Aprobado definitivamente
mediante orden departamental
de: 22 JUL 1999

Provisionalmente
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 XII 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

PLAN PARCIAL SAN BLAS

SAN MIGUEL

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA
SECRETARIA
TENERIFE

TEXTO REFUNDIDO

1 MEMORIA DE LA INFORMACION

1.0 ANTECEDENTES

1.1 DATOS GENERALES DEL PLAN

1.2 SITUACION Y AMBITO DEL PLAN

1.3 TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS

1.4 SITUACION RESPECTO A NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL DE ABONA

1.5 SITUACION RESPECTO A LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

2.1 OBJETO Y PROPOSITO DE LA ACTUACION

2.2 CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

2.3 DESCRIPCION DE LA ORDENACION

2.3.1. ZONIFICACION

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

2.3.2. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
2.3.3. ALINEACIONES Y RASANTES
2.3.4. REGIMEN DOMINICAL DEL SUELO
2.3.5. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION

2.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
2.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA
2.4.2. SANEAMIENTO
2.4.3. RED DE ELECTRICIDAD
2.4.4. TELEFONIA
2.4.5. ARBOLADO

3 SISTEMA DE ACTUACION

4 PLAN DE ETAPAS

5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
5.1. EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
5.2 MEDIOS ECONOMICOS FINANCIEROS
5.3 COMPROMISOS QUE CONTRAEN LOS PROMOTORES CON EL AYUNTAMIENTO

COLEGIO OF ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 23 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

PLAN PARCIAL SAN BLAS

MEMORIA DE INFORMACION

1.0 ANTECEDENTES

En virtud del acuerdo de la C.U.M.A.C., se suspende la aprobación definitiva del Plan Parcial San Blas, a los efectos de su adaptación a la nueva situación surgida como consecuencia del deslinde efectuado, en los barrancos existentes dentro del ámbito del Plan Parcial.

Estos barrancos se denominan barranco La Orchilla, barranco de San Blas y barranco de Cuevas Encaladas, teniendo el barranco de La Orchilla un segundo brazo, o bien un barranquillo, sin nombre, que confluye en la desembocadura del principal, junto al litoral.

Por tanto, se presenta ahora un documento que cumple con dicho acuerdo de la C.U.M.A.C., proponiendo una nueva ordenación de la zona, al tener en cuenta el deslinde de los barrancos ya mencionados, recibiendo la denominación de "Texto Refundido del Plan Parcial San Blas".

1.1. DATOS GENERALES DEL PLAN

Una vez analizada la documentación correspondiente al acta de deslinde de los barrancos de "La Orchilla", " San Blas" y "Cuevas Encaldas",y el barranquillo sin nombre, se ha incorporado y tenido en cuenta en la nueva ordenación propuesta, de tal forma que a efectos de datos numéricos globales, la superficie deslindada, perteneciente al cauce público, es de 18.950 m2, que deberá ser detraida de la superficie bruta total del ámbito del Plan, incidiendo por tanto en los datos globales de aprovechamiento bruto, número de camas, dotaciones, etc.

DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de [illegible] 1998
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

A efectos meramente aclaratorios, se da cuenta, en este documento, incorporándolo como anexo, del recurso presentado por el promotor contra el acta de deslinde mencionada, adjuntándose fotocopia del informe emitido por el perito designado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, el cual cuestiona la consideración de cauce público de los barrancos de San Blas y Cuevas Encaladas, así como un " ramal" del barranco La Orchilla, sin que dicho recurso se haya resuelto hasta la fecha.

Se adjunta con los planos de información nuevo plano topográfico aportado por el promotor y realizado por la empresa Geocart ,que arroja una superficie bruta para el ámbito del Plan Parcial, de 158.200 m2.

La superficie bruta resultante será:
158.200 m2 - 18.950 m2 (cauce de barrancos) = 139.250 m2, frente a los 152.673 m2 calculados inicialmente.

Asimismo, se incorporan en los planos de ordenación las determinaciones del Plan Especial del litoral aprobado por el Ayuntamiento, referidas en este caso a la ubicación y diseño del paseo litoral a lo largo de la Playa de San Blas y su continuidad en la urbanización colindante "Golf del Sur".

1.2 SITUACION Y AMBITO DEL PLAN

El sector objeto del presente Plan Parcial está situado en el extremo S.E. del Término Municipal de San Miguel de Abona.

El límite Sur está determinado por el deslinde Marítimo Terrestre indicado en todos los planos y de acuerdo con la Ley de Costas.

El límite Norte viene dado por una línea recta coincidente con el límite Sur del cono de servidumbre aérea dada su proximidad con el aeropuerto Reina Sofía.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

El Este ,coincide con el límite del Término Municipal de San Miguel de Abona con el de Granadilla por donde pasa el Barranco de la Orchilla.

El Oeste es el límite que lo separa de la reciente urbanización de El Guincho.

El ámbito del Plan Parcial de San Blas queda definido en todos los planos que se acompañan con una línea que en la leyenda se especifica como límite de la actuación.

1.3 TOPOGRAFIA - ESTADO ACTUAL Y USOS

El territorio ocupado por este Plan, es de origen volcánico, que corresponden a las lavas basálticas de los volcanes situados al Norte: Chimbesque, Jureña y La Estrella.

Esta capa se sobrepone a otra anterior de puzolanas, pero en general la superficie se encuentra transformada por la erosión y la posterior colonización agrícola.

Estos terrenos en cuanto a su morfología, están constituidos por un plano de referencia más o menos homogéneo, como la mayoría de los que se encuentran en la zona costera.

Los terrenos que nos ocupan pertenecen a los de la plataforma costera que se extienden desde el mar hasta la parte alta del Llano del Camello cn una pendiente media del 4,5%.

Como accidente topográfico cabe destacar la presencia del Barranco de la Orchilla cuya descripción es la que sigue.

Es un barranco encajado donde alternan lavas de la serie antigua con fonolitas y tranquitas de la serie Cañadas y lavas de la serie III que flanquean las paredes del mismo.

Este barranco presenta en su recorrido una sección muy diversa pero que se suaviza progresivamente a medida que llega a la costa.

La composición de su suelo es de roca madre y aluvión en el cauce. El Barranco de la Orchilla es un cauce público,

DIRECCION GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL Y PATRIMONIO NATURAL
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

