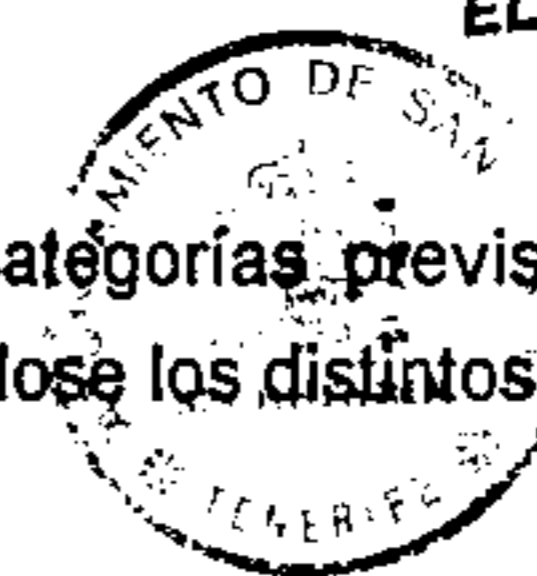
9.5.3.3. Suelo Rústico de Protección de laderas y montañas, que recoge las cadenas de montañas ya protegidas desde las Normas Subsidiarias anteriores y además el E.N.P. de Montaña Amarilla.

9.5.3.4. Suelo Rústico de Protección Agrícola (potencialmente productivo) en donde se recogen las fincas en explotación y aquellas susceptibles de estarlo según la información fotointerpretada y de campo.

9.5.3.5. Suelo Rústico de Protección de barrancos, que comprende estos accidentes geomorfológicos, importantes tanto paisajística y medioambientalmente (con incidencia de posibles yacimientos arqueológicos) como con respecto a la estructura del territorio como delimitadores naturales de ámbitos de uso y accesos. El ámbito de este suelo comprenderá siempre los cauces públicos y además las laderas cuando no hayan sido excluidas en sectores de Suelo Urbanizable, en cuyo caso tendrán en este suelo su protección.

9.5.3.6. La categoría llamada residual en la Ley del Suelo Rústico se asigna a los suelos urbanizables SU-R2 y SU-ICS-2, desclasificados por indicación de la C.U.M.A.C. (ver anexo de cumplimiento del acta de suspensión).

en sesión de 27 JUN 1997  
EL SECRETARIO



9.5.3.7. Suelo de Asentamiento Rural en El Gorón (urbano en la propuesta aprobada provisionalmente) según el acuerdo citado en el acta de la C.U.M.A.C. **Aprobado por el Pleno de esta Corporación.**

en sesión de **27 JUL 1999**  
**AL SECRETARIO,**



## 9.6. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

En la Revisión 1ª Fase de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, el territorio desde la autopista TF-1 hacia el mar tiene un alto valor económico y estratégico, dada la presencia de la costa y el turismo, el clima, la accesibilidad directa y la suave topografía, así como la proximidad al aeropuerto y al área y puerto de Los Cristianos - Las Américas. La edificación unifamiliar aislada o las que alberguen actividades compatibles según la ley en el Suelo Rústico, no son en principio deseables, como sistema de ocupación del territorio, dada la trascendencia que tendrían como pies forzados para la futura ordenación y estructura de usos generales del conjunto del territorio.

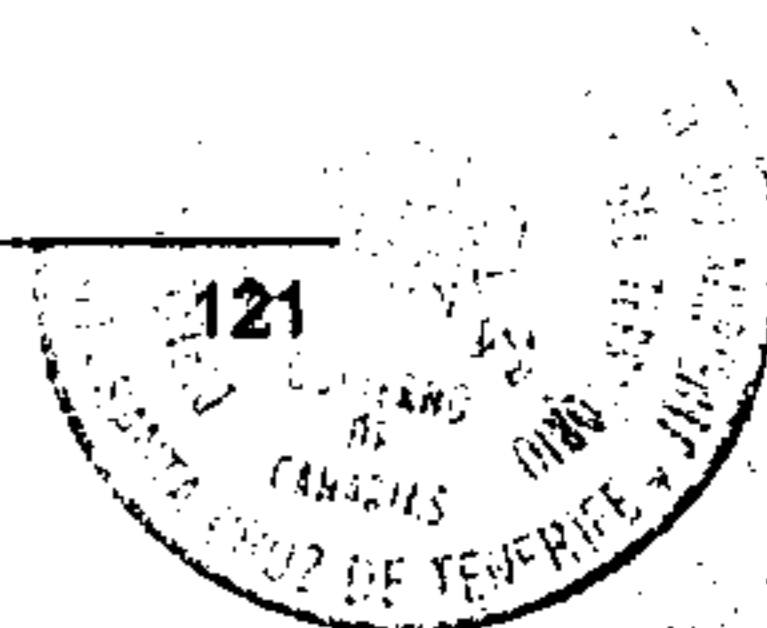
Por ello, y tampoco deseando impedir que esporádicamente pueda edificarse al amparo de la Ley del Suelo Rústico, se adopta un criterio restrictivo de núcleo de población (señalado también en las Normas y Ordenanzas de esta Revisión) consistente en considerar que más de tres edificaciones o parcelaciones (superiores a la parcela mínima a efectos agrícolas —10.000 m<sup>2</sup>— son condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población, por lo que una cuarta iniciativa de este tipo debería ser denegada, sin que ello implique tampoco la consideración de este "germen" de suelo urbano como clasificado por la presencia de dichas edificaciones.

Este criterio no sería aplicable al Suelo Urbanizable, donde no podrá edificarse hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial, ni al asentamiento rural de El Gorón que podrá colmatarse siguiendo sus propias tipologías.

## 9.7. ASIGNACIÓN DE USOS

### 9.7.1. Asignación de usos pomenorizados para el Suelo Urbano

En el Suelo Urbano, existente en el momento de tramitar estas Normas Subsidiarias (ver fichas normativas en las Normas y Ordenanzas) tiene como uso general el de Residencial en el área de Guargacho, y el de Industrial-Comercial y Servi-



Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 27 JULI 1980

EL SEÑOR ALCAIDE P.D.O.  
cios, con uso residencial compatible en el resto del suelo urbano (Chafiras I, II y III).

En el nuevo Suelo Urbano clasificado al Este del Nudo de la autopista el uso será exclusivamente industrial y estará sometido a la delimitación de una Unidad de Actuación para equilibrar las cesiones de vías, zonas verdes o equipamientos con el tercio del Suelo Urbano consolidado.

### 9.7.2. Usos globales del Suelo Urbanizable

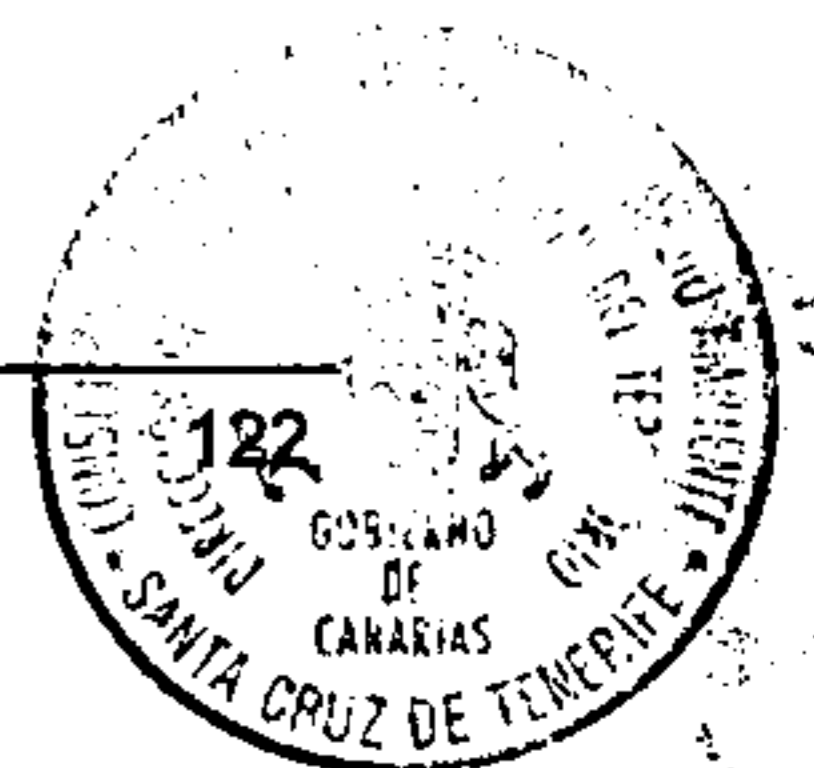
En el Suelo Urbanizable hay tres usos globales señalados en las fichas anejas a las Normas y Ordenanzas con las siglas SU-R (Residencial), SU-CSI (Comercial-Servicios e Industria) y SU-T (Turístico).

Además de en las propias fichas donde se señala el uso general y los compatibles en proporción adecuada, estos usos globales aparecen en el plano de Ordenación General con las letras R: Residencial; CSI: Comercial-Servicios-Industria; y T: Turismo.

Los niveles de intensidad están asimismo señalados en las citadas fichas, siendo 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 60 Viv./Ha. en uso Residencial; 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el uso Comercial-Servicios-Industria; y 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 66 Hab./Ha. en el suelo de uso Turístico.

### 9.7.3. Sistemas Generales

Los Sistemas Generales de Espacios Libres cumplen sobradamente los estándares legales de 5 m<sup>2</sup>/hab. y se sitúan en la costa, equipamiento deportivo de Guar-gacho, zona verde de protección de autopista y parque urbano de Las Chafiras. Este parque hace de transición con el suelo rústico colindante y, dada la topografía de la zona, su forma podrá adaptarse al cauce del barranco conservando su superficie y emplazamiento.



Aprobado por el Pleno de esta  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.

La Laguna, diciembre de 1.997



Javier Ruiloba Santana  
Arquitecto Redactor



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.



**ANEJOS**



Aprobado por el Pleno de esta Cor.

en sesión de

27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.

MEMORIA ANEJA, JUSTIFICATIVA DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE, POR INDICACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA, EN CUMPLIMIENTO DE LO ACORDADO EN LA SESIÓN DE LA C.U.M.A.C. DEL DÍA 23 DE JUNIO DE 1.999, QUE SE INCORPORA AL TEXTO REFUNDIDO.

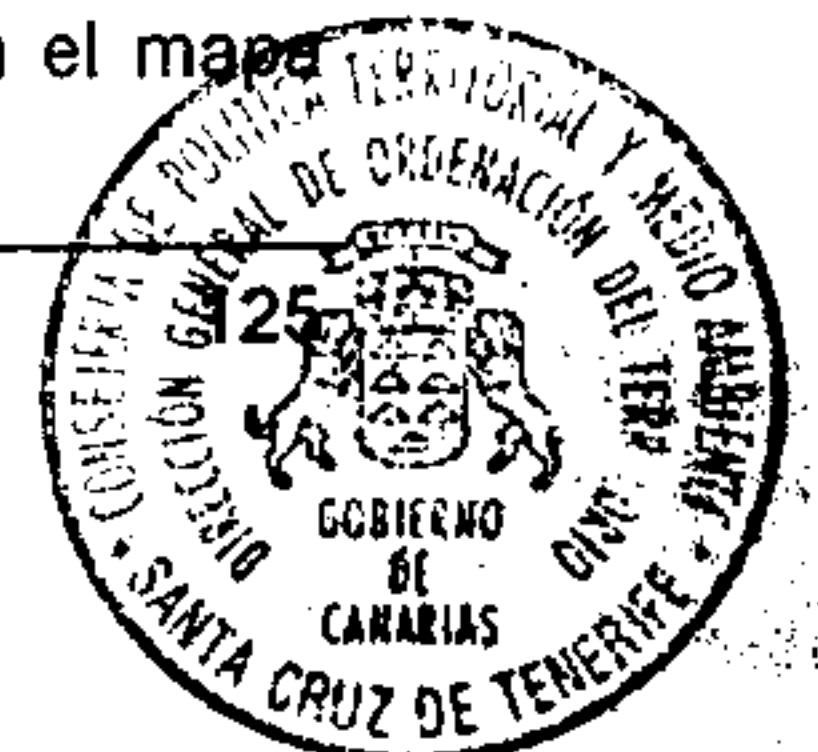
1º.- El Acuerdo referido, sobre la suspensión para subsanar, de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de San Miguel 1ª Fase, establece los tres reparos siguientes:

- a) La conveniencia de no clasificar como Urbanizables los suelos lindantes con el margen Oeste de Las Chafiras y Sur de la autopista TF-5.
- b) La eliminación o modificación en su caso, del trazado de la red viaria principal que discurre transversalmente en cota media, y que provenía de las Normas Subsidiarias que se revisan, que había sido recogida con carácter indicativo en el documento aprobado provisionalmente. Esta vía propone la C.U.M.A.C. situarla de forma que no atravesase suelos ya urbanizados o suelos de protección de paisaje, recomendándose que discurra entre los sectores existentes y los de nueva creación. Se establece además la necesidad de atender los requerimientos del Cabildo Insular, relativos a adecuar la estructura viaria a las necesidades derivadas de la capacidad poblacional prevista, así como atender al carácter diferencial que los accesos al ámbito turístico, deben tener respecto a otros núcleos no turísticos existentes.
- c) La capacidad alojativa de los nuevos sectores turísticos no deberá superar la edificabilidad de 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y, en todo caso, no excederá de 66 plazas/Ha.

2º.- A continuación se van a tratar estos tres aspectos, comentando la justificación de la propuesta aprobada provisionalmente y proponiendo las alternativas que satisfagan los criterios exigidos por la C.U.M.A.C. para su Aprobación Definitiva.

- a) Sobre la desclasificación de los Suelos Urbanizables citados en el punto 1º.- a)

La desclasificación aludida afecta a los sectores clasificados en la Aprobación Provisional como SUR-2 y SUICS-2. Esta clasificación proviene, en el primer caso, de una alegación habida durante la información pública del Avance, que fue aceptada en virtud del análisis y propuesta del correspondiente Informe de Alegaciones. En el segundo caso, la clasificación del sector SUICS-2 proviene, en primer lugar, de la existencia en parte de dicho suelo, de un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios, por medio del cual se obtenía la urbanización del acceso al núcleo urbano del Gorón y el suelo en otro lugar del Término, necesario para la edificación del Centro Escolar de Enseñanza Secundaria previsto en el mapa



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
 en sesión de **27 JUL 1999**

**EL SECRETARIO,**

escolar de la Consejería de Educación. El suelo correspondiente a este convenio ya fue recogido como Urbanizable en el Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Pero, es más, con carácter general los nuevos suelos Urbanizables propuestos en la Revisión se derivan, tras el correspondiente Estudio Medioambiental, en cumplimiento del Decreto 35/1996, de la exclusión de aquellos suelos que por su naturaleza deban ser protegidos por razones ambientales o excluidos expresamente del proceso urbanizador. Según este estudio, los sectores de referencia (SUR-2 y SUICS-2) no ofrecían especiales características de suelo Rústico a proteger y, por otra parte, no solamente no estaban excluidos del proceso urbanizador, sino que en el Plan Insular aprobado inicialmente, aparecían como Área de Interés Estratégico en el plano de distribución básica de usos y pormenorizadamente como Núcleos y Áreas Productivas de preferente expansión, en el plano de modelo de estructura urbana de dicho Plan Insular.

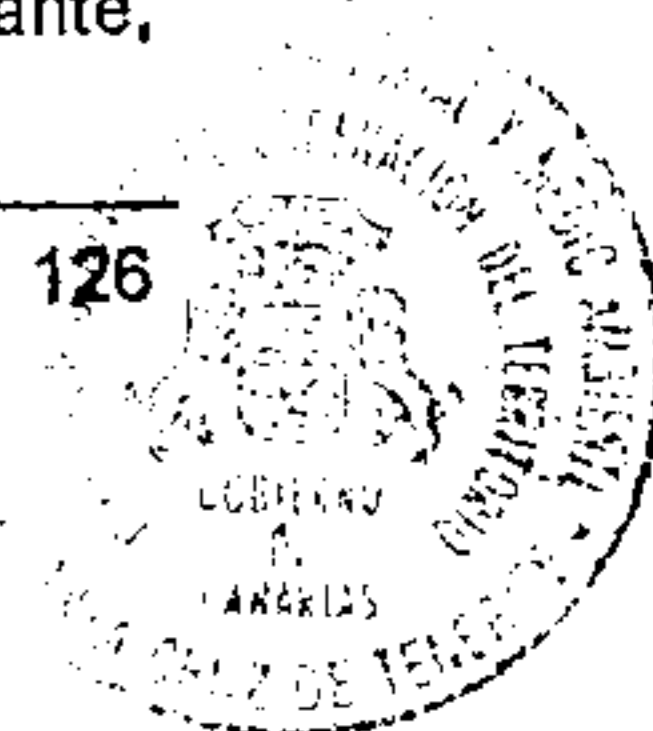
Por último, cabe decir que en el modelo territorial propuesto por las Normas aprobadas provisionalmente, se entendió (en pleno acuerdo con el modelo del Plan Insular) que estos terrenos ofrecían las mismas características estructurales que los ya desarrollados en Las Chafiras en más de la mitad de su longitud y su clasificación completaría, por tanto, con coherencia y homogeneidad, el uso de la totalidad del suelo colindante con el corredor insular, destinado a los usos singulares de servicio.

No obstante, en virtud de los criterios adoptados en la sesión de la C.U.M.A.C. de 23 de junio de 1.999, y con el objetivo de que pueda ser aprobada definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase de San Miguel de Abona, se propone en esta memoria y en los planos adjuntos corregidos que se presentan con esta fecha, que desaparezcan los sectores SUR-2 y SUICS-2 como Suelo Urbanizable, pasando a ser Suelo Rústico común, así como la consideración del núcleo urbano de El Gorón como asentamiento rural, en cumplimiento de dichos criterios.

Todo ello, sin perjuicio de la eventual aceptación por la CUMAC del recurso de reposición que el Ayuntamiento ha presentado, dirigido a excluir de este criterio, la zona afectada por el Convenio firmado por la Corporación en los terrenos situados al Norte del núcleo urbano de El Gorón.

**b) Sobre el trazado de la red viaria transversal en cota media**

El trazado propuesto en la Revisión 1ª Fase de las Normas aprobadas provisionalmente, coincidía con el propuesto en las Normas que se revisan, después de haber suprimido la otra vía que éstas proponían en la zona costera, todo ello con el ánimo de aceptar las afecciones ya previstas desde el planeamiento anterior. No obstante,





la Revisión 1ª Fase proponía para esta vía un trazado con carácter indicativo, al ser consciente de las dificultades originadas por el paso de dicha vía por zonas urbanas y zonas de protección paisajística.

En los nuevos planos adjuntos mencionados que se aportan, aparece un nuevo trazado indicativo, que pretende dar solución a los problemas planteados en el punto anterior, al discurrir dicho trazado entre los sectores existentes y de nueva creación evitando, además, el paso por los suelos calificados de Protección Paisajística, dando así cumplimiento a lo acordado por la C.U.M.A.C.

En lo que se refiere a adecuar el diseño de la Red viaria a las necesidades derivadas del techo poblacional previsto, se ha optado de una parte, por incorporar las previsiones del Cabildo Insular a éste respecto, consistentes en la duplicación del nudo con la TF-1 de Las Chafiras, en la posición ya prevista en la 2ª Fase de la Revisión de las NN SS y de otra, por la no eliminación de la vía transversal anteriormente aludida, por entender que resulta imprescindible para un adecuado funcionamiento de la estructura viaria del área ordenada, criterio que ha sido compartido plenamente por el representante de la Consejería de Obras Públicas en la Ponencia Técnica. Este esquema viario responde íntegramente a las previsiones del Plan Insular encaminadas a que los tráficos internos de la plataforma costera, se resuelvan en su propio ámbito, evitando transferir tráficos internos a la Autopista TF-1.