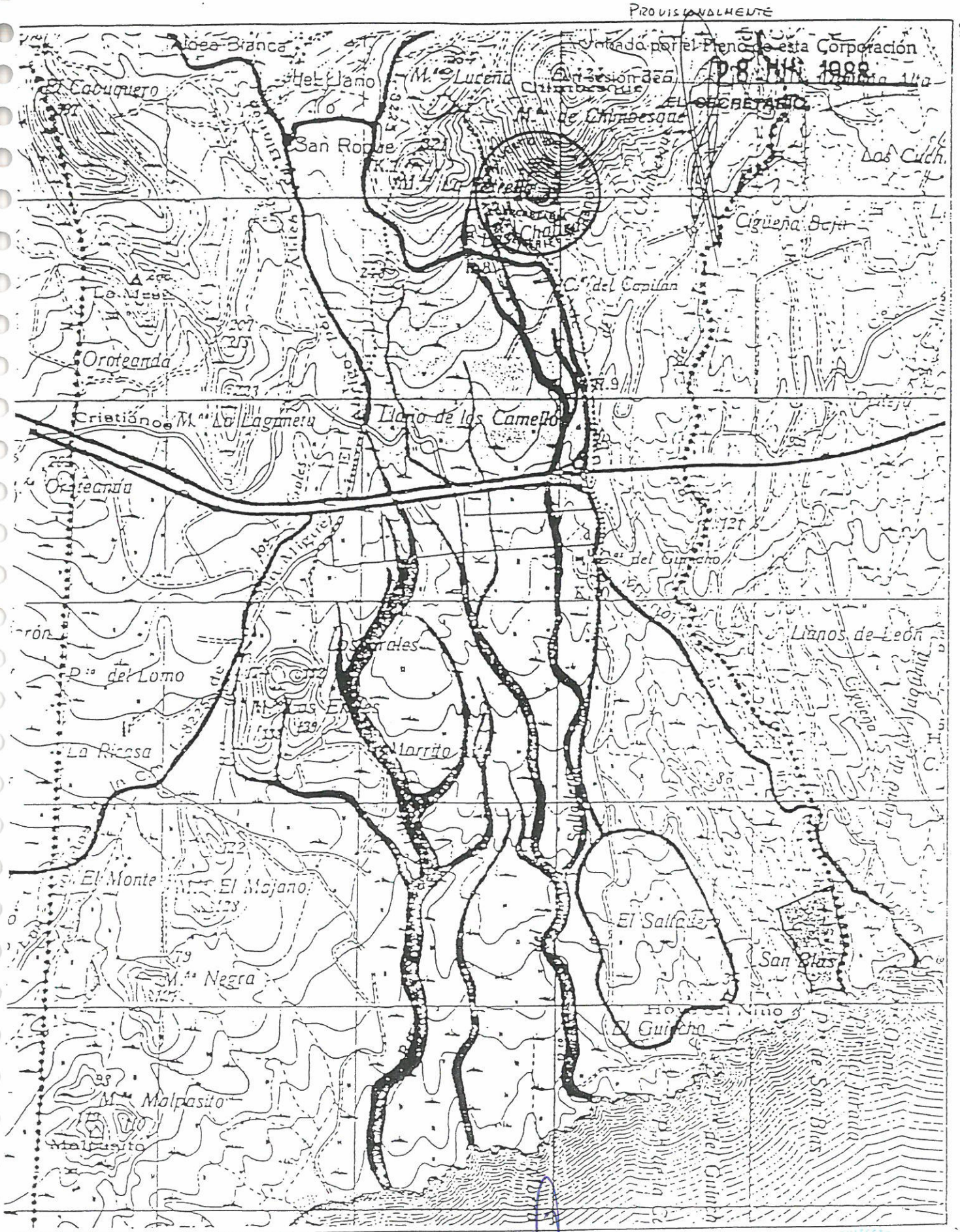
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 28 JUL. 1998

EL SECRETARIO.



CARACTERISTICAS DEL TERRENO (DRENAJE)

- CUENCA DE DRENAJE
- AMBITO DEL PLAN PARCIAL
- BARRANCOS

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO.

22 JUL 1999

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

cuyo régimen urbanístico vigente es suelo no urbanizable y por lo tanto requiere una protección en el tramo inferior que nos ocupa hasta el mar de nivel 2, según lo indica la Norma Subsidiaria de San Miguel de Abona.

Actualmente existen varios vertidos y basureros incontrolados en sus márgenes.

Esta situación se contradice con su valor científico, geomorfológico y botánico ya que el conjunto ofrece un valioso interés paisajístico.

La vegetación de la zona del Plan Parcial de San Blas es la característica de casi toda la zona costera de esta región y la componen las especies tales como Tabaibal-Cardonal, con aparición de tabaiba dulce, tabaiba amarga, cardón balo, verodes, cardoncillos, etc. presentandoo variación florística según la altitud donde en su parte superior ya se ven aconiums, vinagreras y abundante flora rupícola cn algunas sabinas sueltas.

La fauna de esta región la forman arquilillas, cornícalos, vencejos, corujas, gorriones, pardillos, herrerillos y canarios.

No existe construcción alguna excepto unas ruinas en el centro-sur del sector. Actualmente se hallan pequeñas parcelas de cultivo y caminos insinuados por el uso espontáneo.

1.4 SITUACION RESPECTO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL DE ABONA

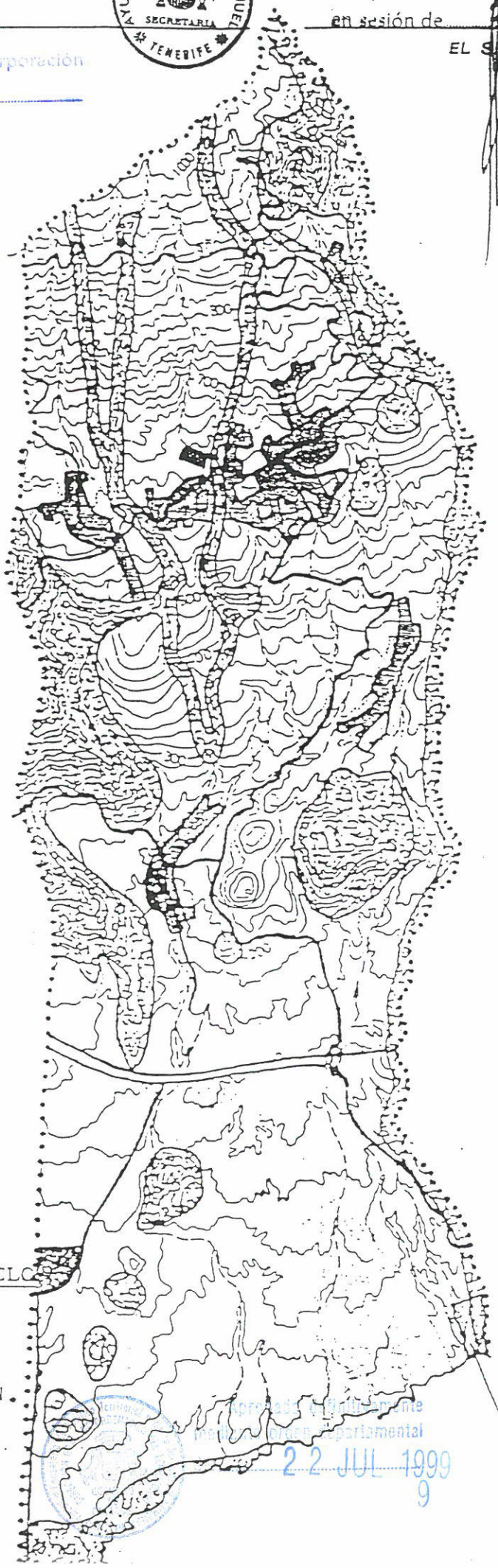
Las Normas Subisidiarias Municipales del Ayuntamiento de San Miguel de Abona establecen en el conjunto de los territorios que abarca, las determinaciones generales ,que recoge fielmente este Plan Parcial para la zona de San Blas.

La regulación de las condiciones urbanísticas de la zona de nueva creación en el litoral costero son el objeto de la

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 28 JUN 1988
EL SECRETARIO,

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

N.



CLASIFICACION DE SUELO

- URBANO
- APTO PARA URBAN.
- NO URBANIZABLE DE PROTECCION
- NO URBANIZABLE GENERAL

P.P. SAN BLAS

22 JUL 1999
9

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

Ordenanza y viene explicitado en el art. 163 de las citadas Normas Subsidiarias.

El sector que nos ocupa está incluido en la zona 7 y definido como turístico-residencial. Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Altura máxima: En cualquier situación 5 plantas de sobre cualquier punto del terreno. Se admitirán alturas superiores,siempre que estén justificadas en los Planes de Ordenación.

Edificabilidad: 0,30 m2 t/ m2 s

Densidad vivienda/Ha:25 viv/Ha.