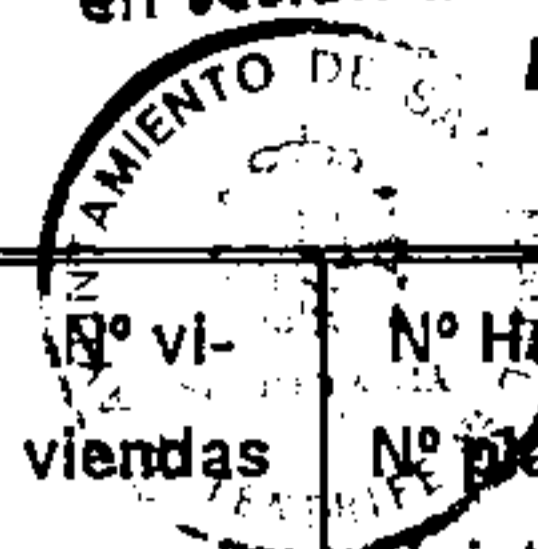
El conjunto formado por las tres vías transversales previstas y por la de servicio de la Autopista, se complementan con las cinco vías ortogonales a ellas, configurando así una trama reticular adecuada, tanto para atender globalmente la demanda de tráfico interna, como para permitir que los accesos a las áreas turísticas no se tengan que servir a través de la red viaria de Las Chafiras.

**c) Sobre la edificabilidad y las densidades en los sectores Turísticos**

La densidad y edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable de uso turístico propuesta, ha sido relacionada a partir del cálculo de la edificabilidad media de los sectores de uso turístico-residencial existentes. Esta operación se ha realizado revisando la superficie, tanto en la cartografía de las Normas como en los datos de los Planes Parciales existentes, y computando las cifras de edificabilidad y número de habitantes que obran en dichos Planes Parciales y en las Normas Subsidiarias que se revisan. El resultado de dicho cálculo se refleja en el siguiente cuadro.



Aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de **EL SECRETARIO.**



Sector	Superficie bruta	Edificabilidad bruta	Edificabilidad relativa	Nº viviendas	Nº Hab./Nº plazas Alojativas	Hab./Ha
Amarilla Golf I	1.172.088	343.390	0,293		8.517	73
Amarilla Golf II	762.872	181.340	0,239		10.559	138
<b>Total Amarilla Golf vigente</b>	<b>1.934.960</b>	<b>525.340</b>	<b>0,271</b>	<b>4.769</b>	<b>19.076</b>	<b>99</b>
Golf del Sur	1.660.000	484.833	0,292	2.818	11.272	68
San Blas	139.250	41.837	0,300	339	1.355	97
<b>TOTAL</b>	<b>3.734.210</b>	<b>1.052.010</b>	<b>0,282</b>		<b>31.703</b>	<b>85</b>

Como puede comprobarse, la edificabilidad media resultante de los sectores preexistentes (0,282 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), es superior a la provisionalmente establecida en la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase para los nuevos sectores de uso turístico (0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). No obstante, se propone reducir la edificabilidad prevista en las mencionadas Normas, a 0,23 para mejorar la calidad urbanística del turismo, en cumplimiento del acuerdo de la C.U.M.A.C.

Por lo que respecta a la densidad poblacional, la resultante de la media de los sectores preexistentes, 85 Hab/Ha., es notoriamente superior a la propuesta por las NN SS (77 Hab/Ha). No obstante, se establece como densidad para los nuevos sectores de uso turístico, la fijada por la CUMAC en 66 Hab/ Ha. por las mismas razones de calidad.

Con respecto al Plan Parcial Amarilla Golf, se propone, de acuerdo con la Modificación de las Normas Subsidiarias redactada por el Cabildo Insular, mantener las densidades y edificabilidades propuestas en dicha Modificación, tanto para el conjunto del Plan Parcial primitivo como para el sector SUT-5.

Con respecto a las densidades y edificabilidades correspondientes a los Planes Parciales Golf del Sur y San Blas, se propone mantenerlas en los mismos términos en que fueron aprobadas.

La Laguna, julio de 1.999.

Javier Ruiloba Santana  
Arquitecto Redactor



Aprobado por el Pleno de esta

en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*

## DICTAMEN JURÍDICO





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno en sesión de 27 JUL 1998  
EL SECRETARIO.



DICTAMEN SOBRE PROPUESTA PARA LA REVISIÓN DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL  
(ISLA DE TENERIFE).

EMITIDO POR EL PROF. DR. LUCIANO PAREJO ALFONSO, AL AMPARO  
DEL ARTÍCULO 11 L.R.U., POR ENCARGO DEL AYUNTAMIENTO DE  
SAN MIGUEL.

Getafe (Madrid), Julio de 1998.





## ESTUDIO JURÍDICO

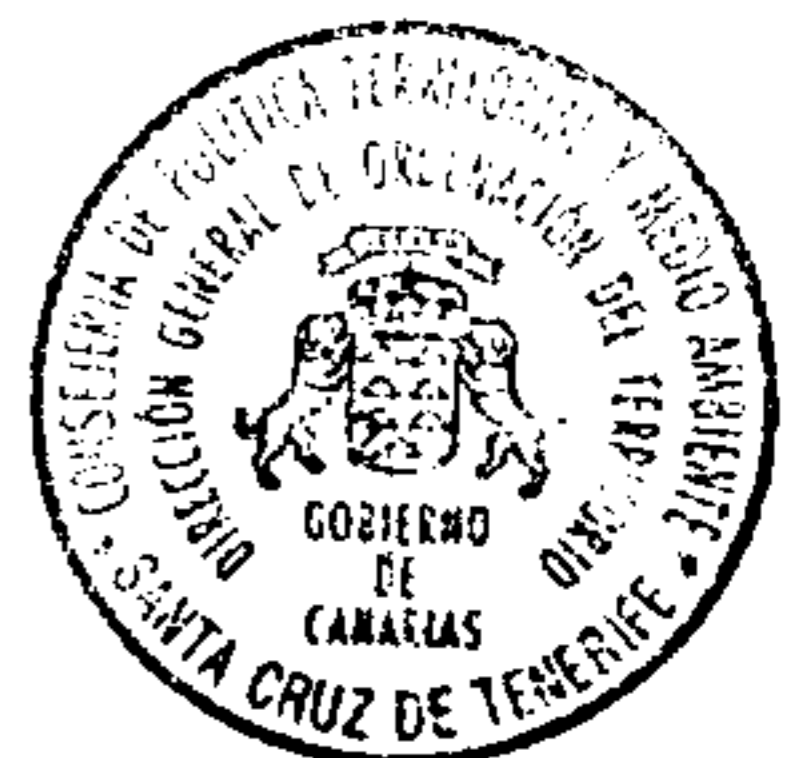
Aprobado por el Pleno  
en sesión de 2  
EL SECRETARIO.



Interesa al Ayuntamiento de San Miguel (Tenerife) conocer con urgencia mi opinión en Derecho sobre los extremos que más adelante se precisarán, sobre la base de los siguientes

### ANTECEDENTES

Primero.- El Ayuntamiento de San Miguel (Tenerife) tiene ordenado urbanísticamente su término municipal mediante Normas Subsidiarias. Estas contemplan el territorio del municipio desde su diferenciación en dos áreas claramente separadas, en cuanto divididas la llamada autopista del sur (TF-1), que discurre paralela a la costa y en una cota media de 150 metros sobre el nivel del mar. Esta autopista atraviesa todo el municipio y delimita las dos referidas áreas, abarcando, la primera de ellas, la zona comprendida entre la autopista y la costa, junto con los límites Este y Oeste del término





## ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1998

EL SECRETARIO.

municipal, y quedando comprendida así, la segunda de las áreas, entre la referida autopista y la zona alta del término hasta alcanzar la cumbre.

Segundo.- La primera de las zonas anteriormente descrita, esto es, la comprendida entre la autopista y la costa, radicalmente diferente de la zona alta, cuenta con los equipamientos y las infraestructuras que conforman la actual oferta turística y de servicios en el municipio de San Miguel. La clasificación de suelo apta para este fin en el área está ya totalmente agotada, con lo que la ordenación vigente no ofrece respuesta adecuada a las demandas actuales de establecimiento de usos terciarios, especialmente turísticos; demandas que, por razón de la coyuntura, son importantes, de suerte que no sólo justifican, sino que hacen incluso precisa y urgente la actualización de la referida ordenación.

Tercero.- Las normas subsidiarias del municipio de San Miguel se encuentran actualmente en proceso de revisión, en fase de información pública, comprendiendo dicha revisión la totalidad del término municipal.

Cuarto.- Existe un firme propósito inversor destinado a aumentar la oferta turística e inmobiliaria, con un planteamiento de complementariedad respecto de la ya existente y el objetivo de conseguir la consolidación definitiva del sector servicios en el término municipal.



ESTUDIO JURIDICO

Sobre esta base, el Municipio está considerando la procedencia de la revisión de las Normas Subsidiarias de forma inmediata y urgente, anticipando si es posible el replanteamiento de la ordenación del área comprendida entre la autopista y la costa a la reconsideración global del entero término.

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes, se me formula con el carácter de urgente la siguiente

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 27/02/99  
EL SECRETARIO.



CONSULTA

- 1-. Procedencia o no en Derecho de la reconsideración de los contenidos de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel mediante el procedimiento de revisión de planeamiento del artículo 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 2-. Procedencia o no en Derecho del tratamiento diferenciado de las distintas zonas del término municipal definidas en los antecedentes.

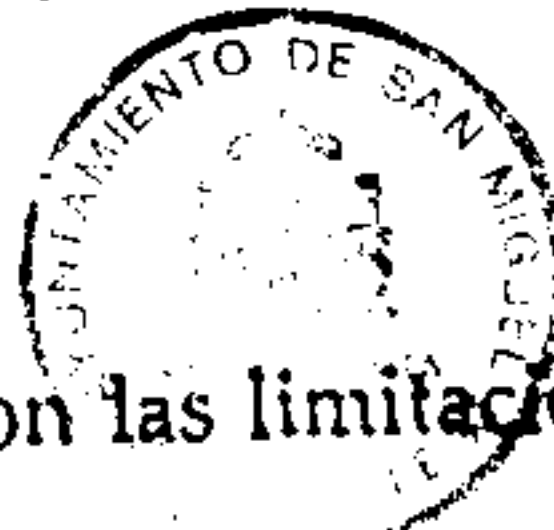




ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO.



Aceptando el requerimiento que se me hace y con las limitaciones derivadas de la urgencia con la que ha debido elaborarse, tengo el honor de emitir el siguiente:

## DICTAMEN

## I

LA RECONSIDERACIÓN DE LOS CONTENIDOS DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DEL  
PLANEAMIENTO.

No cabe duda que la ordenación de la actividad urbanística no es algo inmutable y estático y que, por tanto y a pesar de la presunción de vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento (en este caso Normas Subsidiarias), éstos son perfectamente alterables en sus contenidos si, como requiere la legislación urbanística, se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, por motivo de la elección de un modelo territorial distinto o de la aparición de unas circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que







ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 27 JUL 1999 EL SECRETARIO.

incidan sustancialmente sobre la ordenación (en el caso de la revisión) o, simplemente, se decide el cambio de alguno o algunos de los elementos del planeamiento no encuadrables en el caso anterior (modificación de los planes y normas).

Por tanto, la alteración del contenido de las Normas Subsidiarias y su adaptación a una realidad distinta de la originariamente regulada se puede llevar a cabo mediante la revisión o la modificación de sus determinaciones. La legislación urbanística y la jurisprudencia (SsTS 17 de Febrero 1977 -RJ 1977\767-, 22 de Enero 1988 -RJ 1988\334 -, 20 de Mayo 1986 -RJ 1986\3262 -, 8 de Mayo 1986 -RJ 1986\4392 -, 19 de Mayo 1982 -RJ 1982\3987-, 12 de Febrero 1985 -RJ 1985\2597-, 17 de Octubre 1990 -RJ 1990\8135 - 31 de Octubre 1994 -RJ 1994\7823) confían indistintamente a estos dos procedimientos dicha alteración, con la única precisión de que las innovaciones que opten por un modelo territorial distinto o tengan un efecto o consecuencia equivalente, se reserven -por coherencia con la lógica del ejercicio de la potestad de planeamiento y de la aprobación de éste- al procedimiento de revisión; procedimiento, que habrá de ajustarse a las mismas disposiciones establecidas para la formación de los originales instrumentos de planeamiento.





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta ~~10/11/1999~~  
en sesión de 2  
EL SECRETARIO.



Pero esta reserva por razón de la importancia de la alteración, en ningún caso puede impedir que alteraciones no encuadrables en el concepto material de revisión se lleven a cabo a través de tal procedimiento, ya que, en una argumentación *a fortiori*, si la revisión permite la reconsideración total de las determinaciones del planeamiento, es decir, comprende <<lo más>>, con mayor razón ha de poder implicar una reconsideración sólo parcial de dichas determinaciones, es decir, cumplir <<lo menos>>.

En realidad, modificación y revisión no son sino manifestaciones de un mismo fenómeno: el nuevo ejercicio de la potestad de planeamiento respecto de un determinado territorio en el que está vigente ya un instrumento urbanístico (así resulta de los artículos 47.1 y 49.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, en adelante TRLS76, y la jurisprudencia, que los configura como "expresión de la operatividad del «ius variandi» de la Administración" STS 6 de Febrero 1990 -RJ 1990\943-). La diferencia de régimen entre una y otra radica exclusivamente en las garantías de que se rodea al ejercicio de la potestad de planeamiento en términos de modificación, en cuanto que ejercicio limitado de la misma (limitado por su objeto), a fin de que no exceda su lógica y - afectando a elementos de la ordenación, cuyo cambio requeriría, en realidad, la adopción de una perspectiva global- se convierta materialmente en una revisión. Esas garantías se transforman, para la Administración urbanística, en agravación de las condiciones de ejercicio de la potestad (así en los





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de ...

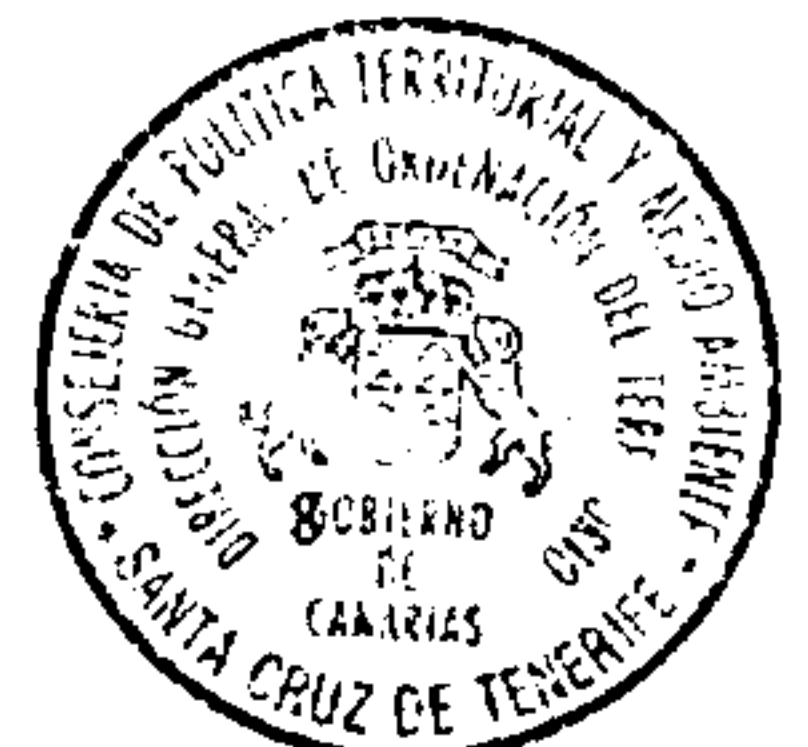
EL SECRETARIO.

supuestos previstos en el art. 49.2 TRLS76, determinantes de la exigencia de un quorum reforzado para la adopción de acuerdos por los órganos colegiados que han de adoptar las correspondientes aprobaciones y de la previsión de los mayores espacios libres necesarios) o en limitaciones (así en los supuestos del artículo 50 TRLS76, determinantes -además del quorum reforzado antes aludido para los acuerdos locales- de la intervención del Consejo de Estado u órgano consultivo autonómico equivalente -con informe que ha de ser favorable- y la elevación orgánica de la competencia para la aprobación definitiva).

En consecuencia y consistiendo la modificación y la revisión materialmente en un mismo y único ejercicio de la potestad de planeamiento sólo diferenciado por el cauce formal a través del cual éste debe realizarse, el único límite para la confusión de ambos supuestos también en el plano formal está representado por los supuestos siguientes:

- a) El determinado por relación a la definición legal del objeto propio y específico de la revisión, es decir, el definido por el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- b) Los que dan lugar a la aplicación de las garantías y las limitaciones de que se rodea el procedimiento de la modificación.

Pues fuera de estos supuestos también los procedimientos de la modificación y la revisión son iguales: en definitiva, la observancia de las





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO



mismas disposiciones seguidas para la formación del planeamiento en vigor.

Siendo así que en el presente caso la revisión que de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel que se pretende acometer no prevé adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la adopción de un nuevo modelo territorial; ni tampoco verificar alteraciones que vayan a comportar el incremento del volumen edificable en zonas ya clasificadas y calificadas o que comporten una diferente zonificación o uso de zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias vigentes, es claro que se está en la hipótesis de confusión entre la modificación y la revisión. Consecuentemente no opera en él el límite antes aludido, cuya infracción podría ser la única causa obstativa al propósito de que aquí se trata, en cuanto vendría a representar una defraudación objetiva de las disposiciones legales y reglamentarias antes examinadas.

El *nomen* no define ni determina en Derecho la naturaleza y, por tanto, el régimen jurídico aplicable a los actos jurídicos. Por tanto, su distinta denominación legal no diferencia por sí sola (siendo precisa la concurrencia de la diferencia en el plano material) la modificación y la revisión del planeamiento, teniendo por finalidad únicamente asegurar la efectividad de la prohibición de realizar alteraciones encuadrables sustantivamente en el objeto legal específico de las revisiones mediante el procedimiento





## ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO.



establecido para las modificaciones, así como de llevar a cabo aquellas que sean materialmente modificaciones sin las garantías legales pertinentes. Es sólo la transgresión de esta prohibición la que sin duda alguna constituiría un verdadero fraude a la lógica del sistema de planeamiento. Por ello mismo es enteramente lógica y coherente la interpretación inversa, es decir, la que predica la legitimidad de la realización de alteraciones puntuales del planeamiento por el procedimiento establecido para la revisión, cuando el mismo contenido decisonal sea propio indistintamente de la modificación o la revisión, por poder establecerse sin más por el procedimiento ordinario de aprobación del planeamiento (el resultante de la observancia de las mismas disposiciones seguidas para la formación por primera vez de las Normas Subsidiarias).

Es obligado concluir, por tanto, que la adopción del procedimiento de revisión de las Normas Subsidiarias de que aquí se trata, que retrotraerá todo el contenido del planeamiento resultante al inicio del procedimiento de formación inicial de dicho planeamiento (de tal suerte que colocará la alteración en el punto de partida de la primera elaboración de las propias Normas), engloba completamente el de la modificación, en el que únicamente se replantearía el contenido de los elementos concretos de la ordenación establecida que interesa alterar (y que, como se ha dicho, no son subsumibles ni en el objeto material reservado a la revisión como institución diferenciada, ni en los objetos posibles de la modificación que





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno  
en sesión de 12  
**EL SECRETARIO.**



legalmente dan lugar a la entrada en juego de ciertas limitaciones y garantías). De lo que se sigue que las previsiones que para la modificación de las Normas Subsidiarias habrían de observarse caso de que se optara aquí por el procedimiento formal de modificación, se cumplirán de idéntica manera en la opción por el procedimiento formal de revisión.





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de  
sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,



II

TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL.