Sistemas de la Urbanización: Urbanización inicial.

Relación de propietarios:

Casiano Alfonso Díaz Flores	4%
Casiano José de Alfonso Calama	48%
Carmen Carlota de Alfonso Calama	48%

Se especifica claramente que el 35% de la edificabilidad se destinará a hotel. Esta edificabilidad no se computará en edificaciones de uso similar a Hotel-Apartamentos.

Standares del Plan Parcial

Viales y aparcamiento 17%

Zona verde: 10%

Equipo público: 7%

Cesión de aprovechamiento: 10% de techo edificable

Afecciones

Servidumbre aeronáutica, las futuras edificaciones se adaptarán a su reglamentación.

Plan Especial de Ordenación del Litoral aprobado por el Ayuntamiento.

Protección del Barranco de la Orchilla.

1.5 SITUACION RESPECTO A LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

El emplazamiento del Plan Parcial de San Blas no ofrece ninguna dificultad para su comunicaciòn con el resto de los núcleos urbanos vecinos.

La carretera local 822-5 de San Miguel a los Abrigos es el principal soporte viario.

La autopista del Sur lo comunica directamente con el aeropuerto Reina Sofía, factor de importancia para tener en cuenta en el crecimiento futuro de la zona.

Su conexión con la urbanización de El Guincho es directa y se lleva a cabo por el vial superior que sufre un pequeño desvío hacia el Sur según lo marca el sistema general de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona.

Con respecto a los servicios de infraestructura técnica, se cuenta con una red de Alta Tensión que la Compañía de Electricidad UNELCO propone atravesar por el mismo terreno del Plan Parcial de San Blas para completar el cierre del anillo entre el Campo de Golf y Los Abrigos. En el punto adecuado se tomará la conexión que llegará a la estación transformadora y luego se repartirá de acuerdo a las necesidades estudiadas.

En este sentido existe un compromiso de UNELCO para realizar dicha red de alta tensión de forma subterránea y canalizada según las instrucciones derivadas del Plan Parcial y proyecto de urbanización, se adjunta fotocopia de la misma.

En cuanto al abastecimiento de agua se cuenta actualmente con un depósito descubierto o presa, según se señala en los planos de información con terreno anexo, aproximadamente 12.000 m2 que se utilizará como depósito de reserva.

La capacidad de almacenamiento actualmente es de 3.500 m3 y dispone conexión para su suministro de los siguientes canales:

Canal del sur con capacidad de 700 pipas/hora

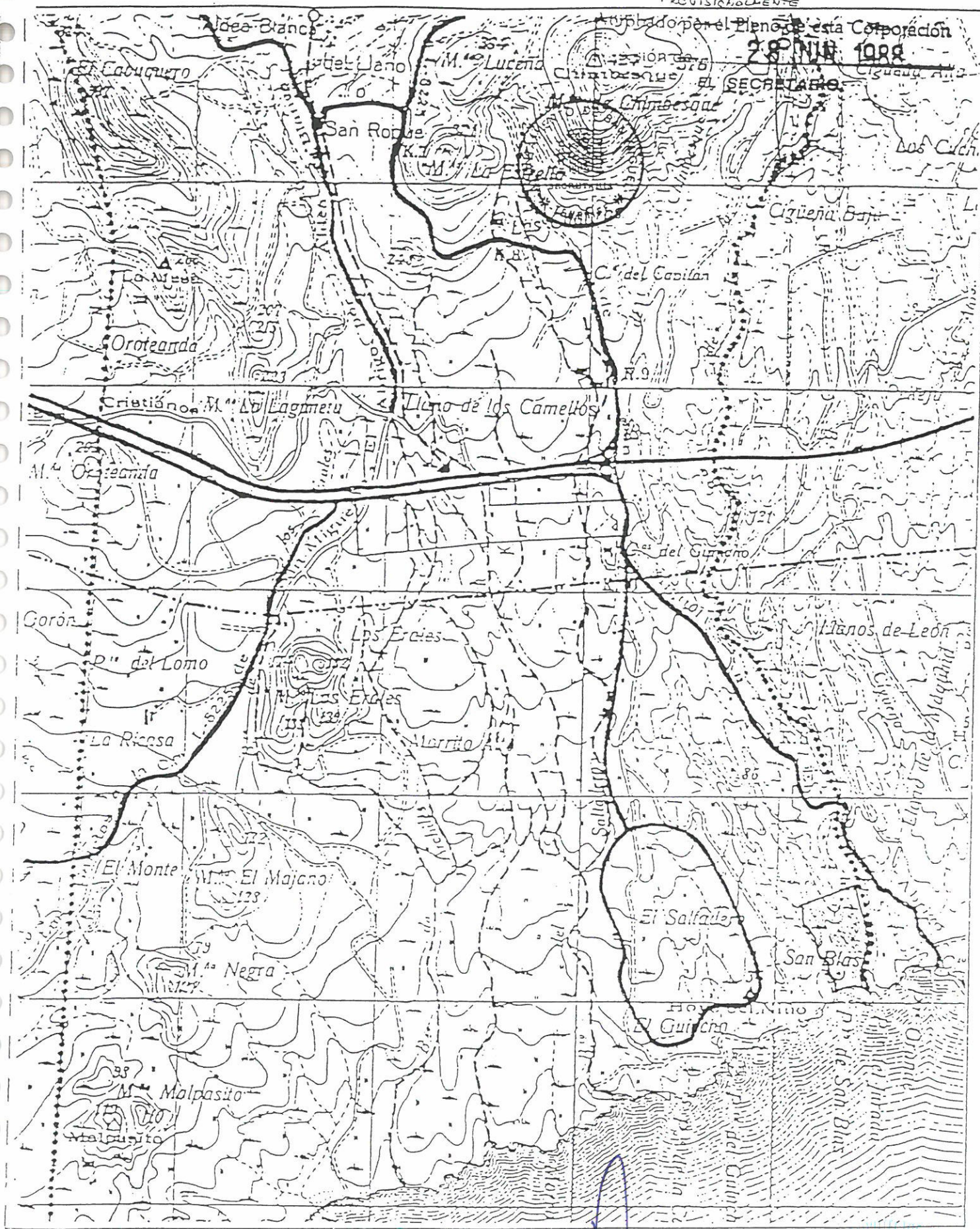
Canal intermedio de 700 pipas/hora

PROVISIONALMENTE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

28 NOV 1998

EL SECRETARIO,



SERVICIOS EXISTENTES

- RED DE AGUA GENERAL
- RED DE ALTA TENSION
- AMBITO DEL PLAN PARCIAL
- RED DE CARRETERAS

PROVISIONALMENTE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 29 JUL. 1998

EL SECRETARIO,

Aprobado definitivamente mediante orden departamental de 22 JUL 1999

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

Pozo Ramonales de 360 pipas/hora
Tambièn existe la posibilidad de la instalación de una desaladora junto al actual estanque a que se suministraría de un pozo a realizar y cuyas características técnicas serían
Capacidad de tratamiento 600 m3/día
Transformación de agua con contenido en sales de 7 g/litro en potable
Potencia: 68 Kw
Consumo 1,8 Kw/h/m3

Se contempla la construcción de un colector en el extremo S.E. del sector que recogerá todas las aguas residuales desde el norte al sur hasta una estación depuradora. Habrá un aljibe de recogida de aguas depuradas para riego con grupo de presión.

La red telefónica se podrá extender desde la ya existente mediante una canalización subterránea.

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de la superficie de actuación del Plan Parcial de Ordenación que es de 139.250 m2 pertenece a un único propietario y sus hijos , cuyos datos de identificación son los siguientes:

Don Casiano de Alfonso Díaz-Flores 4%
Don Casiano José de Alfonso Calama 48%
Dña.Carmen Carlota de Alfonso Calama 48%
Domicilio común:
Calle Balbina Valverde, 23-3°.B
28002- MADRID
Teléfono 91 562 88 36

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

2.1 OBJETO Y PROPOSITO DE LA ACTUACION

El Plan Parcial objeto de esta Ordenación, constituye la puesta en marcha de suelo residencial en baja densidad siguiendo el programa propuesto por la adaptaciòn de las Normas Subsidiarias concretando las necesidades de expansión de la Playa de San Blas en la cual se ubica.

Las posibilidades de uso agrícola o ganadero en la zona de primera línea de mar donde el terreno es más abrupto y seco por la proximidad al mar hacen dificultosa su rentabilidad agraria, sin embargo las buenas comunicaciones de la carretera aeropuerto y autopista lo convierten en una zona idónea para la residencia turística. El presente Plan Parcial de reducidas dimensiones, pretende ordenar y convertir 139 hectáreas en suelo apto para ser ocupado por vivienda turística y por construcciones hoteleras.

La demanda de suelo residencial no siempre se ha satisfecho al amparo de unos criterios de utilización racional del suelo, por el contrario existen numerosas implantaciones residenciales, realizadas fuera de toda ordenación urbanística y por las causas que ya conocemos de especulación turística con el consiguiente deterioro del marco litoral y la producción de deseconomìas externas que gravitan en el conjunto de la colectividad.

Por todo esto, el propósito de este Plan se basa en:

-Crear suelo turístico residencial en las condiciones que exige el sector

-Dotar de una infraestructura adecuada, siguiendo la infraestructura de ámbito general impuesto por el planeamiento de orden superior

-Desarrollar el entorno ambiental donde se implanta

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

-Aprovechar las características bondadosas del medio físico (geológicas, topográficas, climatológicas, etc.)

Todo ello al amparo de los artículos 52 y 53 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y del artículo 46 del Reglamento para el Planeamiento.

Asimismo y tras la situación planteada con la introducción del cauce público de los barrancos dentro del ámbito del Plan, se intenta mantener una coherencia de diseño y un criterio unificador de los diferentes trozos de terreno en los que ha sido dividido la superficie de actuación , procurando que cada división, como consecuencia del deslinde realizado, sea tratada como una unidad homogénea, a efectos urbanísticos , realizándose el menor número de cruces del sistema viario sobre los cauces de barranco ya señalados.

2.2 CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR POR EL PLAN PARCIAL.

Ambito del Plan Parcial: 158.200 m2
Superficie del sector: 139.250 m2
Aprovechamiento asignado: 0,30 m2/m2
Densidad: 25 viviendas/Ha
Altura máxima: 5 plantas
Espacios libres: 10% s/139.250 m2 = 13.925 m2
Servicios de interés público y social: 7% s/139.250 m2 = 9.750 m2
Red viaria y aparcamientos: 17% s/139.250 m2 = 23.672 m2
N°. de viviendas: 13,9 Ha X 25 viviendas= 350 vvdas.
Número de camas: 350 viviendas X 4 = 1.400 camas
Aprovechamiento total: 139.250 m2 X 0,30 m2/m2 = 41.775 m2/c.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

El aprovechamiento neto que según las Normas Subsidiarias, debe ser asignado al uso hotelero, se ubica a lo largo del lindero este del Plan, junto al barranco de La Orchilla, de tal forma que las alturas edificatorias previstas para dicho uso, cinco plantas en parcela 2 y tres plantas en parcelas 1, se ubican en las cotas del terreno más bajas topográficamente y arropadas por la vertiente del barranco de La Orchilla, con un perfil más vertical.

La limitación de la altura se realiza con carácter general con un máximo de dos plantas, salvo las parcelas hoteleras ya mencionadas.

La ubicación de los equipamientos se dispone en posición similar a la anterior ordenación, espacios libres, equipamientos públicos de cesión y centros de playa.

El diseño de la red viaria se desarrolla de tal manera que elimina la posibilidad de tráfico rodado a lo largo del frente de playa, con una amplia rambla de penetración en posición central, que sirve de acceso al paseo litoral.

2.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACION

Zonificación: partiendo del uso global residencial-turístico, se establecen usos pormenorizados correspondientes a: hotel, apartamentos turísticos con tipología de edificación abierta y uso residencial con tipología de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas.

Esta zonificación se aplica en función del sistema viario previsto, de tal manera que conforme manzanas completas asignando el uso hotelero a las manzanas lindantes con el barranco de La Orchilla, el residencial a las viviendas unifamiliares aisladas y adosadas a lo largo del extremo oeste del ámbito del Plan, junto a la urbanización golf del sur, situándose en la zona central el uso

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARÍA TENERIFE

correspondiente a apartamentos turísticos con la tipología de edificación abierta.

La implantación de la edificación se propone con una limitación de altura a dos plantas como máximo salvo en las parcelas hoteleras, con cinco y tres plantas de altura respectivamente.

Tipos edificatorios.

Hotelero: a desarrollar en las tres parcelas hoteleras, con los siguientes parámetros:

parcela 2: aprovechamiento neto: 0,53 m2/m2.
Altura: 5 plantas.
Retranqueos: mitad de la altura, mínimo 6 metros
Ocupación: 20%
M2/c/cama: 28 m2/c
M2/parcela/cama: 53 m2
Total nº.camas: 380 camas

Parcela 1-A: aprovechamiento neto: 0,58 m2/m2
Retranqueos: mitad de la altura mínimo 6 metros
Ocupación: 30%

Altura: 3 plantas
M2/c/cama: 30 m2/c
M2/parcela/cama: 52 m2
Total nº. camas: 188 camas

Parcela 1-B: aprovechamiento neto: 0,58 m2/m2
Retranqueos: mitad de la altura mínimo 6 metros
Ocupación: 30%

Altura: 3 plantas

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACIÓN DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE TEJINA SECRETARIA TENERIFE

M2/c/cama: 30 m2/c
M2/parcela/cama: 52 m2
Total n°. camas: 172 camas

El 10% de la superficie construida total (541 m2/c) deberá tener el uso de centro de playa desarrollado en una planta a lo largo del paseo litoral y con la limitación a 60 metros de longitud máxima de fachada contínua.

El motivo de fijar la altura en cinco plantas para la parcela 2, resulta de las condiciones topográficas de dicha parcela que hacen necesario liberar de construcción la mayor superficie de parcela, de tal forma que pueda ser destinada a usos lúdicos con la mejor topografía posible. Esta circunstancia no existe en las parcelas 1-A y 1-B, por lo que se limita la altura a tres plantas.

Edificación abierta:

Se desarrolla en la zona central con las siguientes características:
parcela mínima: 1.500 m2.
frente mínimo: 30 mts.
aprovechamiento neto : 0,50 m2/m2.
altura máxima :2 plantas
ocupación máxima: 30%
m2/parcela/cama :50 m2.
retranqueos:5 mts. a todos los linderos .

Viviendas Unifamiliares en hilera.

Se ubican en dos manzanas situadas en la vía de penetración desde el sistema general hacia la plaza,sus parámetros de desarrollo son:
parcela mínima . 1.000 m2.
ancho mínimo :25 mts.

COLEGIO TERRITORIAL Y OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

retranqueos :5 mts.
aprovechamiento neto:0,40 m2.
ocupación máxima :30%
altura: 2 plantas.
m2/parcela/cama:50 m2.

Vivienda unifamiliar aislada.