Establecida la viabilidad del procedimiento formal de revisión para la alteración de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel que en este caso se pretende, resta determinar la legitimidad de la limitación del ámbito de dicha revisión, dadas las peculiaridades del término municipal, al área costera de éste.

En este punto no cabe olvidar las especiales características de las dos áreas diferenciables en el término municipal. Sólo la primera, es decir, la comprendida entre la referida autopista y la costa, aparece necesitada de una reordenación urbanística conforme a los objetivos de promoción turística e inmobiliaria de las que trae causa la pretendida revisión de las Normas Subsidiarias. Pues la segunda, que abarca el resto del término municipal entre la autopista y la cumbre de la zona alta, no presenta tensiones actuales en el uso del suelo que demanden inmediatamente una actuación de las pertinentes previsiones urbanísticas.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico incluye entre los contenidos propios de la revisión, además de la adopción de nuevos criterios respecto de





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 27 III 1999

EL SECRETARIO,



la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo (motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación), el establecimiento sin más de nuevas determinaciones por razón del agotamiento de la capacidad del plan. Cualquiera de esas dos hipótesis conlleva, irremediable y forzosamente, un cambio del contenido sustantivo de las determinaciones del planeamiento en vigor. Al alterarse el contenido de éste, se produce una revisión material que obliga a la reformulación material -con mayor o menor alcance y extensión- del planeamiento.

Frente a la revisión que tiene estas consecuencias, la jurisprudencia (por todas: STS 22 de enero 1988 -RJ 1988\334-) ha resaltado que: <<la revisión no implica necesariamente alteración, pues una vez verificada puede llegarse a la conclusión de que el texto está de acuerdo con la realidad vigente aunque hayan pasado varios o muchos años>>.

De esta afirmación jurisprudencial se sigue la conclusión de que es posible y perfectamente válida la revisión que no conlleve modificación alguna de las determinaciones sustantivas del planeamiento, por considerarse acertada o, al menos, posible la persistencia de las vigentes. Y ello, como opción perfectamente legítima de la Administración a quien corresponda el ejercicio de las facultades de revisión. Ello, no obstante, la efectiva revisión del planeamiento, sólo que sin modificación alguna respecto de la situación







ESTUDIO JURÍDICO



en sesión de 13/07/90  
**EL SECRETARIO,**

anterior; realizándose así una revisión formal del mismo, que deja intacto su contenido sustantivo-material en vigor.

Sobre esta base es posible afirmar sin más la legitimidad de la hipótesis siguiente: planteamiento de la revisión de un instrumento de planeamiento (dimensión formal) en el curso del cual se llega a conclusiones diversas (en el doble plano sustantivo y territorial) sobre la pertinencia y oportunidad de la reconsideración y consiguiente innovación del contenido dispositivo del referido planeamiento sometido a revisión (plano material). Ello significa, en lo que aquí importa, la legitimidad de la combinación de la reconsideración para parte del territorio de las determinaciones sustantivas de las normas (revisión material), con la no alteración de contenido sustantivo alguno para la restante parte del territorio (revisión formal).  
Trasladada esta conclusión al caso que no ocupa, comporta la viabilidad de la realización, en el Municipio de San Miguel, de una revisión de sus Normas Subsidiarias que sea material en cuanto hace al área costera necesitada de un nuevo tratamiento urbanístico y sólo formal en cuanto al resto del término municipal.

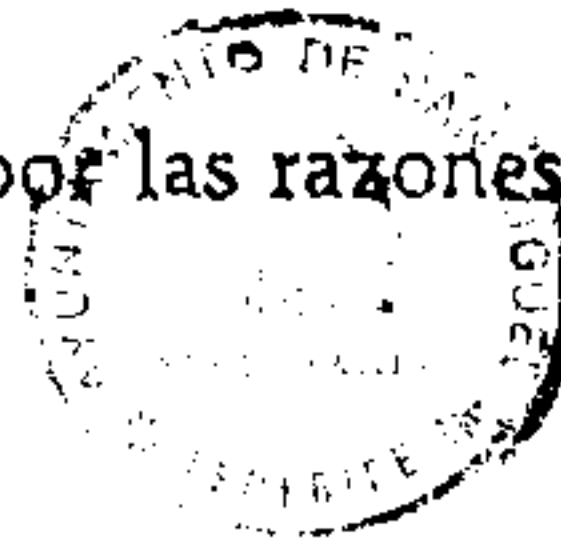
Y siendo así que las Normas Subsidiarias se encuentran actualmente en proceso de revisión mediante avance que está en fase de información pública, es evidente que en la participación pública podría sugerirse el planteamiento del diseño y cumplimiento de dicha revisión, en punto a la consecución de los objetivos de promoción turística e inmobiliaria





ESTUDIO JURÍDICO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO.



perseguidos, lo cual sería perfectamente viable por las razones expuestas en el presente dictamen.

Conviene asimismo reflejar que esta solución ya se ha venido utilizando al menos en algún otro Municipio de la misma isla de Tenerife (municipio de Adeje), en el que, con una orografía pareja y unas perspectivas análogas a las que se dan en el Municipio de San Miguel, se abordó la revisión del planeamiento general en dos fases: primero la costa, destinataria del grueso de las inversiones productivas a corto plazo, y luego las medianías y zonas altas del Municipio; forma de operar que, en un único proceso (aunque escalonado), permitió culminar la revisión total al modo y manera que exigía la situación económica de aquel momento.

Este es mi dictamen, que gustoso someto a cualquier otra opinión fundada en Derecho y que doy y firmo en Getafe (Madrid), a 24 de Julio de mil novecientos noventa y ocho.

Luciano Parejo Alfonso

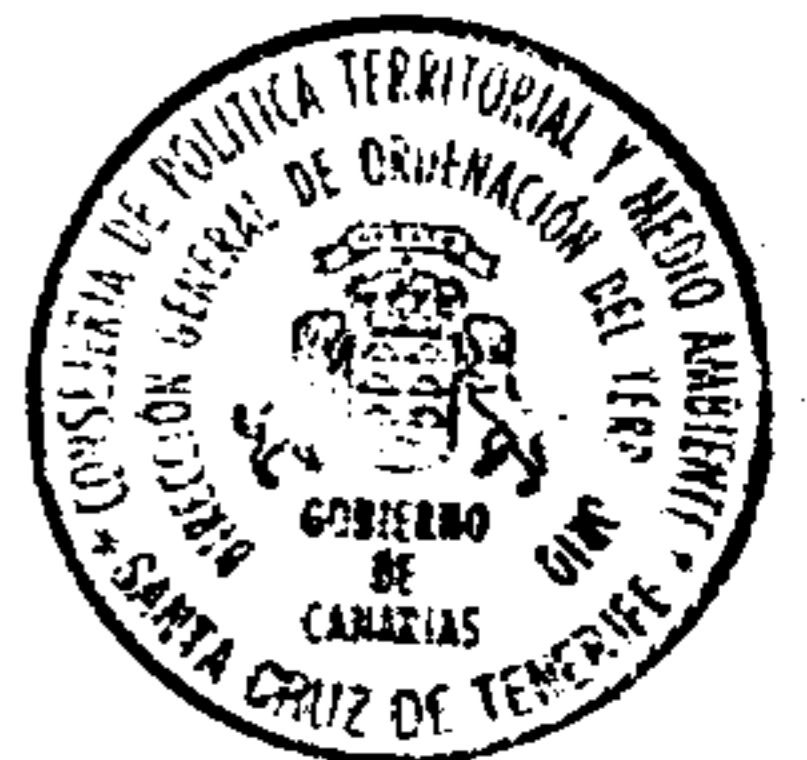
Catedrático de Derecho Administrativo.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 29 JUL 1999  
EL SECRETARIO,



## MODELOS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO INTERNACIONAL



Aprobado por el Pleno de esta  
en sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO

## VIVIENDAS EN FREDENBORG Y ELSINORE. DINAMARCA.

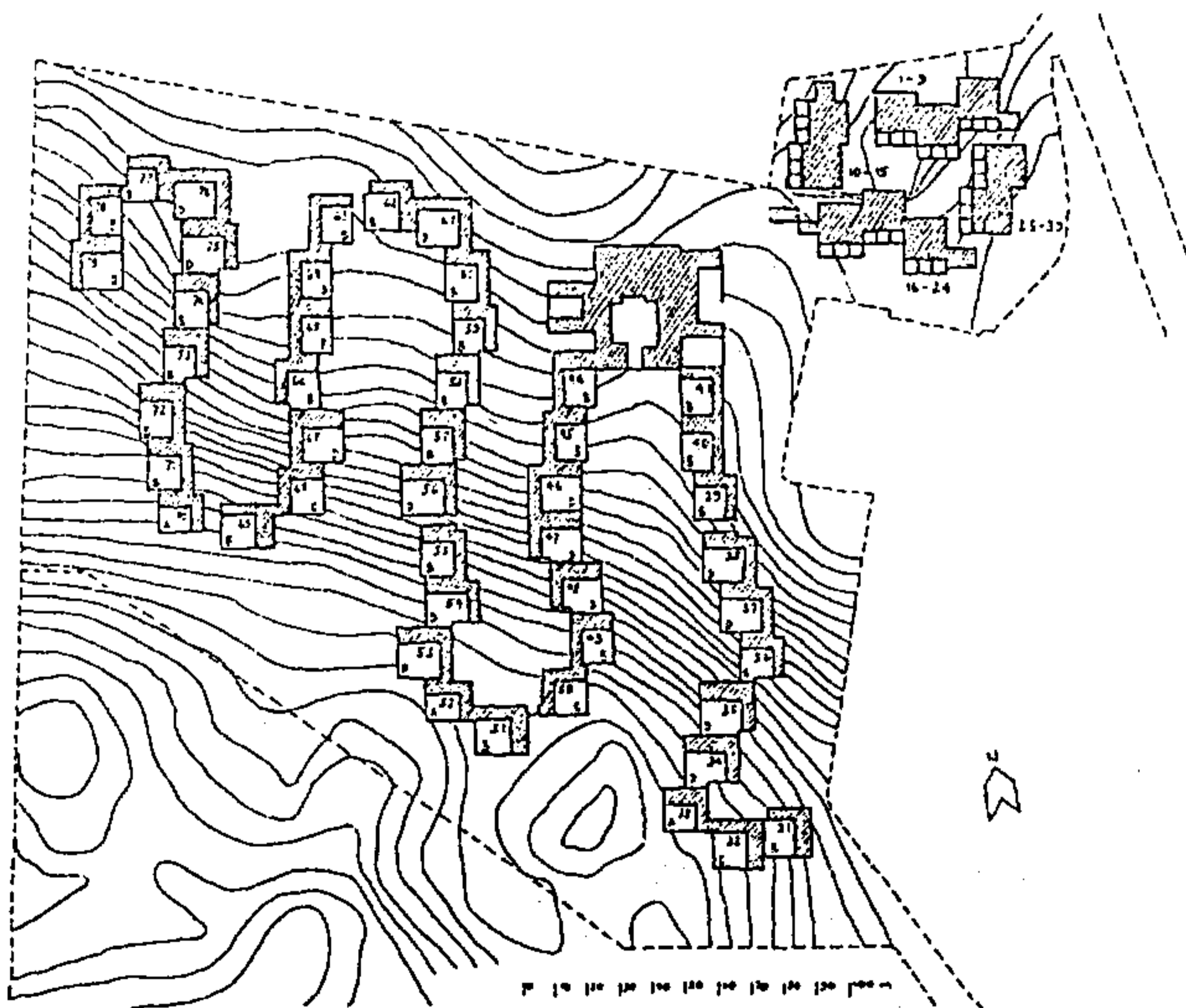
Jorn Utzon Arquitecto de la conocidísima Opera de Sidney, proyectó en la década de los años sesenta dos agrupaciones de viviendas excepcionalmente bien resueltas; ligadas en un caso a un pequeño lago artificial "Las casas Kingo" y en otro, posterior, a un golf ya implantado y ajeno a la propiedad: "Las casas Fredenborg". Este segundo caso es el que mayor relación puede guardar con las condiciones sobre las que se trabajará en San Miguel y es, de entre los ejemplos posibles de actuaciones similares recopiladas, el que indudablemente resuelve mejor la integración con una preexistencia paisajística que se entenderá como polo de atracción de la actuación.

Los dos casos, están resueltos con un mismo tipo de "vivienda-celula", que se repite por agregación, en formas orgánicas flexibles que admiten crecer sin distorsionar el proyecto. Estas células base se forman a partir de una vivienda en "L" resuelta entorno a un patio semicerrado, que a modo de antesala resuelve la transición entre el espacio exterior frondoso y comunal y el espacio privado de la vivienda. Esta solución permite disfrutar de un entorno acotado y privado y a la vez, apropiarse del paisaje de unos generosos espacios comunales de esparcimiento.

También aquí, la segregación del tráfico respecto de la zona propiamente residencial, genera una calidad ambiental que convierte estas actuaciones en auténticas áreas vacacionales, alejadas del ruido y de la contaminación vehicular.

### VIVIENDAS EN FREDENBORG.-

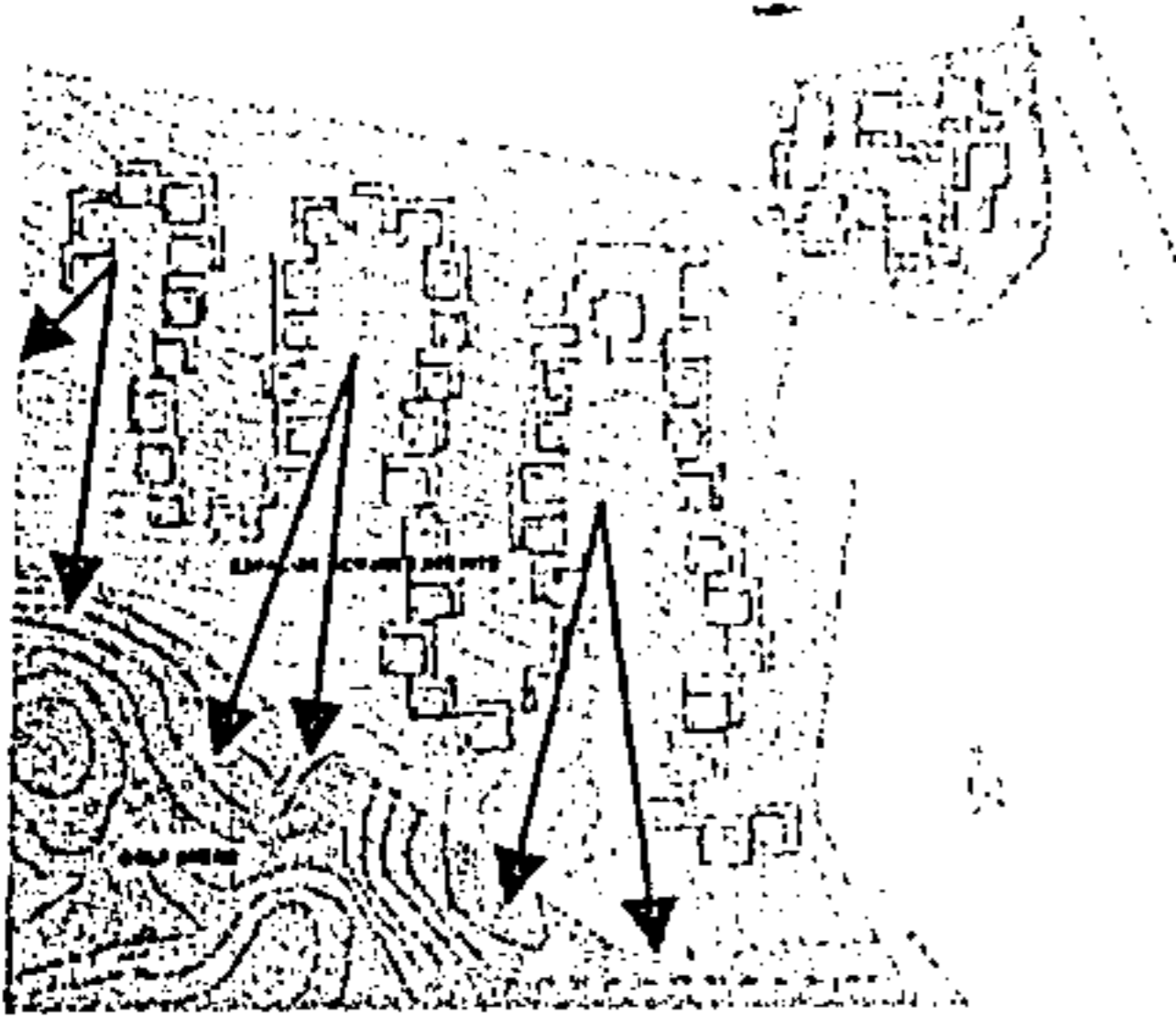
En la ladera de una colina junto a Fredenborg Jorn Utzon creó un pequeño entorno de segunda residencia partiendo de la misma idea que desarrolló en la edificación de las casas Kingo junto a Elsinore. La ladera está orientada al Sudoeste y tiene calda hacia un golf ajeno a la propiedad, que se convierte por la indudable calidad de escenario, en el motivo sobre el que se organiza el condominio.