Se desarrollan según un parcelario vinculante a lo largo del eje de penetración perpendicular al litoral, con una superficie media por parcela de 450 m2.y aprovechamiento fijo asignado a cada parcela de 200 m2/c.
Aprovechamiento neto por parcela:200 m2/c.
Ocupación: 25%.
Altura: 2 plantas.
N° de camas /parcela:5 camas.
Retranqueos:3 mt.a linderos y5 mt. a vía

REGIMEN DE USOS

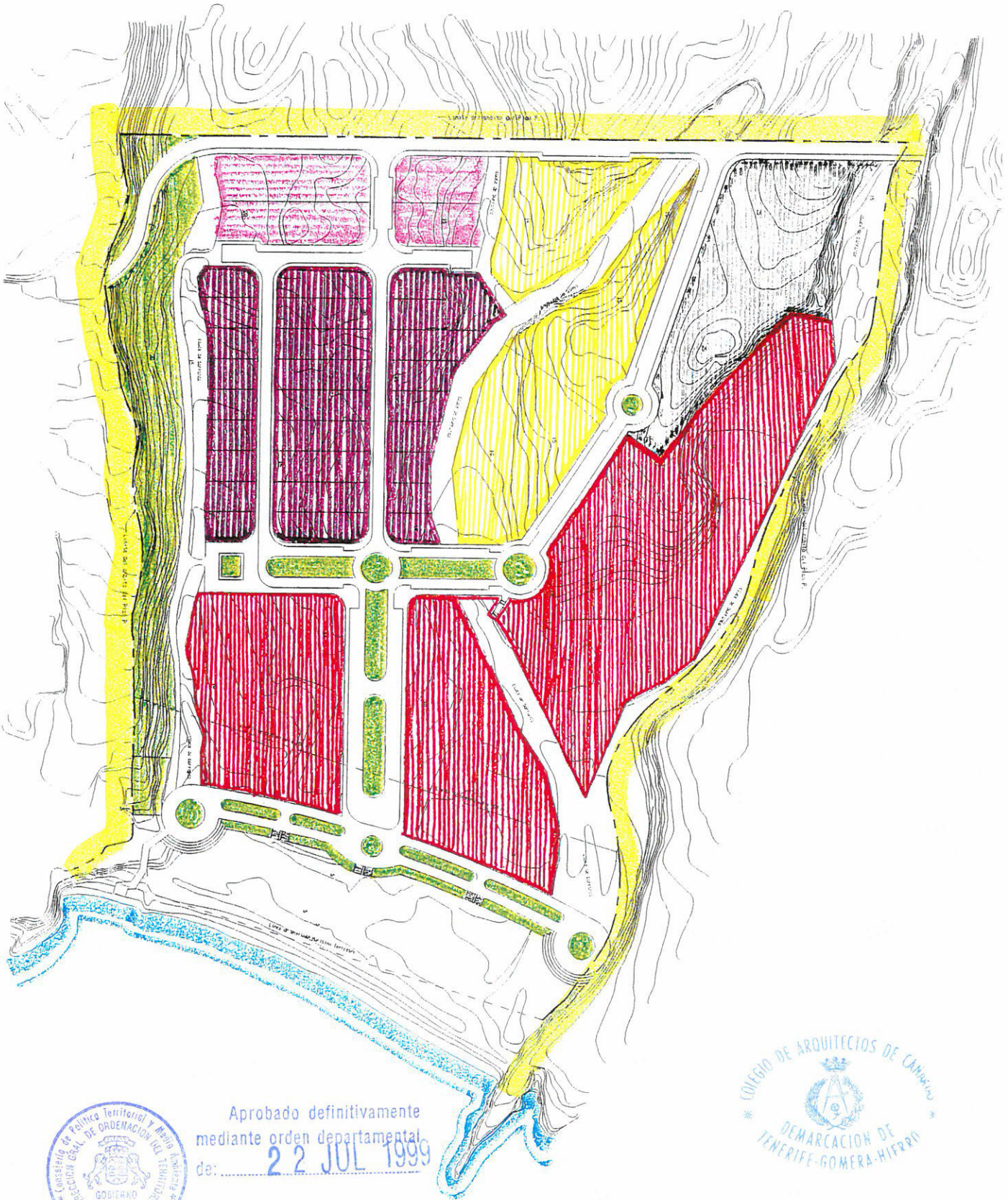
las parcelas 1-A ,1-B y 2 se destinan a uso hotelero, con objeto de cumplimentar la condición impuesta por Las Normas Subsidiarias , de destinar un 35% de la edificabilidad total del Plan para dicho uso.
Se propone como uso compatible el de centro de playa, hasta un 10% de la edificabilidad asignada a las parcelas 1-A y 1-B, en un frente edificado a lo largo del eje litoral.
La edificación abierta , tendrá un uso residencial, así como la tipología unifamiliar en hilera y la aislada.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

AYUNTAMIENTO SECRETARIA TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL SAN BLAS
SAN MIGUEL
TEXTO REFUNDIDO



Aprobado definitivamente
mediante orden departamental
de: 22 JUL 1999

Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente
DIRECCIÓN GRAL. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

SISTEMA VIARIO

Se diseña como un lazo de entrada y salida a partir del sistema general, con dos accesos, uno perpendicular a la plaza y con menor potencia en su primer tramo, el correspondiente a las viviendas aisladas ,que remata con una rambla amplia y zona para aparcamiento junto a la playa.
El otro acceso conforma una vía de mayor sección , que dá servicio a la edificación abierta, la hotelera, y los equipamientos.

Equipamientos.-

Se concentran todos en la misma zona propuesta en la primera ordenación.

De acuerdo con las determinaciones de las Normas Urbanísticas, los servicios de interés público y social consistentes en equipamiento social, preescolar, docente y deportivo, se engloban en una parcela no inferior al 7% de la superficie global del plan.

En este caso la parcela considerada tiene una superficie de 9.750 m2, asignándosele los siguientes coeficientes:
aprovechamiento neto: 0,30 m2/m2
ocupación: 25%
altura: 2 plantas
retranqueos: 5 metros

El equipamiento comercial se cubre con los centros de playa dispuestos a lo largo del paseo marítimo y en cuanto a las zonas verdes se desarrollan en su mayor parte en la zona de playa junto con el paseo central de la rambla de penetración, una pequeña plaza y una franja de borde situada a lo largo del lindero oeste del plan, junto al Golf del Sur.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
COLEGIO DE CANARIAS

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

DATOS NUMERICOS GLOBALES

Hotel: se destinan a dicho uso las parcelas 1-A, 1-B (frente al paseo marítimo)y 2, con las siguientes características:

parcelas 1-A y 1-B:
superficie: 18.635 m2
edificabilidad: 10.808 m2/c
uso dotacional privado (centros de playa): 1.080 m2/c
número de camas: 360 camas

Parcela 2:
superficie: 19.983 m2
edificabilidad: 10.591 m2/c
número de camas: 380 camas

Por tanto, la edificabilidad total de las parcelas hoteleras será la siguiente: 10.808 m2/c + 10.591 m2/c = 21.399 m2/c

La edificabilidad total del plan es:
0,30 m2/m2 X 139.250 m2 = 41.775 m2/c
35% s/41.775 m2/c = 14.621 m2/c

Se cumple pues, la exigencia del 35% que la Norma Subsidiaria establece referida al destino hotelero.

Edificación abierta:
Superficie neta global: 15.000 m2
edificabilidad: 7.500 m2/c
número de camas: 300 camas

Unifamiliar en hilera:
Superficie total: 6.497 m2

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO COLEGIADO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

edificabilidad; 2.600 m2/c
número de camas: 130 camas

Unifamiliar aislada:

Superficie útil total: 18.081 m2
número de parcelas: 37
edificabilidad: 7.400 m2/c
número de camas: 185

Dotaciones:

Si se aplicara exactamente los coeficientes reseñados en el anexo al reglamento de planeamietno resultaría:

unidad básica: < 500 viviendas
preescolar: 2 m2/v.
parcela mínima: 1.000 m2
E.G.B.: 10 m2/v.
parcela mínima: 5.000 m2
deportivo: 6 m2/v X 337 v. = 2.022 m2
comercial social: 3 m2/v. X 337 v. = 1.011 m2/c
Total = 9.033 m2

Esta superficie dotacional, se encuentra dentro de la exigencia del 7% de la norma subsidiaria, destinándose en el plan a tal fin 9.750 m2 que corresponde al 7% sobre los 139.250 m2 de superficie bruta del ámbito a desarrollar.

Espacios libres:

La superficie destinada en el plan parcial, superior al 10% s/ 139.250 m2 exigible, se desglosa y distribuye en cuatro zonas:

zv1 = 8.207 m2; corresponde a una franja longitudinal a lo largo de su lindero oeste, separando la urbanización "golf del sur" del ámbito ordenado por el plan parcial San Blas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO COMISION DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

ZV2 = 868 m2, zona destinada a plaza o área ajardinada situada entre la parcela 1-A y las parcelas de viviendas unifamiliares aisladas.
ZV3 = 2.928 m2. Se identifica con los paseos centrales de las vías rambla, dotados con un ancho de 12 metros.
ZV4 = 13.300 m2. Corresponde al gran área de playa y zona anexa, ya calificada así en el plan parcial primitivo presentado por la C.U.M.A.C.

La superficie total, suma de las cuatro áreas mencionadas es de 25.303 m2, superior a los 13.925 m2 exigibles según el anexo al reglamento de planeamiento.

SISTEMA VIARIO.

Superficie destinada a dicho uso: 26.001 m2, cumpliéndose con el requisito del mínimo del 17% de superficie bruta del ámbito.

17% s/139.250 = 23.670 m2 < 26.001 m2

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SECRETARIA

DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

Reajuste superficies parcels y sup. del ámbito en función de las nuevas superficies.

Zonif.	Parcelas		Superf.	Aprovec	Sup. Const.	Nº Plantas	Ocupac.	Nº Camas	Plan Parcial	Normas Subsidiarias
Hotelero	Parcela 1-A	Servicios Playa	9.300 m2	0,.58 m2/m2	540 m2/c	3	30%	188	>35% =21.399m	>/35% 35% s/41.775 m2/c =14.621 m2/c.
		Turismo			4.854 m2/c					
	Parcela 1-B	Servicios Playa	9.335 m2	0,.58 m2/m2	541 m2/c	3	30%	172		
		Turismo			4.873 m2/c.					
	Parcela 2		19.983 m2	0,.53 m2/m	10.591 m2/c	5 P	20%	380		
Edificación Abierta	Parcela minima 1.500 m2		15.000 m2	0,.50 m2/m2	7.500 m2/m2	2P.	30%	300	—	—
Unifamiliar Hilera	Parcela minima 1.000 m2		6.497 m2	0.,40 m2/m2	2.600 m2/c	2 P.	30%	130	—	—
Unifamiliar Aislada	P.Nº 10 al 46 (37 Parcelas)		18.081 m2	200 m2/c. C/ Ud.	7.400 m2/c	2 P.	25%	185	—	—
Equip. Publico	Unica		9.750 m2	0,30 m2/m2	2.910 m2/c	2 P.	25%	—	7% S/ Total	7% S/ Total
Viario			26.001 m2		--				> 17 %	> 17%
Espacio Libre	ZV1 =8.207 m2 ZV2 = 868 m2 ZV3 = 2.928 m2 ZV4 = 13.300 m2 **Total = 25.303 m2**								18 %	> 10%
Total			139.250 m2	0,30 m2/m2	41.775 m2/c	1-5 P	-	1.355	139.250 m2	158.200 m2
Cauce Barranco (según Acta de deslinde) = 18.950 m2										

39.579

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SECRETARIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

DEMARCACION DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS DE CANARIAS TENERIFE-GOMERA-HIERRO

Provisionalmente Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 29 JUL. 1998

EL SECRETARIO,

Provisionalmente
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

b) 2.3.4. REGIMEN DOMINICAL DEL SUELO

Será suelo de dominio público y de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de San Miguel de Abona que lo absorberá como patrimonio municipal los siguientes sistemas:

- El que corresponde al sistema viario
- El calificado como espacio libre público
- El calificado como zona de equipamiento para las áreas de servicios de interés público y social dotación escolar
- El calificado como zona de protección del Barranco de la Orchilla
- El vial norte de enlace con la carretera del sistema general
- La zona donde se materialice la cesión del 10% de aprovechamiento medio.

2.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

2.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua , se garantizará mediante la distribución desde un aljibe de almacenamiento, correspondiente a la presa actual, y grupo de presión de agua , que mantendrá una presión en la red de 5 Kg/cm2. como ayuda a la presión existente por diferencia de cotas.

El aljibe se prevé con un almacenamiento capaz para ocho días de reserva,de acuerdo con los siguientes datos:

Consumo cama/día:0,30m3.
Consumo total/día:0,3m3.x1.350 camas:405 m3/día
Capacidaddel estanque:3.500 m3.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

El suministro está garantizado en principio, por las conexiones existentes desde el depósito actual a las siguientes fuentes:
Canal del Sur:700 pipas/hora.
Canal Intermedio:700 pipas/hora.
Pozo Ramonales:360 pipas/hora.
Existe también otra alternativa, que sería la instalación de una planta desaladora, en terrenos propiedad del promotor, anexos al depósito actual.
Dicha planta se suministraría de un pozo a realizar, con una capacidad de tratamiento de 600 m3./día, para lo cual se necesitará una superficie en planta de 6x12 mts.y una potencia eléctrica a suministrar de 68 Kw. con un costo aproximado de 18.000.000. Ptas.
El caudal a consumir , correspondiente a 405 m3/día, es de 4´68 litros/seg., y el caudal punta a considerar, vendrá dado por por el consumo durante 10 horas, es decir:
Q=4´68 x 2´4= 11´23 l/seg.
Este caudal se suministrará a partir de 4" de diámetro, y se refiere únicamente al consumo de la población.

Independientemente , existirá una red de riego y de bocas de incendio, a partir de un depósito de recogida de aguas residuales de la estación depuradora prevista en el polígono de actuación.

2.4.2. SANEAMIENTO

Se prevé un sistema separativo en el cual la red de aguas pluviales se canalizará hasta el barranco natural existente al este del terreno.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SECRETARIA

Las aguas fecales se llevarán hasta una estación depuradora del tipo de oxidación total para una capacidad equivalente al caudal de agua de abastecimiento calculada en el epígrafe anterior. Las aguas tratadas se recogerán en un algibe para posterior utilización como red de riego y alimentación de bocas de incendio, desde un grupo de presión.

2.4.3. RED DE ELECTRICIDAD

De acuerdo con el compromiso suscrito entre Unelco y el promotor, según se señala en la fotocopia del documento adjunto, esta empresa, realizará el tendido de alta tensión con canalización subterránea a lo largo de la urbanización del Plan Parcial.

En concreto, el trazado de la línea de alta se ejecuta a lo largo de la vía de sistema general que conforma el lindero norte del plan.

A partir de este trazado se prolonga el mismo en forma de anillo a través del ámbito del plan de manera que enlace los dos tranformadores previstos en la red y que servirán para conectar a los mismos la red de baja tensión que se señala en los planos de ordenación.