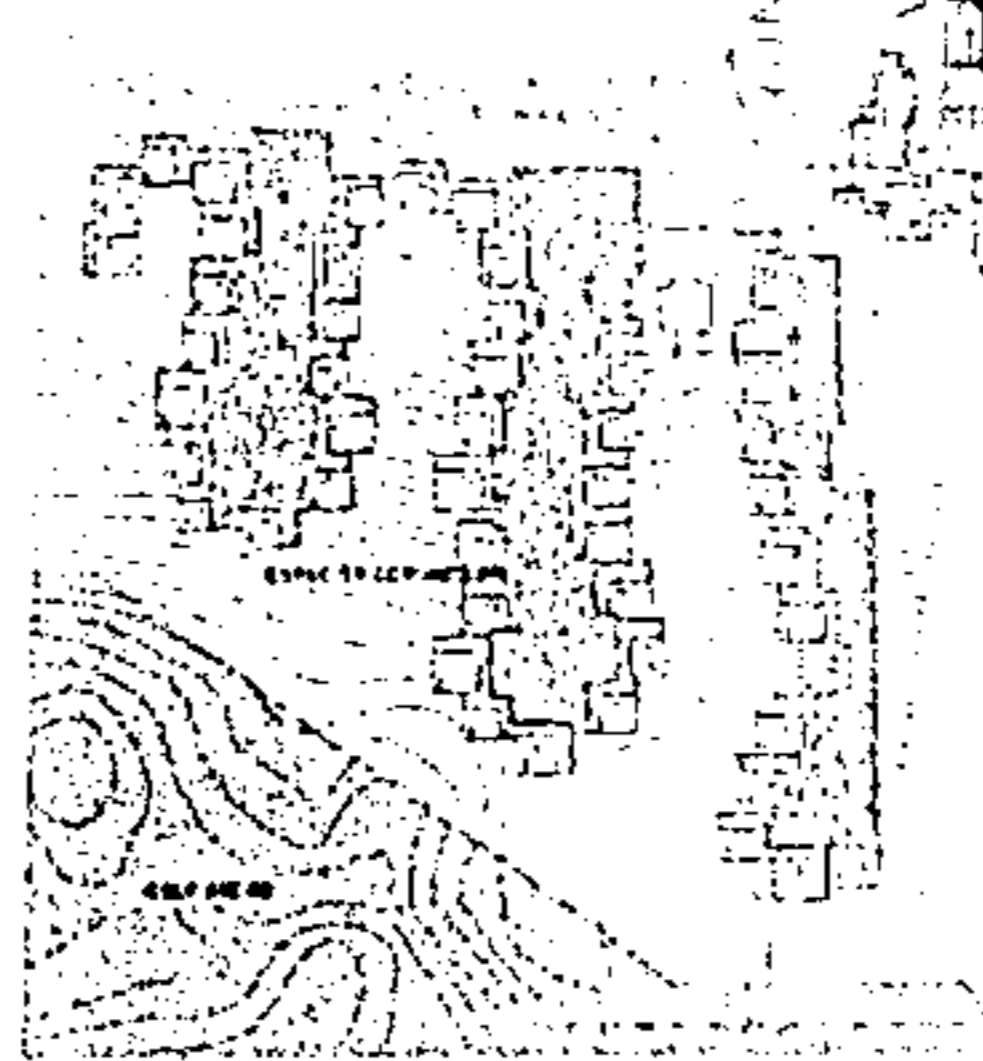
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1983

EL SECRETARIO,

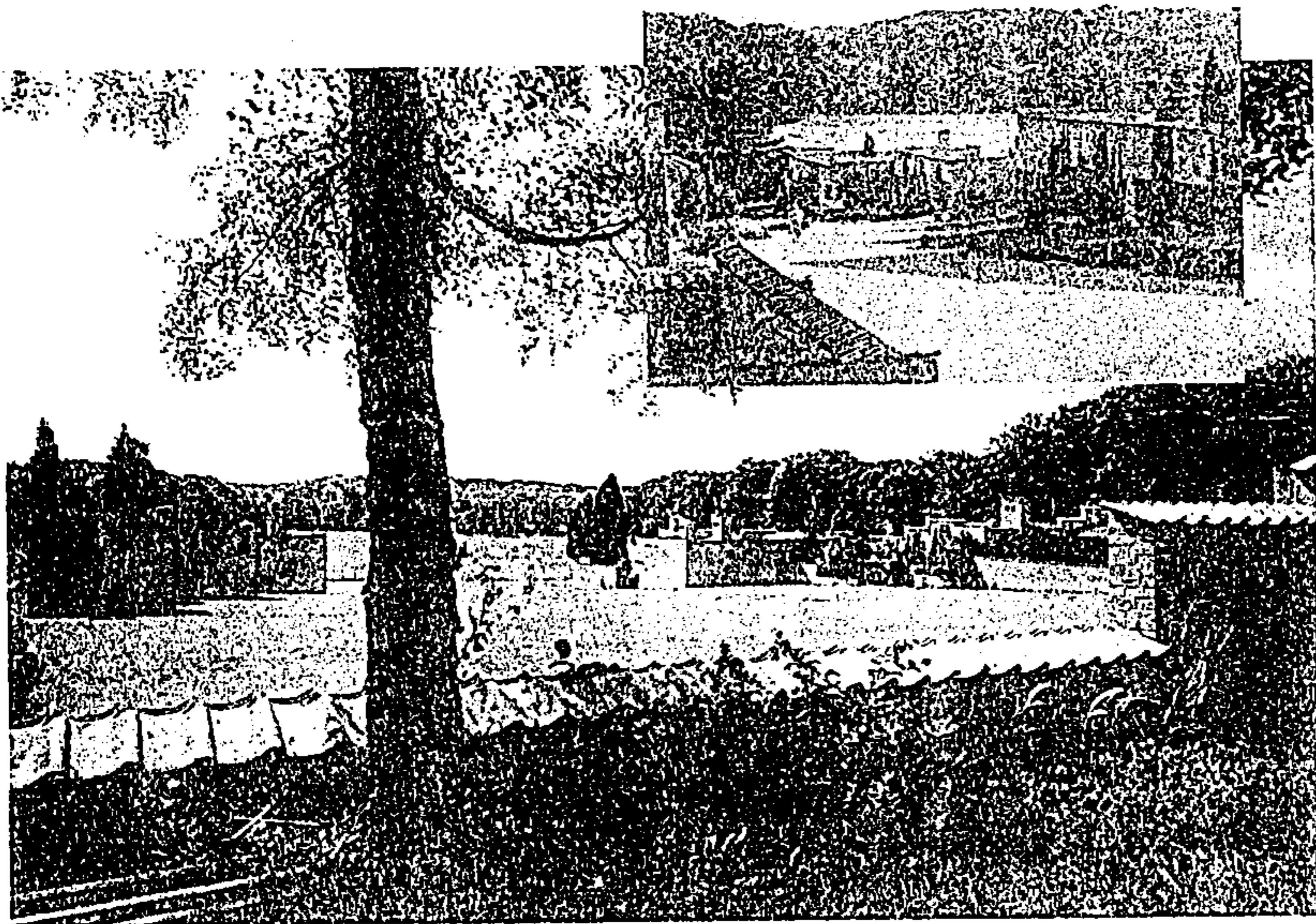
ESQUEMA VERDE GOLF - VERDE RESIDENCIAL.



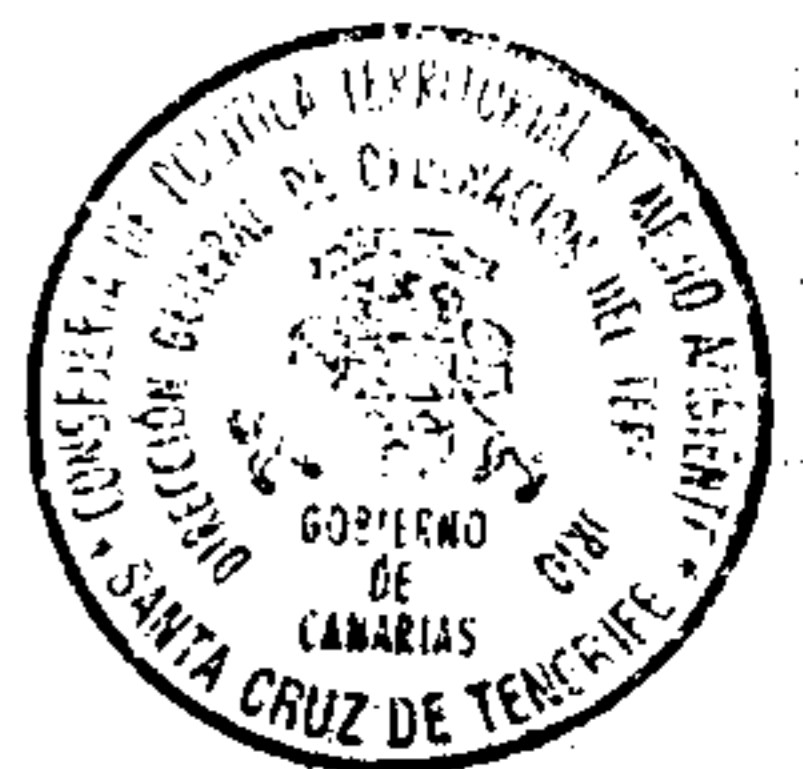
ESQUEMA DE ACCESO TRASEO A LAS TIENDAS



Las tapias de los jardines y las fachadas se desarrollan en la apariencia de pliegue continuo que guarda en sus recortes de menor altura los bastiones de los patios desde los que se divisa el espléndido paisaje de unos espacios amplios de la naturaleza del Norte de Selandia.

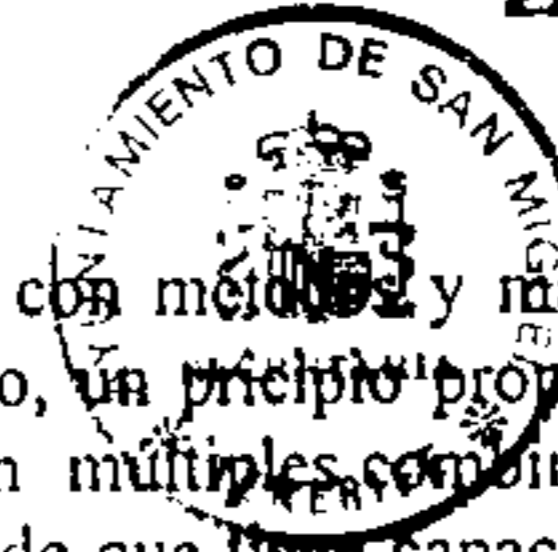


El pliegue serpenteante de estas paredes de ladrillo, envuelve los grandes búcles que la forma agrupacional reserva como espacios casi de golf y que penetran hasta el mismo borde de la vivienda. El suelo recibe mismo tratamiento vegetal del golf, de manera que se consigue paisajísticamente la apropiación del escenario natural.

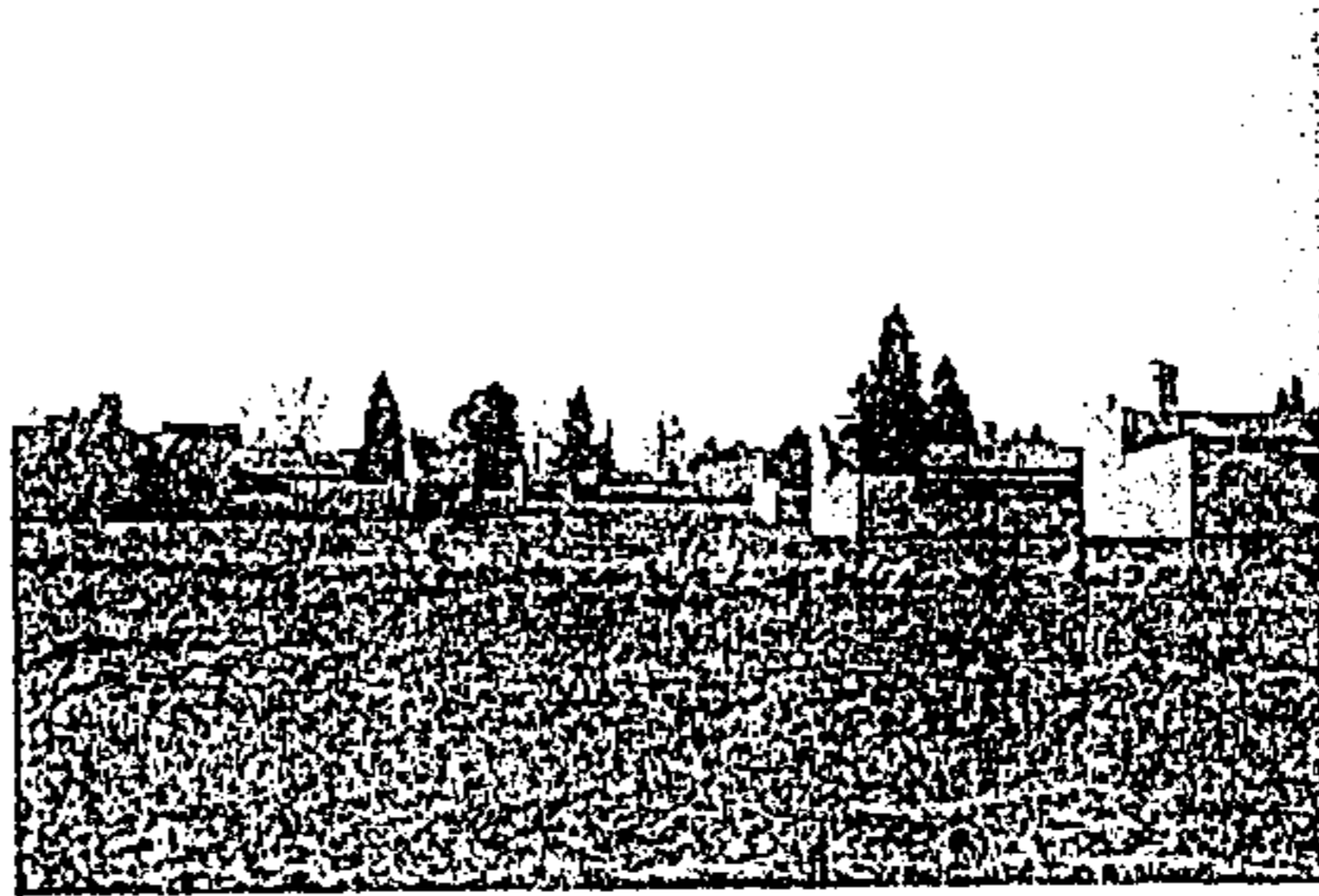
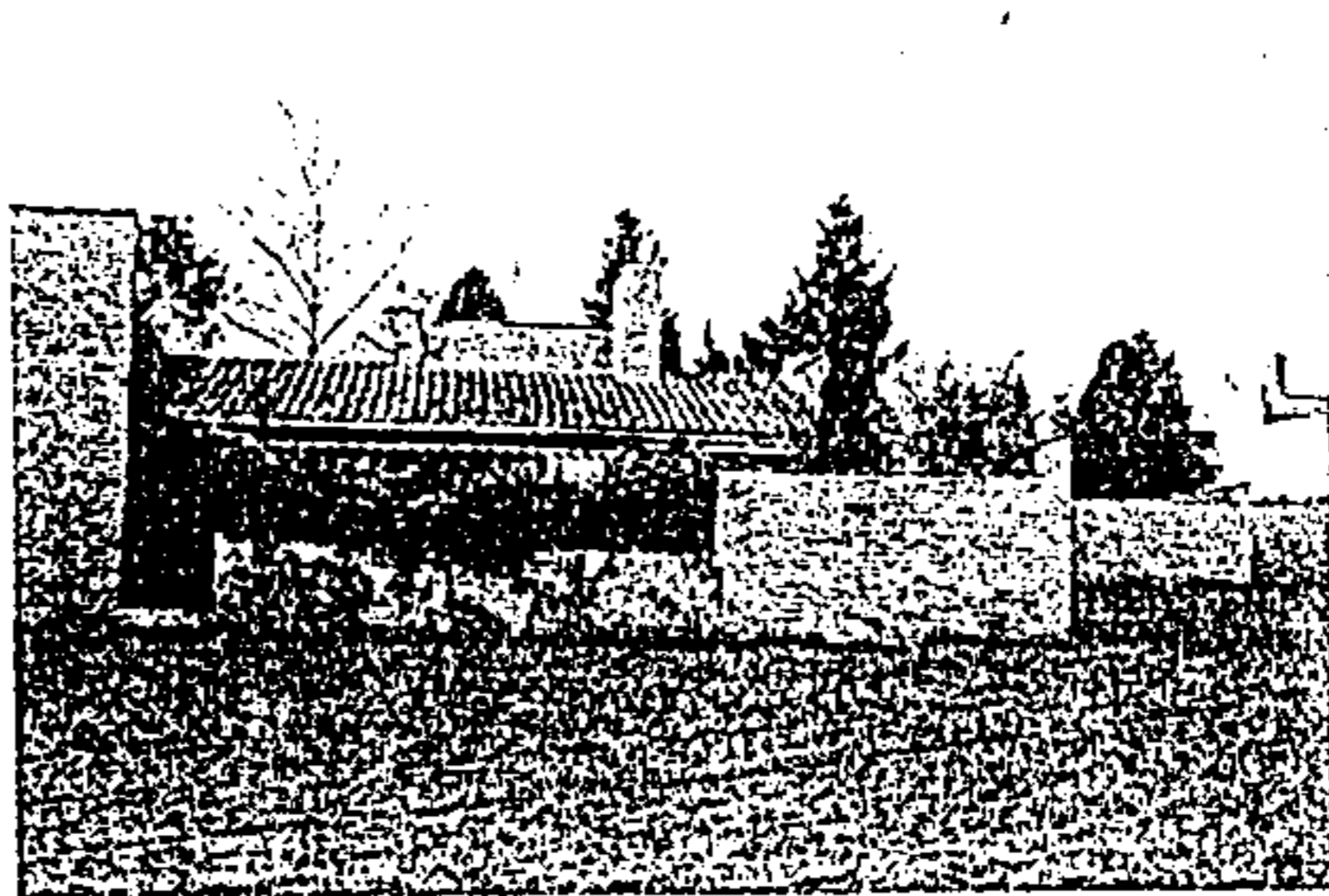


Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

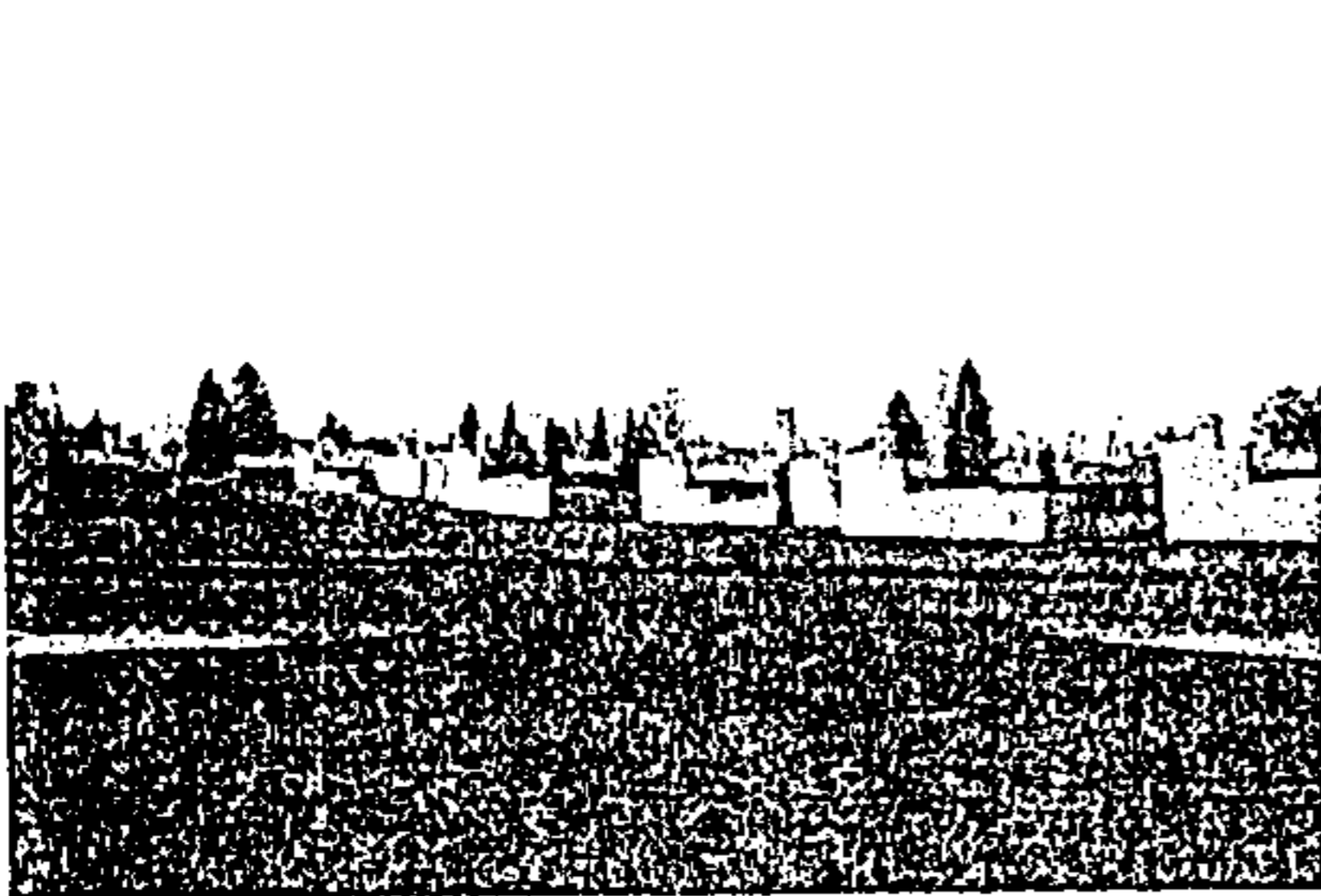
EL SECRETARIO,



Las casas Fredenborg son una sociedad urbana en miniatura. Fueron realizadas con métodos y materiales tradicionales, ladrillos y madera, pero la colonia fue construida con unidades tipo, un principio propio de la industrialización. La unidad está formada de tal manera que puede ser adosada con múltiples combinaciones y posibilita una formación libre de la ciudad. La forma es orgánica en el sentido de que tiene capacidad de crecimiento, tanto dentro de cada célula en particular como de todo el organismo. El elemento individual, la casas, puede variar de tamaño, y no obstante subsistir como tipo.