El alumbrado público tendrá un nivel de iluminación del orden de 10 a 15 lux en todos los viales, con unos puntos de iluminación fijos y los demás temporizados. El tipo de disposición de las luminarias será al tresbolillo, y serán de vapor de mercurio.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

2.4.4. TELEFONIA

La línea de C.T.N.E., que pasa cerca del terreno se llevará hasta una arqueta de conexión, desde la que se derivará y distribuirá hasta cada parcela. La conducción será enterrada bajo tubo de fibrocemento, discurriendo paralela a las redes de distribución de agua y electricidad.

2.4.5. ARBOLADO

Se ha previsto un tipo de arbolado de poco mantenimiento, conservando la calidad de la zona, como el tarajal y la palmera Whashingtoniana.

3. SISTEMA DE ACTUACION

En el caso del plan parcial de San Blas no procede establecer junta de compensación ya que el polígono de actuación pertenece a un único propietario, esta situación deberá mantenerse mientras duren las obras de urbanización.

4 PLAN DE ETAPAS

Atendiendo a las características propias de este plan parcial, se establece una única etapa de actuación y un periodo de ejecución de las obras de urbanización, de cuatro años, a partir del día que el

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

DIRECCION GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

correspondiente proyecto de urbanización obtenga la aprobación definitiva.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

SECRETARIA
TENERIFE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5.1 EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

M2 de apertura de caja de vial, encintado de bordillos y pavimento a base de subcapa granular de 20 cms. y doble tratamiento superficial.

Ptas/m2 = 7.125

M2 de formación de aceras, con loseta hidráulica sobre base de hormigón de 10 cms.

Ptas/m2 = 4.050

Ml. de red de distribución de agua.

Ptas/ml = 2.775

Ml. de saneamiento.

Ptas/ml = 3.750

Uds. de farolas incluida red de alumbrado público.

Ptas = 97.500

Ml. de red de B.T. y acometidas a parcelas.

Ptas/ml= 2.175.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE LA GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

Vialidad: 17.610 m2 X 7.125 = 125.471.250 Ptas.

Acerado y peatonales: 10.236 m2 X 4.050 = 41.455.800 Ptas.

Red de agua potable incluida parte proporcional de aljibe y grupo de presión: 2.090 ml X 2.775 = 5.799.750 Ptas

Red de agua contra incendios incluida parte proporcional de aljibe y grupo de presión: 1.650 ml X 2.775 = 4.578.750 Ptas

Red de agua de riego incluido parte proporcional de aljibe y grupo de presión: 2.090 ml X 2.775 = 5.799.750 Ptas

Bocas de incendio instaladas: 10 X 11.500 = 115.000 Ptas

Bocas de riego instaladas: 50 X 4.250 = 212.500 Ptas

Red de saneamiento: 2.090 ml X 3.750 = 7.837.500 Ptas

Unidad de farolas incluida red de alumbrado público: 97.500 X 160 = 15.600.000 Ptas

Ajardinamiento y mobiliario urbano: 3.000.000 Ptas

Estación transformadora: 5.000.000 Ptas

Red de baja tensión: 2.090 ml X 2.175 = 4.545.750 Ptas

Estación depuradora: 6.000.000 Ptas

Estación desaladora: 18.000.000 Ptas

Obras Especiales de fábrica(2)paso cauce de barranco 12.000.000 Ptas

TOTAL PESETAS:..... 255.411.000 Ptas

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE ... SECRETARIA TENERIFE

5.2. MEDIOS ECONOMICOS FINANCIEROS.

Los promotores, proyectan financiar las obras de urbanización totalmente con recursos propios, garantizados por el propio terreno, en virtud de las facultades que les otorga el artículo 52 de la Ley del Suelo.

Los promotores del plan, están dispuestos a aportar cuantos documentos demostrativos sean necesarios para hacer patente su capacidad financiera en función de las inversiones previstas en el apartado anterior.

Además la administración podrá proceder en caso de incumplimiento de las obligaciones contraidas por los promotores y demás propietarios, así como de las cargas que señala el artículo 120 de la Ley del Suelo a la expropiación de los terrenos afectados de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de gestiòn urbanística correspondiente a dicha Ley.

5.3 COMPROMISOS QUE CONTRAEN LOS PROMOTORES CON EL AYUNTAMIENTO

Los promotores del presente plan parcial, además de las obligaciones que establece la Ley del Suelo se comprometen a:

Complementar la garantía, si fuera preciso, una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y en los supuestos previstos por el artículo 7.5.

No proceder a la parcelación urbanística mediante documento privado ni público, traslativo de

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE [illegible] SECRETARIA TENERIFE

dominio en el ámbito del plan parcial, hasta que no se haya obtenido la licencia de parcelación.

Una vez obtenida la licencia de parcelación, tanto en los documentos públicos como en los privados, traslativo del dominio de las parcelas resultantes, se hará constar la existencia de la junta de compensación, o conservación cuando sea preciso y la adhesión del adquirente a sus estatutos.

Constituir la junta de compensación excepto cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo propietario, esta situación se mantiene mientras duren las obras de urbanización y este único propietario sea el promotor.

No alinear parcelas y no iniciar ninguna obra de urbanización sin que se haya cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior si fuera preciso.

No iniciar ninguna obra de urbanización en el sector objeto de actuación sin haberse constituido la garantía prevista en el reglamento de planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Luis Cabezas López

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA TENERIFE

ANEXO

PLAN DE ETAPAS

Justificación del cumplimiento del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.-

El sistema de actuación que se propone para la ejecución del Plan Parcial es el de compensación.

En cuanto a los plazos de ejecución de las obras de urbanización, éstas, se realizarán en una etapa de cuatro años, de acuerdo con la descripción y valoración realizada en este documento.

El plazo de ejecución señalado, empezará a contar a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, debiendo el mismo, redactarse y presentarse en el plazo máximo de un año, a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

En la edificación no se fija plazo concreto, estando sujeta a la situación del mercado inmobiliario y su futura evolución.

Para la conservación de la urbanización, se creará la correspondiente entidad urbanística de conservación, formada por los propietarios de las parcelas, que se hará cargo del mantenimiento de la urbanización por un plazo de diez años, hasta la recepción definitiva a realizar por el Ayuntamiento.

Se exigirá la presentación ante el Ayuntamiento del aval correspondiente al 6% del costo de las obras de urbanización evaluados en este plan, con carácter

DEMARCACION DE COLEGIOS DE CANARIAS TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

previo a la publicación en el B.O.C. del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, según está establecido en la legislación vigente.

Se mencionan ya en el apartado correspondiente los medios económicos con que cuenta la familia Alfonso Díaz Flores e hijos, previendo financiar la actuación en su totalidad, con recursos propios.

Santa Cruz de Tenerife, abril de 1.997

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Luis Cabezas López.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

ANEXO 2 A LA MEMORIA

En relación con la condición para uso hotelero , de al menos un 35% del aprovechamiento bruto del Sector , establecido en las Normas Subsidiarias ,y la prohibición de asimilar al mismo el aparthotel,, se considera que dicha prohibición está superada por el Decreto 149/86 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros , del Gobierno de Canarias , ya que las fechas de redacción de la Norma Subsidiaria , son anteriores a dicho Decreto.