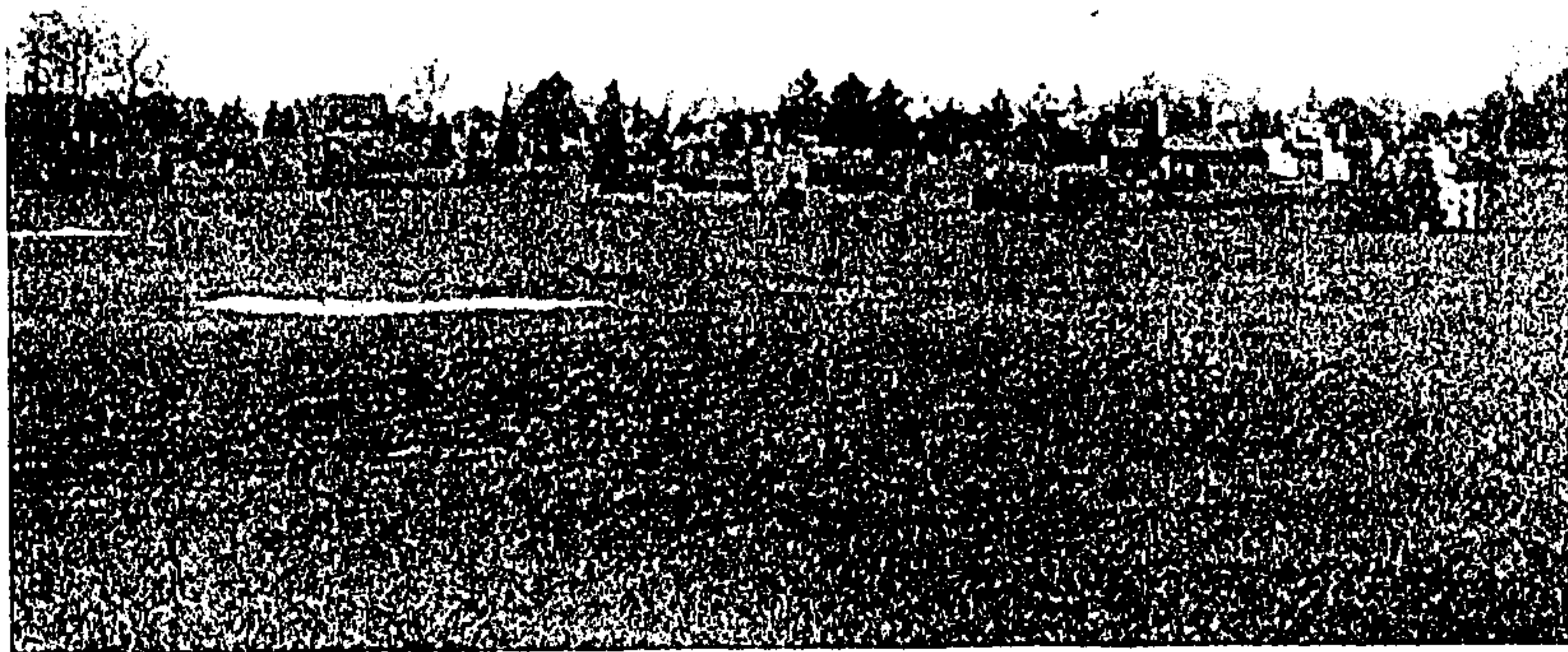
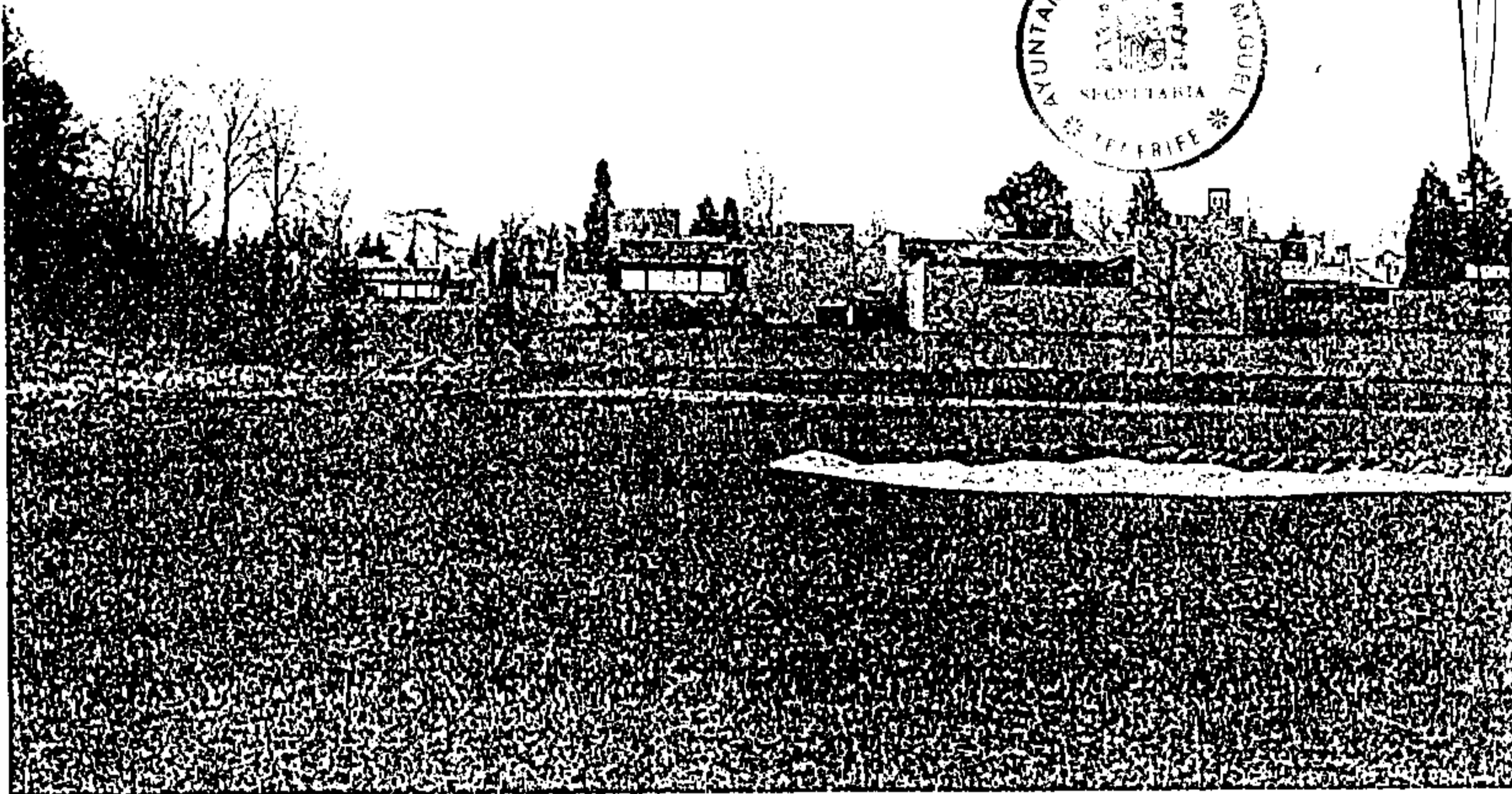
La segregación del tráfico respecto del espacio interior privado y del entorno comunal de esparcimiento garantiza la calidad ambiental deseada.



aprobado por el Pleno de esta Corporación

de 27 de 1983

EL SECRETARIO,



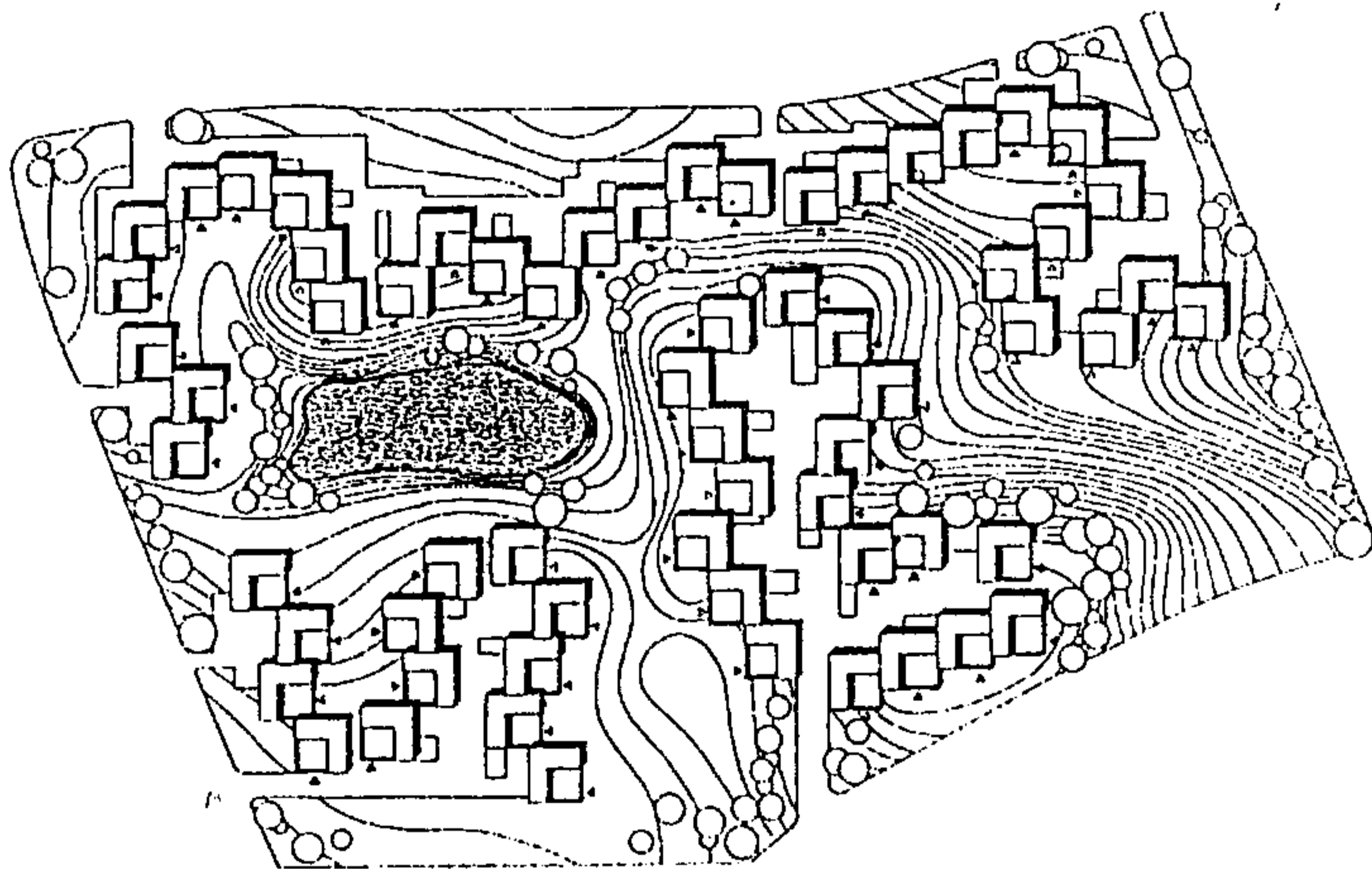
probado por el Pleno de esta Corporación

sesión de 27 JUL 1999

EL SECRETARIO,

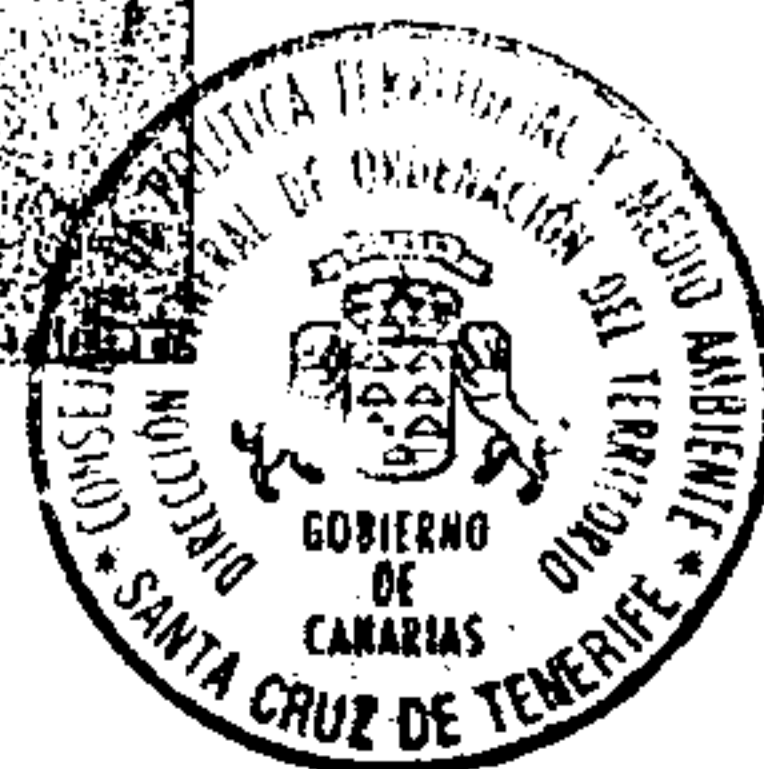
## VIVIENDAS EN HELSINGOR.

El concepto de este condominio es muy similar al visto anteriormente de Fredenborg en el modo de agrupar las casas, en su funcionamiento de estas tipológico y en la organización del esquema de accesos. Sin embargo, el foco de atención en torno al que se organiza el recinto, es un pequeño lago. Al igual que en el caso estudiado anteriormente todo el conjunto se organiza en un solo régimen de propiedad en cuanto a los espacios comunes.



PLANO DE IMPLANTACIÓN DE LAS CASAS KINGO. HELSINGOR

La idea con que se implanta aquí la edificación en el territorio, al igual que en caso de Fredenborg, es mediante un esmerado ajuste respecto de la orografía natural del terreno, procurando al conjunto una forma orgánica y atenta al medio, que proviene de la lectura detallada del lugar.

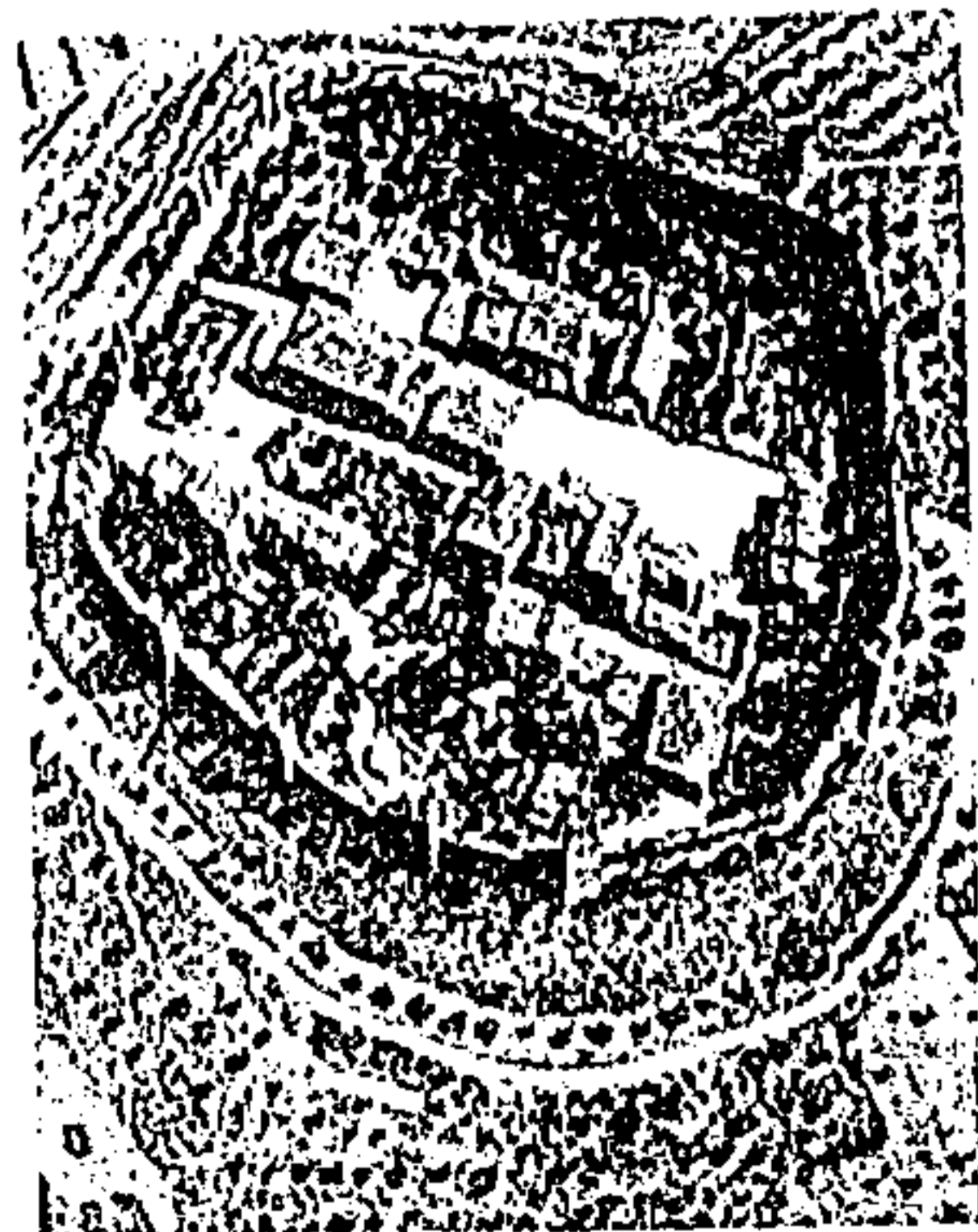
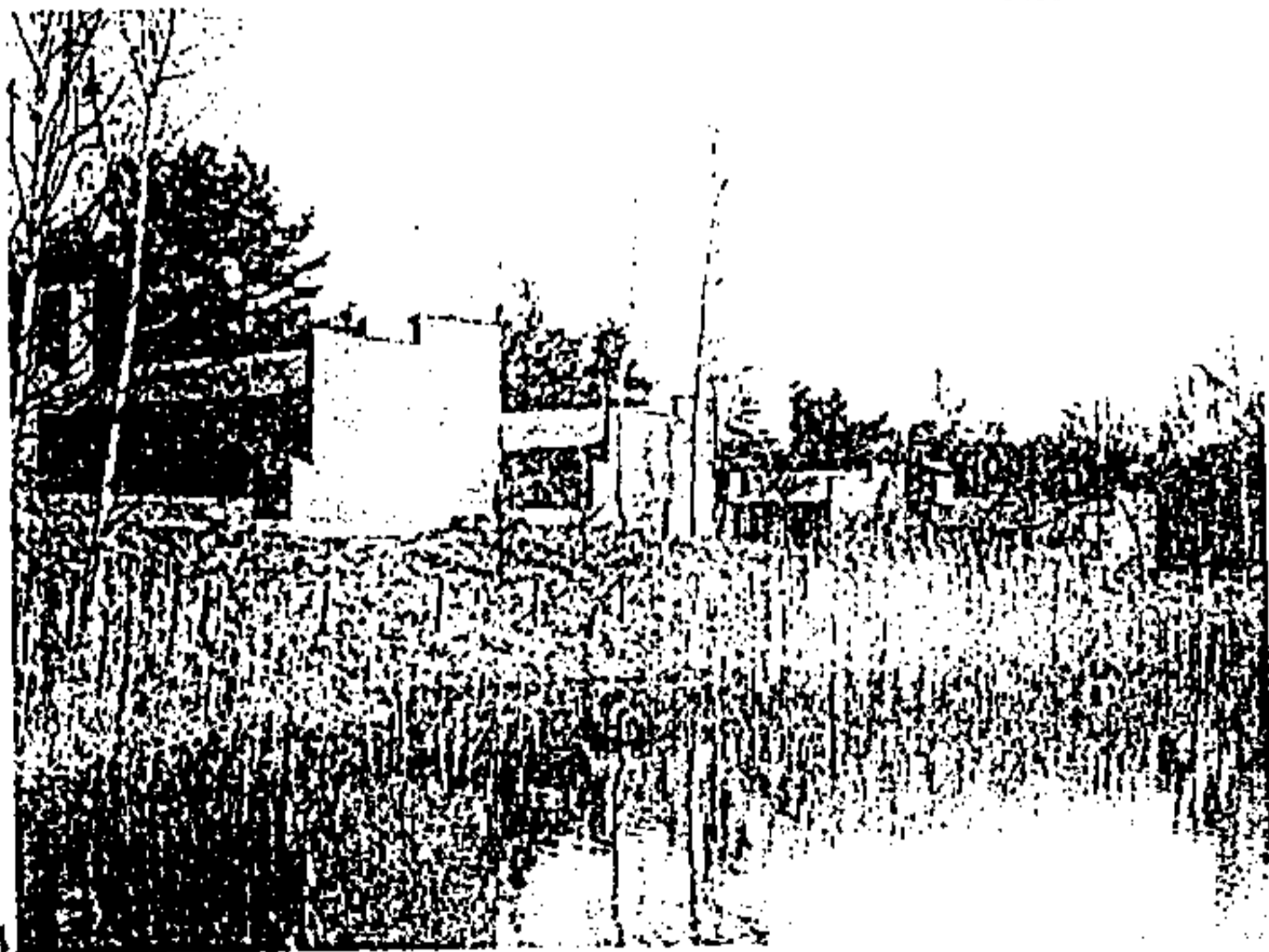




Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999  
EL SECRETARIO,

Los valles del terreno convertidos en lago, las vaguadas acentuadas, las suaves colinas, los resaltes introducidos allí donde conviene a las vistas, el recorrido del agua y el del paseante... se combinan paisajísticamente con la necesidad de recogimiento del lugar definiendo otra forma de apropiación igualmente brillante como se aprecia en las fotos que se acompañan.

El recurso paisajístico en este caso es la propia espacialidad acotada y manipulada del recinto la que sirva de contrapunto a un contexto monótono de bosques y lugares inespecíficos. Los espacios servidos quedan ahora relegados hacia el exterior del conjunto. Una vez más es el concepto de *manipulación paisajista* del suelo al servicio de la recreación de un espacio lúdico y abrigado de esparcimiento, el que dirige la idea del proyecto. El paisaje inmediato se entiende entonces como amplificación del patio de la casa y estado físico anterior a otra escala que es la del bosque.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 12 1963

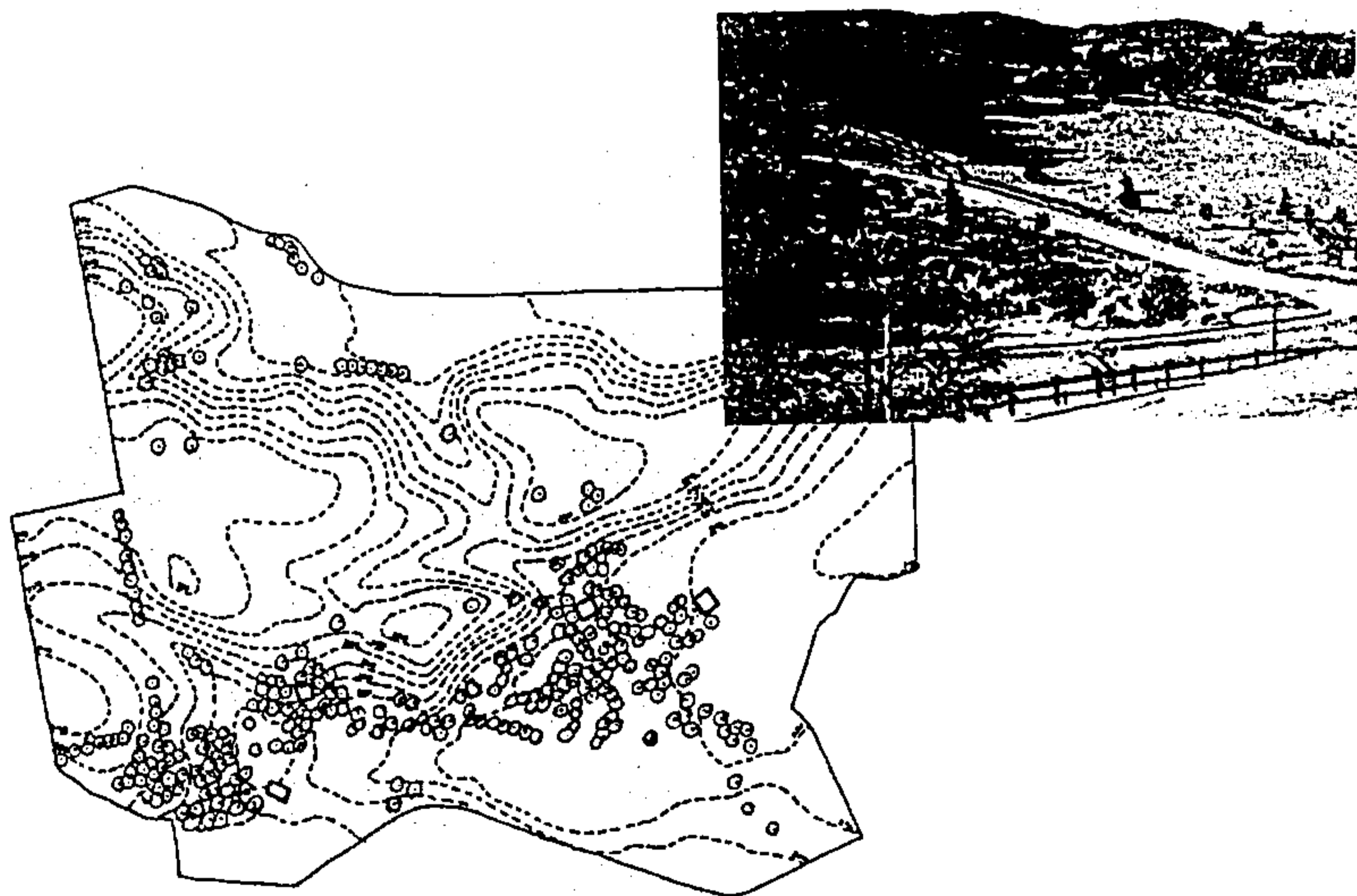
## FOOTHILL COLLEGE. CALIFORNIA

EL SECRETARIO.

El Foothill College es un centro escolar para 3500 alumnos, relativamente moderno, que funciona también como centro cultural y social de la zona. Es un ejemplo clásico de buena planificación y de sensibilidad paisajista en la implantación del conjunto, por lo que se considera oportuno reseñar aquí en la medida que la respuesta atenta al medio es la actitud que se reclama para la actuación objeto de este estudio.

Se partía de un programa de necesidades concreto y detallado: número de habitantes del sitio, edificaciones necesarias, servicios auxiliares y aparcamientos suficientes.

La población que habitaba la zona mostraba su inquietud respecto a la calidad arquitectónica y las consecuencias que esta obra podía acarrear sobre ellos mismos y sobre la valoración de sus propiedades. La lógica y eficacia que ostentó el plan de obra fue expresión de un programa para el recinto concreto que, simultáneamente respondía al entorno circundante y las inquietudes de tipo social.



FOOTHILL COLLEGE. PLANO DE EMPLAZAMIENTO ORIGINAL.

Se encargó pues el proyecto a los arquitectos Kump Marsten y Hurd en colaboración con los arquitectos paisajistas Sasaski y Walter.

Los diseñadores se encontraron frente 50 Ha de terreno con orientación este, que se extendía sobre las laderas de unas colinas separadas por una hondonada, y estaba rodeado por unas tierras que configuraban un paisaje de formas cóncavas, cuya utilización estaba superando un momento de tránsito entre una primera de tipo agrícola y hortícola, y otra residencial suburbana.

Adjunto al programa, que enumeraba las necesidades, como aulas, laboratorios, biblioteca, teatro, gimnasio, instalaciones deportivas, centro de estudiantes y zona administrativa, el Consejo Asesor estableció los

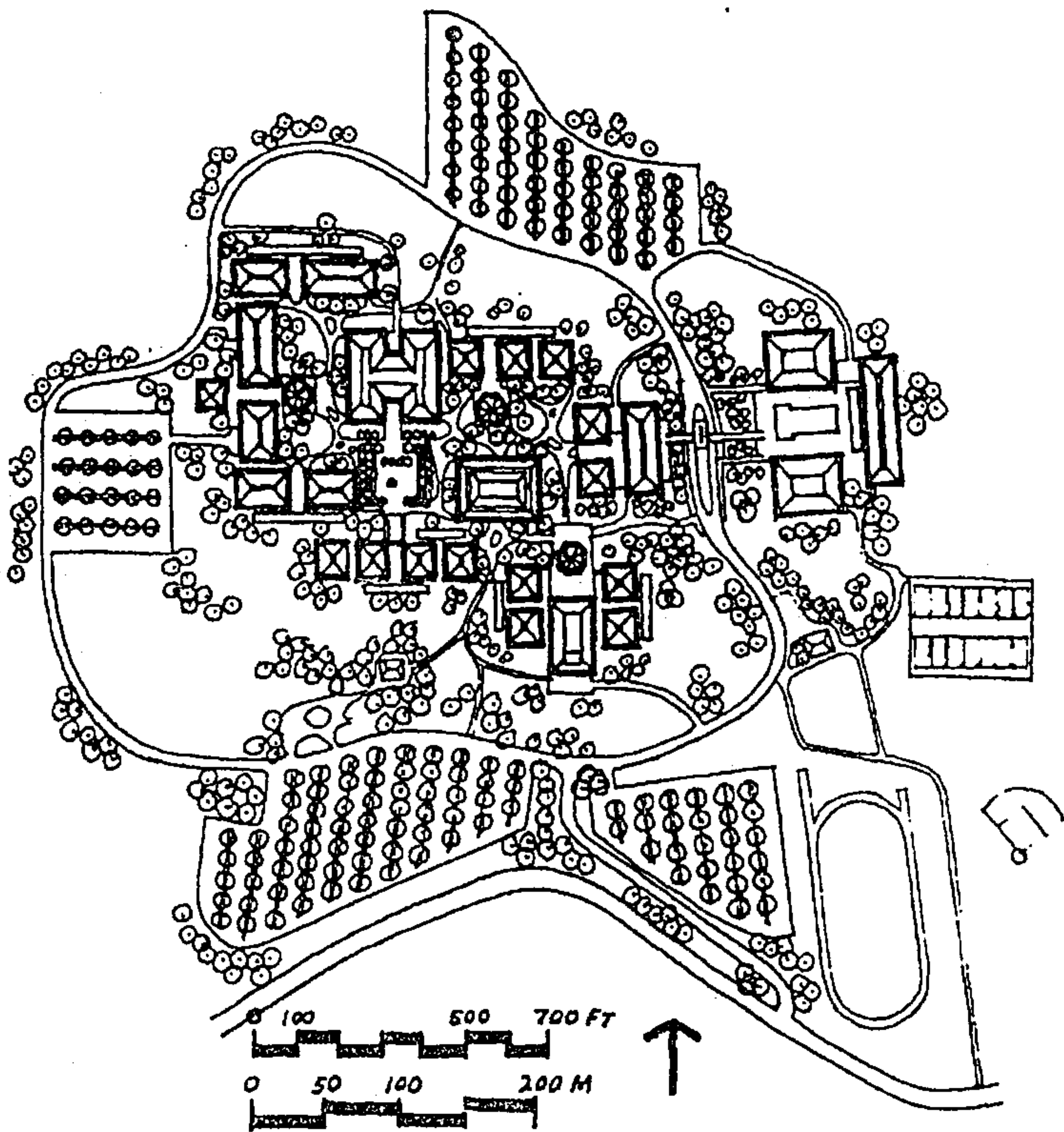


Aprobado por el Pleno de 27 JUL 1999  
en sesión de

EL SECRETARIO.

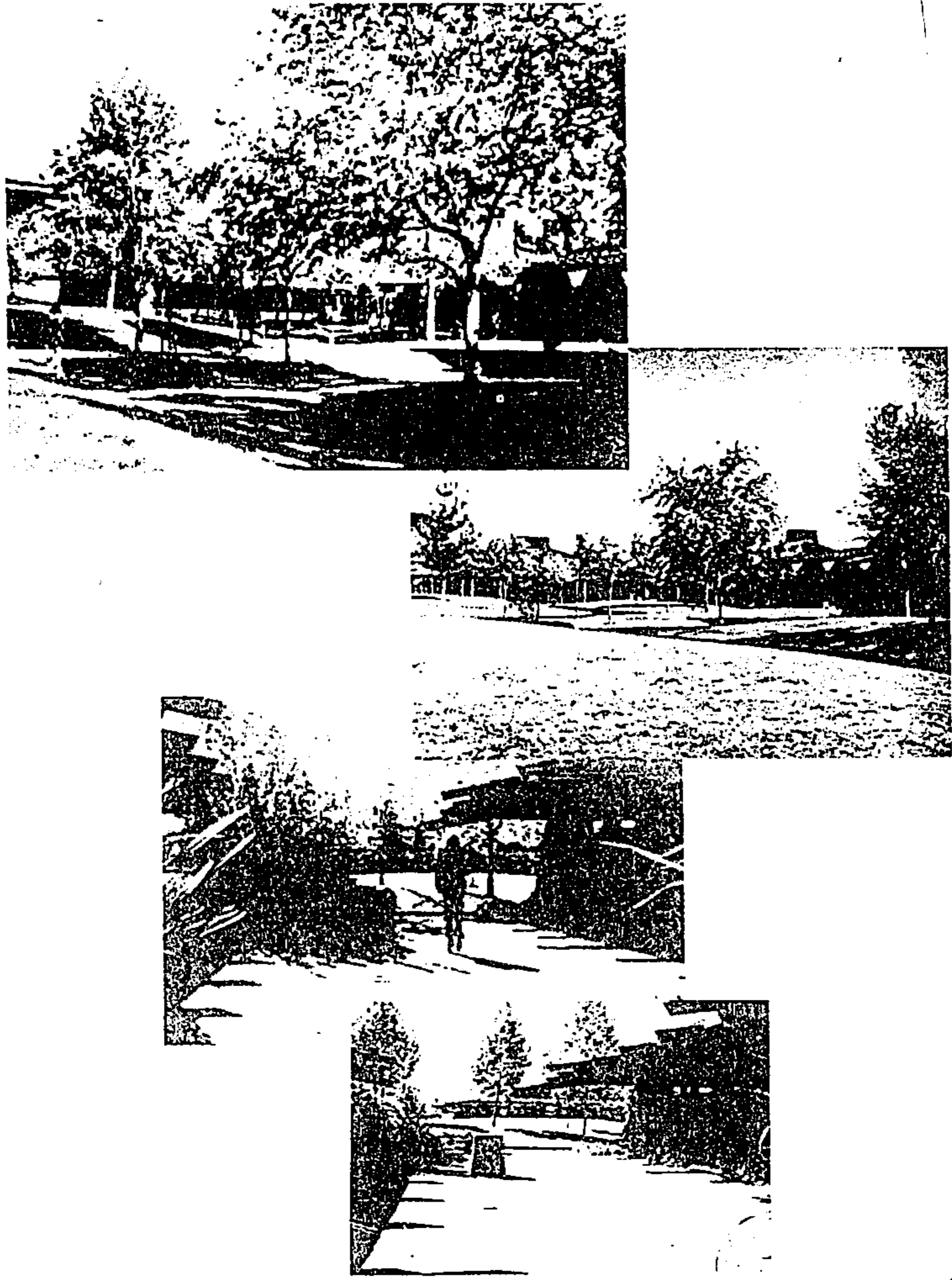
El proyecto se confeccionaría a la luz del pasado y tradición del lugar y debía rehuir todo formalismo rígido, así como toda disciplina geométrica obvia, sin dejar de traslucir una atmósfera de tranquila dignidad y de sofisticación, acordes con el establecimiento.

Se proyectó una distribución del área que se denominó proyecto *acrópolis*. Los edificios académicos y otros auxiliares se situaron en la mayor de las colinas, y el gimnasio en la menor. El desarrollo en planta es muy simple: la vía de acceso para tráfico rodado hace un bucle y comunica con las cuatro zonas de aparcamiento, con un punto de acceso peatonal. Desde los aparcamientos, los peatones se aproximan a los edificios gracias a unas sendas peatonales que discurren por la falda de la colina y que atraviesan el muro más exterior por una serie de hitos, que guardan conexión con el sistema interior de pasos que conducen al lugar que se desee. El modelo de ordenación de la planta adoptado, que sitúa las edificaciones en una posición central y el sistema viario perimetral resultó ser el más idóneo para las condiciones ambientales del emplazamiento.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JULIO 1989  
EL SECRETARIO.

La localización de las edificaciones en el terreno no solo respondió a una cuestión de conveniencia funcional, sino a una cuidada evaluación de sus impactos. El arquitecto definió el conjunto como la diversidad dentro de la unidad, esta en las formas arquitectónicas, aquella en la irregularidad de su disposición.



La solución urbanística de implantación distinguió cinco zonas. La primera era el contorno general, la zona limitrofe en contacto con suelos y usos adyacentes; aquí se propuso aprovechar hasta la menor superficie



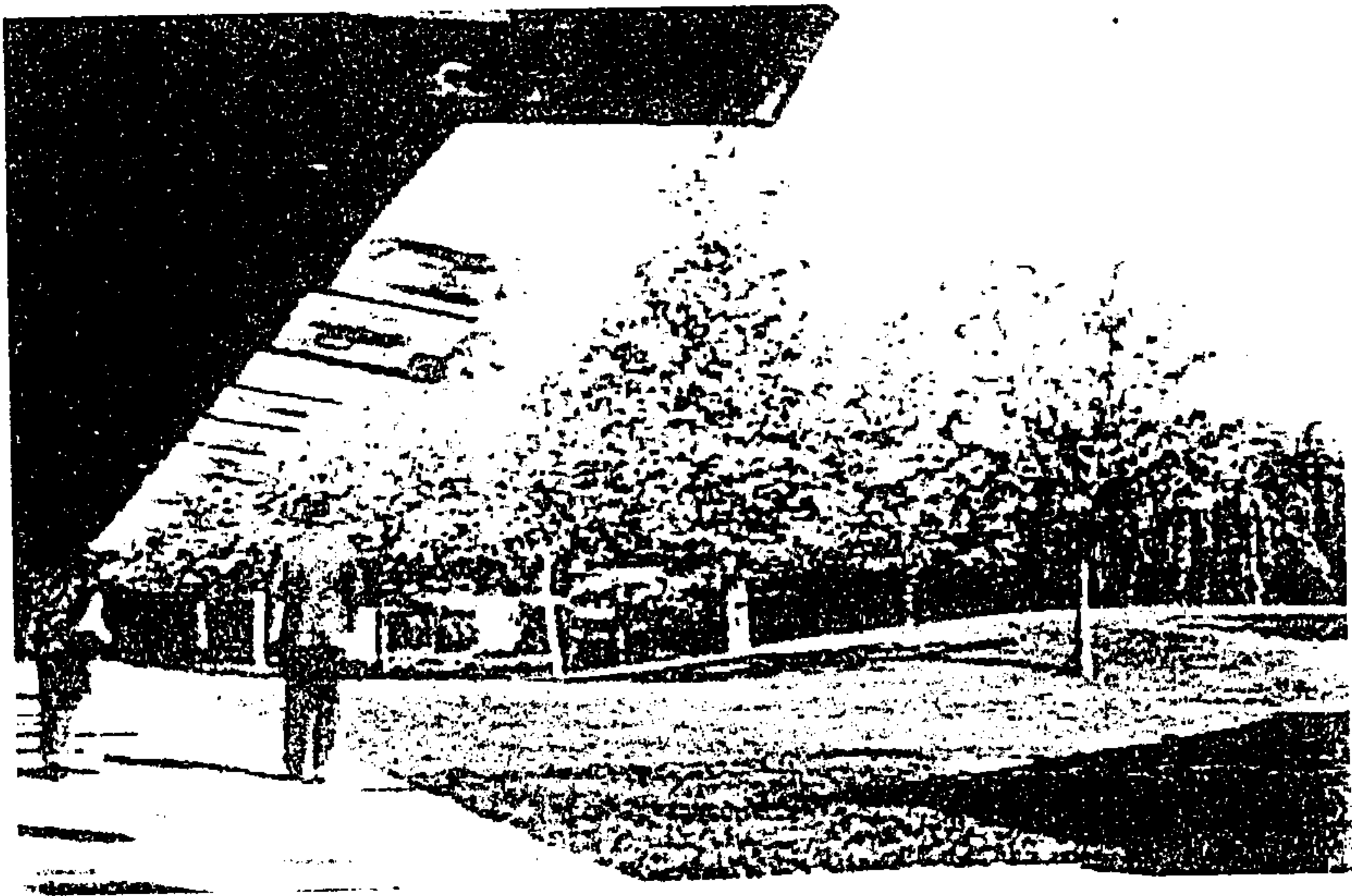
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de **27 JUL 1977**

EL SECRETARIO.

dedicarla al cultivo de plantas inscritas en las especies preexistentes, eucaliptus, robles y árboles frutales. La zona segunda, relacionada con la anterior, toma los apareamientos y el bucle de la carretera, con el propósito de que sirvieran de pantalla; para disimular el aparcamiento se sugirió repoblar con árboles de tamaño similar a los frutales que, a la vez, armonizaran con el entorno. La zona tercera, esencialmente peatonal, se extendía por las praderas cubiertas de césped que rodeaban al bucle, hasta llegar al margen exterior de la "acrópolis".

Aquí la propuesta se encamina a la conservación de la fisonomía natural que dan el césped y los robles, desde un principio presentes en esta zona. En ningún momento se tuvo en cuenta instalar un sistema de riego y se pensó que esta solución concertaría a la perfección con el contexto paisajístico mas amplio, que en verano tomaba tonalidades marrones en las colinas y texturas de rara vegetación.

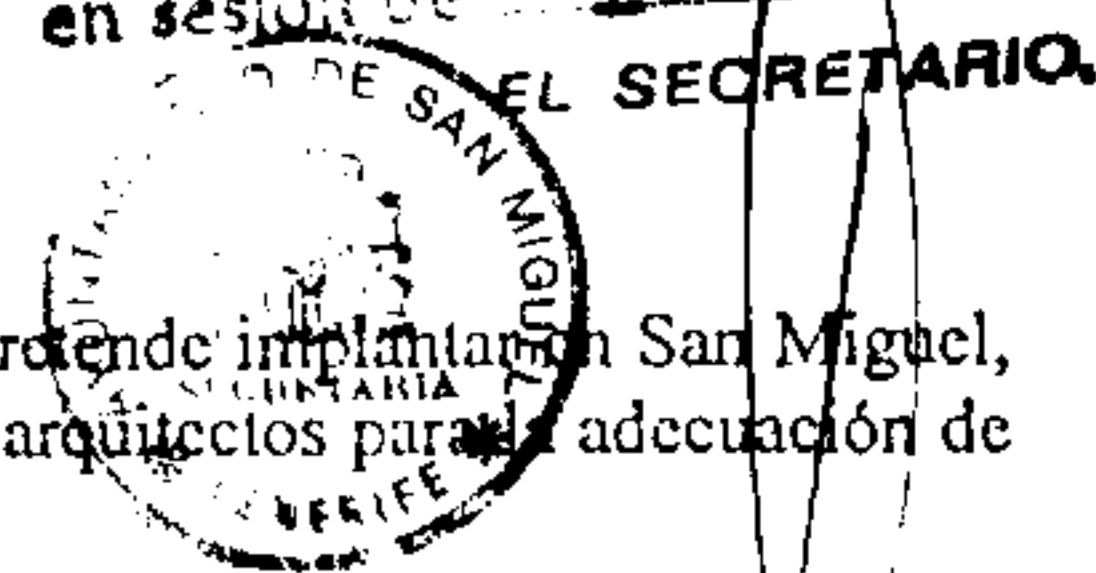


La cuarta zona es el mejor espacio abierto que se encuentra en el recinto y define la reunión de edificios. A pesar de estar visualmente aislado respecto al entorno inmediato, disfruta de buenas vistas sobre la línea costera que se prolonga por el oeste. Para esta zona prosperó la idea de crear un espacio vivo y lleno de verdor, esencialmente encerrado y oculto desde el exterior y hecho a semejanza del paisaje natural del medio, con mayor énfasis que en los demás espacios. En contraposición a la aridez de la zona anterior, esta tiene una topografía ondulante, sombreada por el arbolado, es verde alegre, y parece un oasis, lo que la convierte en el centro natural de la actuación.

En esta última zona se incluyeron patios privados, situados dentro y entre los edificios, donde se ha cuidado meticulosamente el detalle y la calidad, se ha empleado un pavimento especial, y la vegetación confiere a cada uno una identidad particular.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 21 de Julio de 1971



## LA CALA. ALICANTE

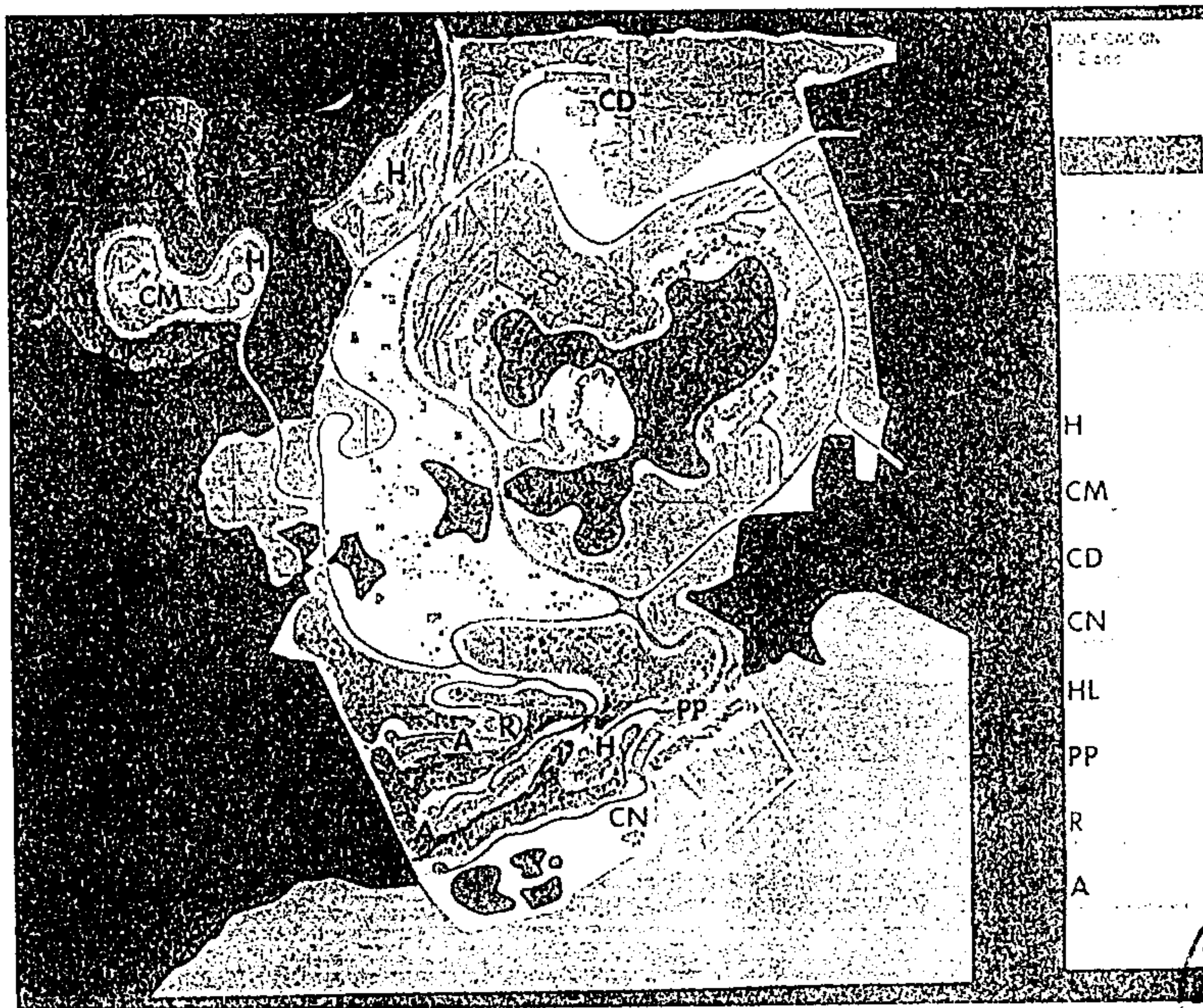
Este proyecto constituye un ejemplo valioso respecto del esquema que se pretende implantar en San Miguel, en cuanto al carácter de la promoción y a la metodología empleada por los arquitectos para la adecuación de la oferta al entorno.

De resultados de un estudio detallado de las condiciones del emplazamiento : ecológicas, urbanísticas, accesos, tipo de oferta alojativa deseada, complementaria y cualificadora respecto de la ya existente en el entorno de Benidorm., se plantearon a la propiedad tres soluciones distintas cuyo elemento diferenciador era que el *polo de atracción* que se consideraba imprescindible para activar una actuación atrayente: una marina interior, una red de lagos o un campo de golf. De estas tres alternativas se reseñan aquí la del golf y la de los lagos interiores, en tanto que *ofertas paisajísticas* más semejantes al objeto de este estudio.

En la solución "Lago" se consideró la posibilidad de crear una red de lagos interiores vaciando en parte el anfiteatro natural, como medio fomentar la revalorización de los terrenos interiores, mediante la creación de una renta de posición a través de la *manipulación paisajística*. Estos lagos estarían comunicados entre sí, mediante canales o cascadas que harían circular el agua mediante una estación impulsadora ubicada en la parte baja, junto a la costa.

Como complemento del foco de atención anterior, en la costa se planteó la creación del puerto deportivo a mar abierto para embarcaciones de mayor calado.

- **VENTAJAS.**- El impacto estético podría ser superior por el movimiento de planos de la topografía del terreno. Permitía una gran variedad de agrupaciones residenciales. Coste de la ejecución sería menor que el de una marina.
- **INCONVENIENTES.**- Peligro de salinización de jardines en capas freáticas interiores. Problema de que la calidad del terreno obligara a grandes impermeabilizaciones. Planteaba elevados costes de antenimiento.

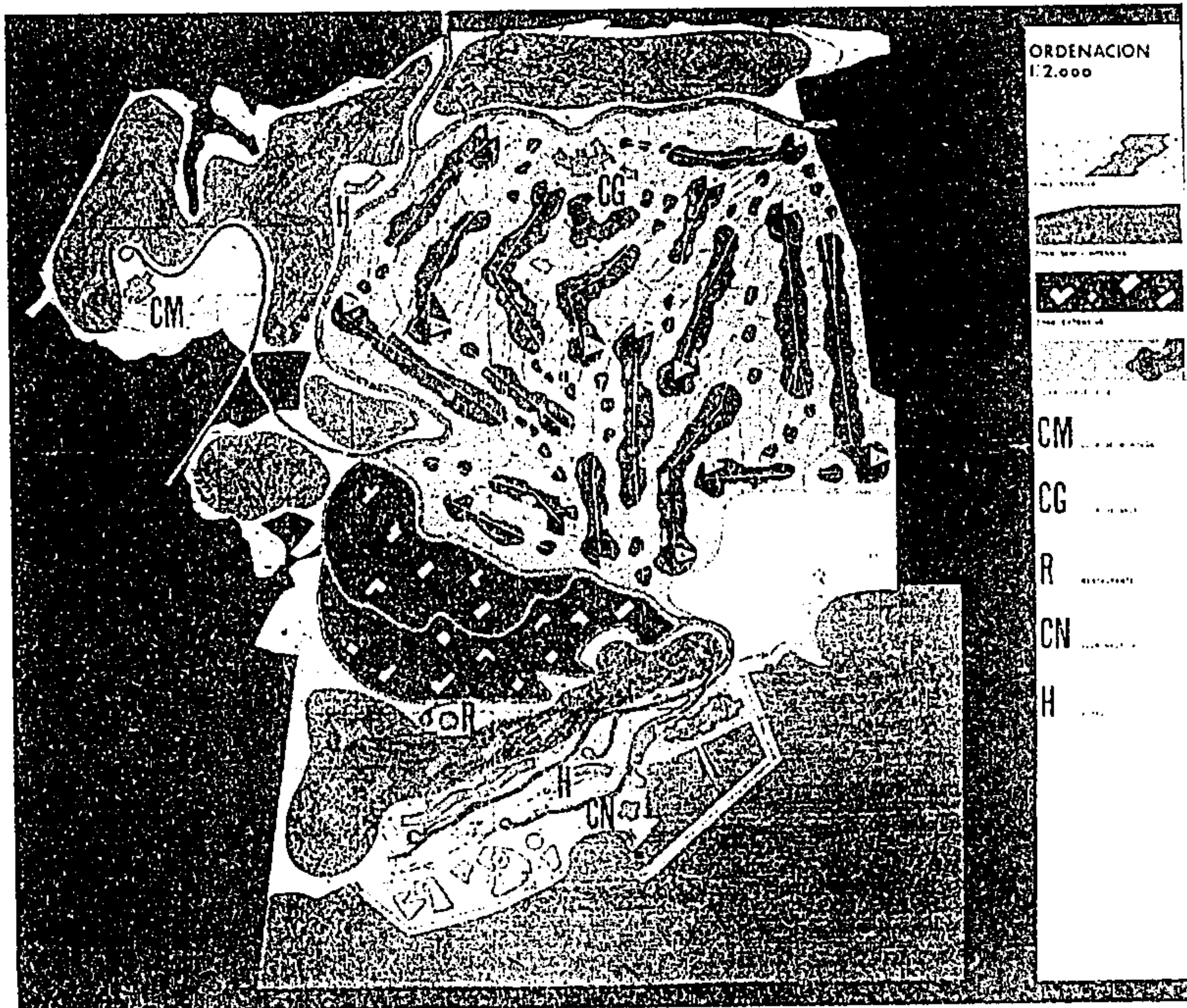




En la solución "Golf" se proyectó un campo de 18 hoyos, situado en el anfiteatro natural que forma el terreno y ocupando la parte más aplacerada de las laderas que lo circundan. El club de golf se ubica en un punto dominante y central respecto al circuito de juego.

Las viviendas a construir se dispondrían circundando el campo de juego mediante agrupaciones tipológicas adecuadas a cada contexto natural: unas alrededor del puerto a modo de poblado de pescadores, otras conformando una agrupación de chalets entorno a los espacios vegetales más sobresalientes y el resto, como solución intermedia, se agrupaba en bloques de apartamentos en los montículos perimetrales del terreno.

- **VENTAJAS.-** Amplia percepción de una inmensa zona verde en medio de un paisaje árido. Su ejecución técnica era abordable y sencilla que en cualquier otra de las opciones planteadas.
- **INCONVENIENTES.-** Importante consumo de agua. El diseño apuntado de la agrupación de edificaciones aisladas tanto en zonas semi-intensivas (color violeta) como en zonas extensivas (verde) no desarrolla las posibilidades de inserción integral de las mismas, con sensibilidad paisajística. Reproduce el clásico esquema de dispersión arbitraria de la edificación. El diseño del sistema viario es poco afortunado en tanto que segrega los espacios verdes del golf de los propios de las edificaciones.

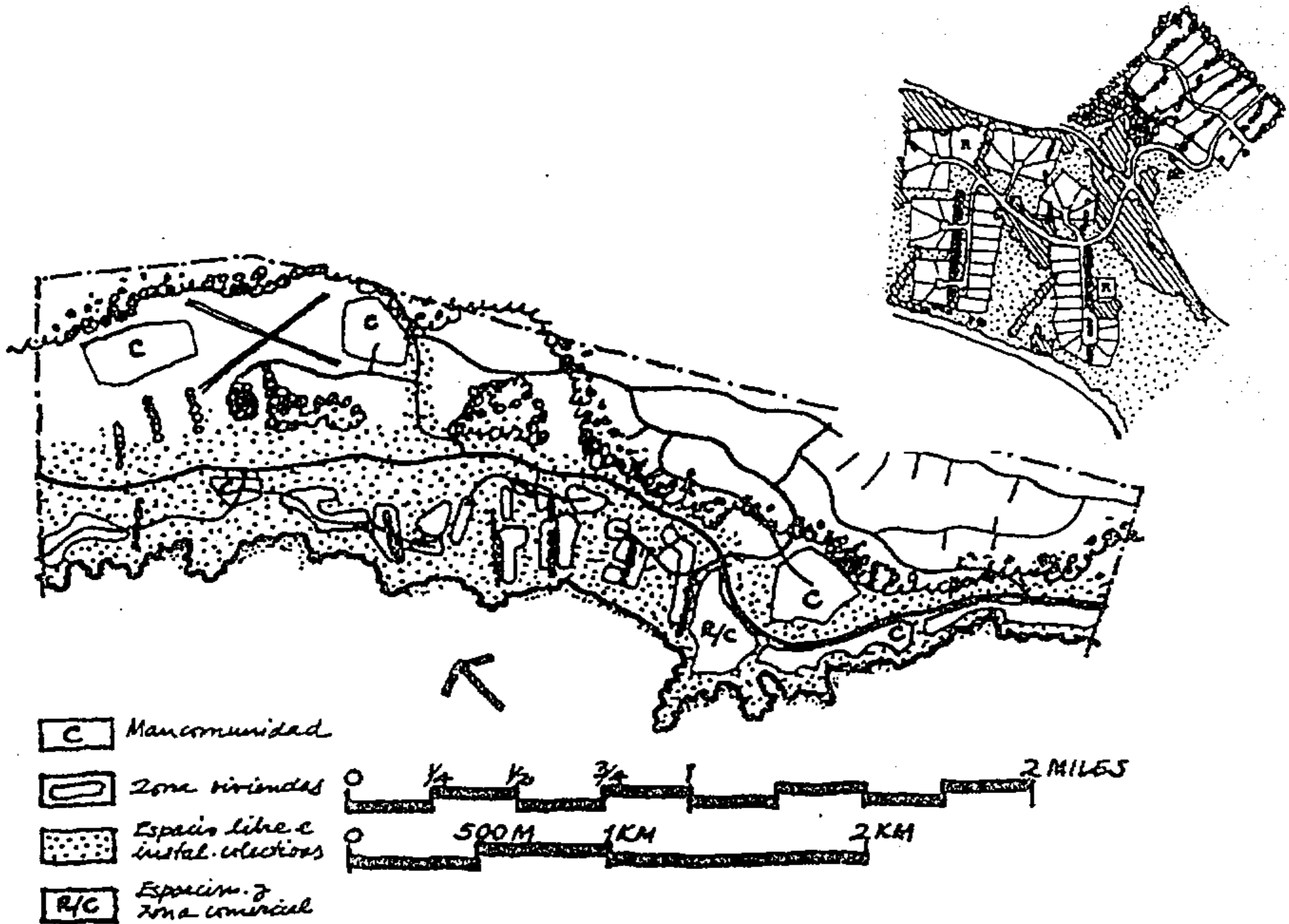


Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2

EL SECRETARIO.

## SEA RANCH. CALIFORNIA

Sea Ranch se encuentra en la Costa Norte de California, a tres horas de viaje en coche desde San Francisco y dentro de su hinterland de esparcimiento. En 1965, un promotor propuso la creación de una comunidad de segunda residencias en la costa. El programa exigía una alta densidad edificatoria como forma de atender una demanda de bajo poder adquisitivo que aspira a disfrutar de casa para pasar los períodos de vacaciones. Este condicionante de partida habría de hacerse compatible con una cuidada implantación en el medio natural que permitiera incorporar el valor paisajístico a la imagen urbana del conjunto. El número de camas se estableció en 3000, las edificaciones tenían dos plantas como máximo, la superficie de la parcela eran 128.000 m<sup>2</sup>, resultando un estándar de 43 m<sup>2</sup> parcela/cama.



Lawrence Halprin elaboró a partir de un estudio del medio natural, una serie de recomendaciones acerca del uso del suelo y de las soluciones arquitectónicas más apropiadas, orientadas a realzar el paisaje, frente a la evidencia de una destrucción inevitable si se permitía, como en otros puntos de la costa, un desarrollo incontrolado.

El proyecto diferenció tres zonas de asentamiento: las playas y las formaciones rocosas de los acantilados, la terraza oceánica o playa elevada y las faldas boscosas posteriores. Conforme a esto se estableció un régimen de propiedad que atiende a tres patrones diferentes. En primer lugar la propiedad absoluta, que comprende la casa y el terreno que encierra la cerca. En segundo, un terreno privado cuyo propietario era alguien ajeno al usuario de la casa y del jardín, en el que únicamente se deja crecer la vegetación natural. Por último, están los terrenos comunitarios en régimen de copropiedad, tanto en su explotación como en los gastos que generen.

Se consideró necesario que toda vivienda que se ubicara en la terraza oceánica se proveyera de una protección eficaz y que todas ellas tuvieran orientación sur, organizando a sotavento los espacios exteriores y





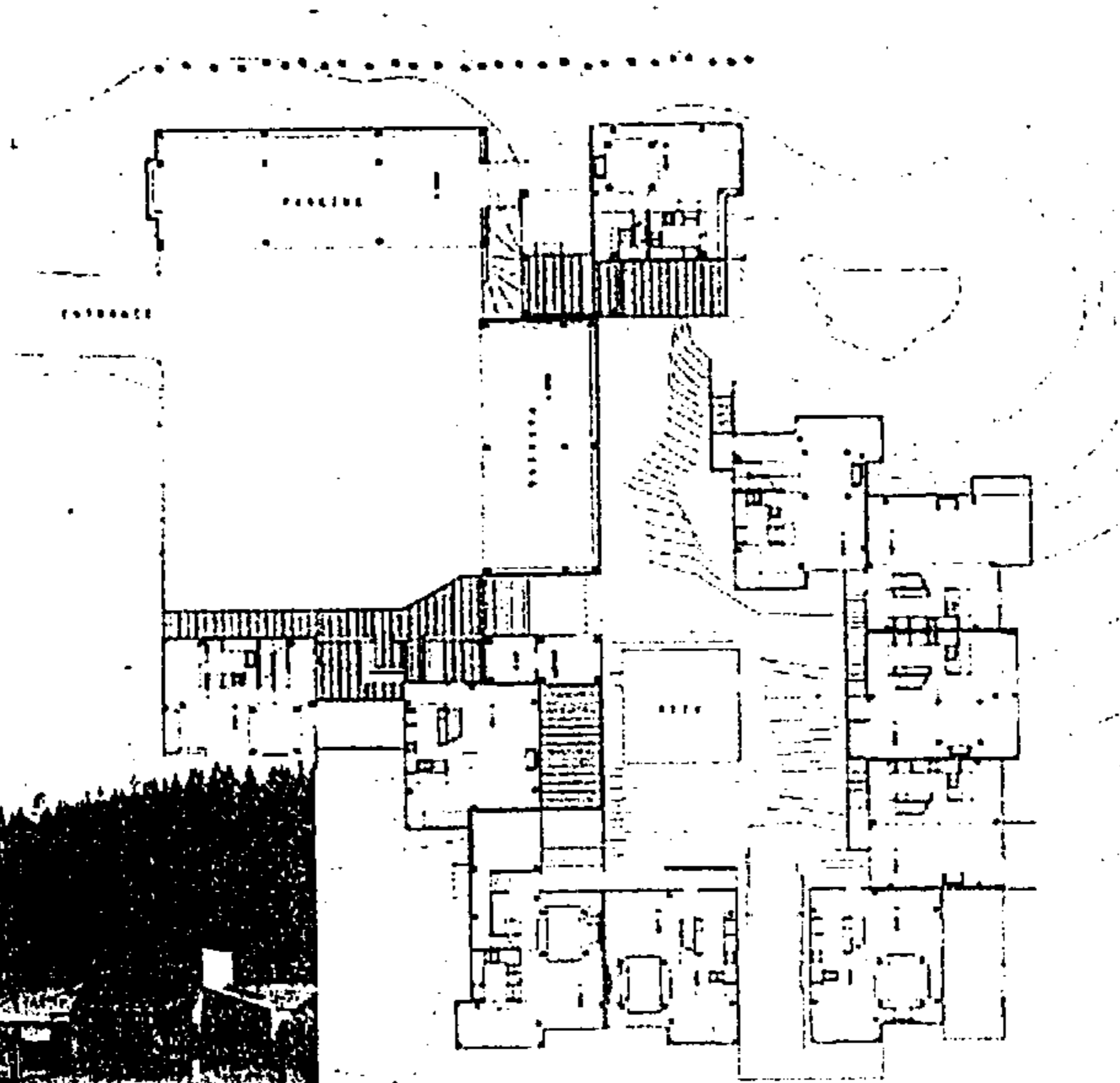
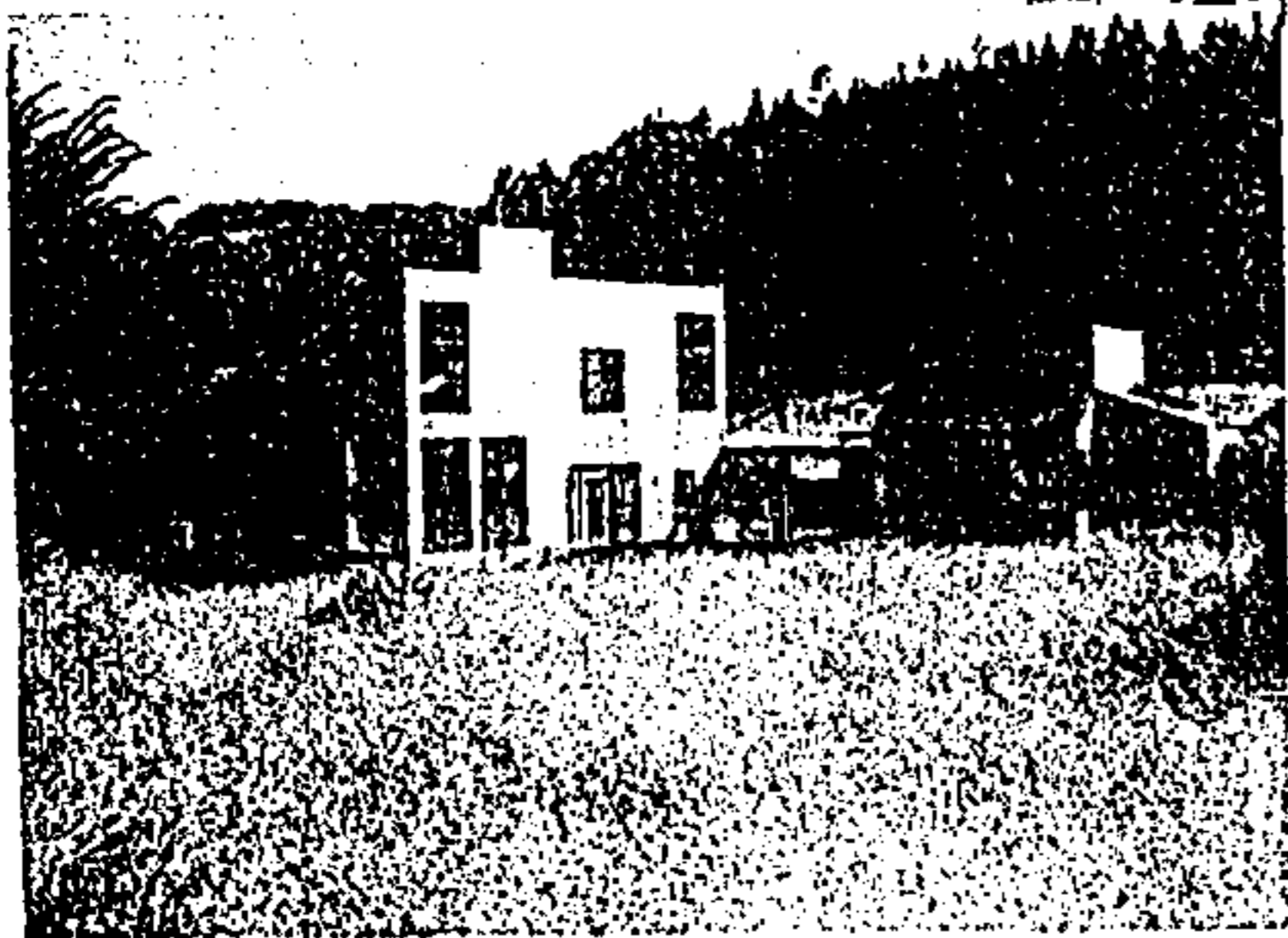
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
(en sesión de 12 de 1970)

EL SECRETARIO:

los aparcamientos. Las edificaciones se diseñaron con cubierta de plano único y, más de las veces, para desviar el viento. Los espacios al aire libre y los jardines se protegían con la forma recógida del conjunto.



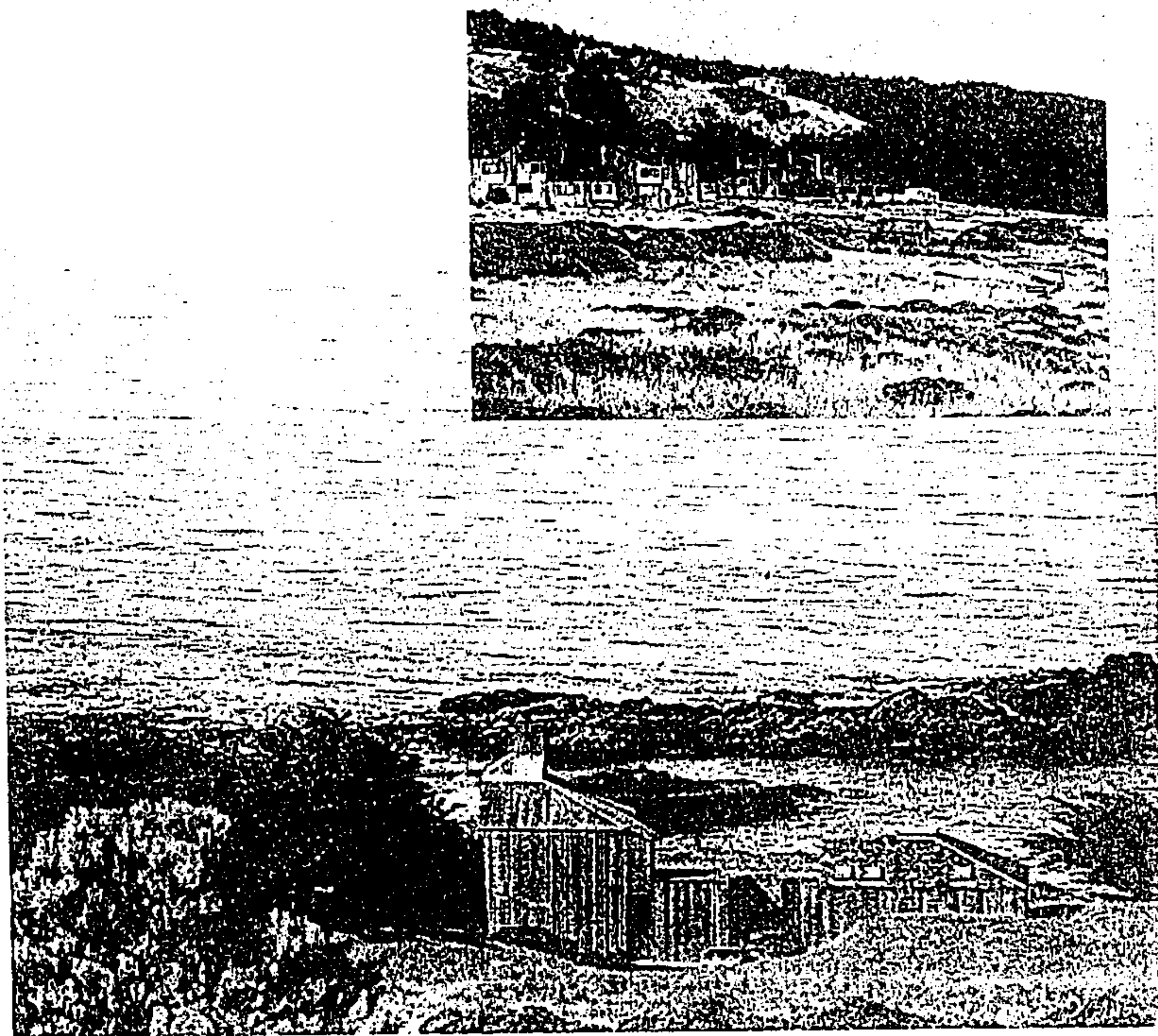
CONDOMINIO DE CHARLES MOORE... SEA RANCH EDIFICACIONES DE LA TERRAZA OCEÁNICA



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1999

Los dos condicionantes climáticos que se consideraron de mayor importancia fueron el viento y la radiación solar, del primero convenía protegerse, del segundo, captar la mayor cantidad posible.

En el programa se incluyeron terrenos donde edificar en régimen de copropiedad, como estos que vemos en las fotos, donde las unidades de vivienda se reunían en conjuntos mayores, para conseguir liberar mayores espacios de parcela y amortiguar los efectos no deseados derivados de la alta densidad edificatoria.



La demanda más común era de solares donde edificar viviendas unifamiliares, exigencia que se atendió convenientemente en el programa. La propuesta urbanística limitó la edificación de viviendas a todo lo largo de un conjunto de pequeños árboles ya existentes (plantados por los agricultores 50 años antes para parar el viento), de forma que estos otorgaran protección y amortiguaran la presencia de la edificación en el paisaje.

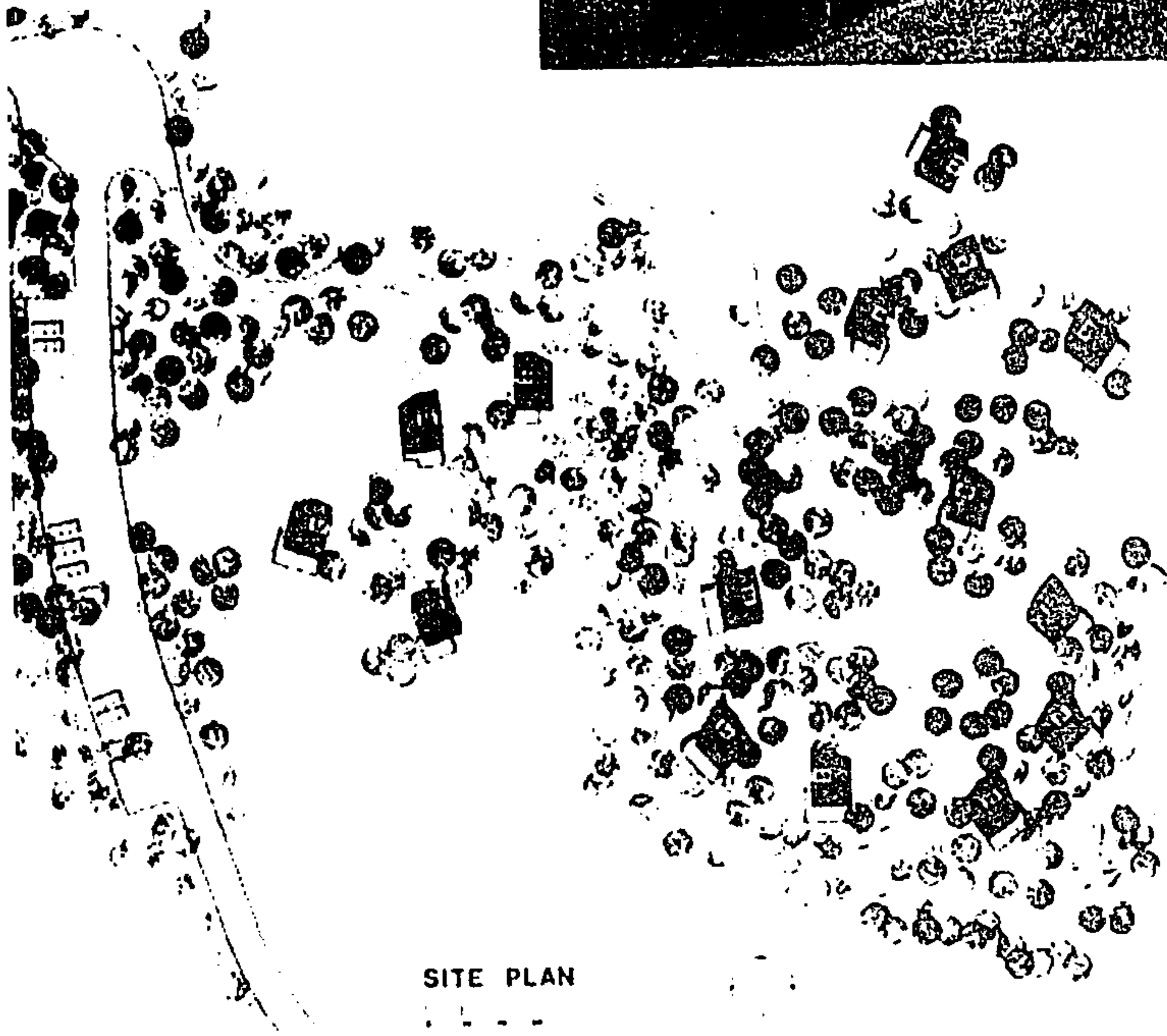
Los prados que separan las agrupaciones de viviendas se reservaron como zonas verdes y se emprendieron nuevas repoblaciones encaminadas a su futura salvaguarda.

Se recomendó como se aprecia en las imágenes y en el plano de implantación, que la mayoría de las viviendas aisladas se situara en el bosque, concretamente en sus claros, pues las vistas desde las laderas de las colinas



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 27 JUL 1993  
EL SECRETARIO

eran de gran interés. A tal fin se esmeró el estudio de la densidad y de las ordenanzas de edificación, con el fin de garantizar su compatibilidad con la cubierta vegetal, en su estado primigenio.



Sea ranch es un ejemplo de cómo las conclusiones y recomendaciones de un análisis medioambiental previo, emprendido bajo los auspicios de una entidad promotora y convenientemente dirigido técnicamente, pueden condicionar el diseño urbanístico y arquitectónico de una actuación, hasta llegar a conseguir excelentes resultados de inserción en un medio de alto valor natural.



Aprobado por el Pleno de esta Corporac.

en sesión de 27. VII 1999

EL SECRETARIO,

A nivel de funcionamiento interno, el proyecto responde a la creación de una ciudad de vacaciones de alta densidad, dotado por tanto de todos los servicios y equipamientos inherentes a la misma: restaurante, centro comunitario, un hotel, piscina, *campo de golf*, pista de aterrizaje, centro comercial, etc.

Las instalaciones deportivas se diseñaron con gran sintonía con el movimiento *Land Art*, de manera que pudieran contrarrestar la acción negativa del viento mediante la creación de barreras de tierra que las circundan.