Puesto que la intención de la Norma, es la de dotar de la mayor calidad posible a los sectores turísticos mediante la inclusión de la condición mencionada anteriormente , el Decreto 149/86 ampara dicha intención , ya que en su artículo 2 incluye dentro del mismo Grupo 1° a los hoteles y hoteles-apartamentos , y en el artículo 3° aptdo. B se define el hotel-apartamentos como establecimiento hotelero , que además deberá reunir una serie de requisitos , concepto diferente a los que regían con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto mencionado.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

INFORME PERICIAL REDACTADO POR EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, D. PEDRO JULIO ANDRES ARRANZ, COLEGIADO Nº 7.754 , DESIGNADO POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS EN EL RECURSO 356/1996 DE D. CASIANO ALFONSO DIAZ-FLORES CONTRA EL CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
COLEGIO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE LA PALMA-HIERRO

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

I N F O R M E P E R I C I A L

A.- ANTECEDENTES

El técnico que suscribe fue designado perito por la Sala de lo Contencioso Administrativo en el recurso 356/1996 para emitir informe y contestar a las preguntas que le fueron facilitadas el día de la comparecencia a aceptar el cargo, el 23 de octubre de mil novecientos noventa y seis.

En aras de la brevedad se adjunta como anejo fotocopia del objeto sobre el que versa la pericia.

Con objeto de poder realizar el informe, me ha sido facilitado por la Sala el expediente administrativo del recurso, en el que obran los planos necesarios para la realización del mismo.

B.- PERICIAL

El técnico que suscribe se ha trasladado a la finca San Blas o El Guincho, en San Miguel de Abona, acompañado de Claudio Alfonso y ha recorrido en vehículo y andando la práctica totalidad de la finca matriz, propiedad de los señores Alfonso Díaz-Flores.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
SANTA CRUZ DE TENERIFE
ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE LA PROV. GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

Coincide con la descrita en los folios 47 a 56 del expediente administrativo facilitado, concretamente está descrita con el número 5) en el folio 51. La forma y accidentes geográficos coinciden con los dibujados en el plano que figura en el folio 58, de división material de bienes.

A su vez, se ha hecho una superposición de la finca sobre planos oficiales disponibles y puede asegurarse que la finca descrita está correctamente superpuesta al terreno en el plano que figura en el folio 65 y denominado anejo IX.

2.- La finca matriz está atravesada por la carretera de Los Abrigos y en un barranquillo interior de la misma existe una charca. El plano del folio 65 refleja la situación de la charca.

3.- El barranco o barranquillo denominado de las cuevas encaladas nace entre las cotas 120 a 125 según se observa claramente en el plano cartográfico militar de 1959 de escala 1 a 10.000 , folio 98, y también en el plano 1 a 25.000 obrante en el folio 97. La distancia en línea recta entre el nacimiento y la desembocadura es de unos 2.500 metros, siguiendo las curvas del cauce puede estimarse un 10% más, esto es unos 2750 metros.

Se ha marcado en amarillo su cauce en el plano.

No puede precisarse exactamente el nacimiento de un

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO SECRETARIA TENERIFE

barranco, como cualquier persona puede comprender, pero, de la observación de las líneas de nivel, con gran aproximación puede deducirse que este barranco nace en el límite de la finca matriz y, por lo tanto, discurre íntegramente el cauce del mismo en el interior de la finca.

El barranquillo de San Blas nace entre la cota 75 y 80, en el interior de la finca matriz y todo su recorrido y el de sus afluentes se desarrolla dentro de la finca matriz. En el cauce de este barranquillo es donde se encuentra la charca. La longitud del curso principal es de unos 1.600 metros. No es un barranco de cumbre.

Su cauce se ha marcado en rosa.

4.- Aparte del barranco de La Orchilla ninguno de los barranquillos que atraviesan la finca matriz nace en la cumbre o divisoria, que en este caso correspondería a las Cañadas del Teide a unos 2.400 metros de altitud.

A la vista del plano 1:10.000 , 1: 25.000 de la cartografía militar y del 1:5.000 del Cabildo (folio 65) del expediente se puede decir lo siguiente:

Que el barranquillo de las Cuevas Encaladas nace en el límite de la finca matriz y todo su cauce y el de sus afluentes se desarrolla en su interior.

ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

Que el barranquillo de San Blas nace y discurre en su totalidad en el interior de la finca matriz, así como sus afluentes.

El barranco de la Orchilla limita la finca por el este.

6.- El cauce o segundo brazo del barranco de la Orchilla que se sitúa al oeste del brazo que limita el término municipal, no es tal brazo, es un cauce mínimo que nace a la cota 60, discurría más o menos paralelo al cauce de la Orchilla y desemboca a la cota 9 aproximadamente en el barranquillo de San Blas, y éste a su vez en el de La Orchilla poco después. Este llamado segundo brazo se ha marcado en verde en el plano.

Esto se aprecia perfectamente ya en el plano militar 1:25.000 a pesar de su escasa precisión por su escala, y con claridad meridiana en el plano 1: 10.000 del ejército. Al menos en 1959 ambos cauces estaban separados por un lomo cuyas curvas de nivel se aprecian con claridad en el plano. Estas curvas de nivel se han resaltado en color naranja.

En el cruce de la carretera de Los Abrigos hay un pequeño cauce que corresponde a este barranquillo(en verde) y el baden por el que el barranco de La Orchilla (en azul) cruza a nivel la carretera por el punto más bajo de ésta. Aguas arriba de la carretera eran dos cauces y

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

aguas abajo también.

Aunque puede hacerse un trasvase de un cauce a otro, es muy difícil variar la forma de las cuencas es su totalidad, por la gran cantidad de movimiento de tierras que se requiere. Por ello los planos de 1959 pueden tenerse por buenos a la hora de dibujar las cuencas y ver los cauces históricos.

7.- Sobre el terreno se aprecian grandes excavaciones aguas abajo de la carretera de Los Abrigos, en el punto en que los barrancos de la Orchilla y este barranquillo sin nombre, pintado de verde, se aproximan al máximo, coincidiendo con el lomo marcado en color naranja. Se ha demolido el lomo que los separaba y ha quedado más bajo el cauce del barranquillo en verde que el del barranco de la Orchilla, en azul, por lo que ahora da la impresión que éste era el cauce oeste del de La Orchilla.

Que esto no es así lo demuestra la limpieza del brazo este (el real, en azul) del barranco de La Orchilla, que prueba el paso del agua. Esto no ocurriría si hubiese habido siempre comunicación entre los dos cauces a través del lomo, ya que el agua discurre por la parte más baja, que ahora es el brazo oeste. Por tanto esta comunicación es reciente, con causa en las excavaciones antiguas para el aeropuerto, y las modernas por ampliación actual de la carretera.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DEMARCACION DE CANARIAS
TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN ... SECRETARIA TENERIFE

El plano militar 1:25.000 refleja claramente cual es el límite municipal, el " brazo " este. De hecho este plano refleja un único brazo, como ya se ha explicado, y un barranquillo casi paralelo de longitud muy reducida.

Como consideración final manifiesto que el agua siempre discurre por los puntos bajos, pero no todos los puntos bajos deben tener la consideración de barranco o barranquillo, al igual que en la línea de costa no todos los salientes son cabos y no todos los entrantes son golfos. Se requiere una cierta entidad para que pueda hablarse de cualquiera de estos accidentes, en el caso de los barrancos una cierta cuenca. Y ello con independencia de la consideración de si son de dominio privado o público, primero deben ser barrancos.

Por otra parte, pretender en Canarias que cualquier barranco como los del caso que nos ocupa, salvo el de la Orchilla, son de dominio público supone extender la propiedad de la Administración de forma casi ilimitada y sin justificación ninguna, y dejar cualquier finca de una cierta extensión hecha un guiñapo, dividida por el dominio público en múltiples trozos sin forma.

S/C Tenerife Noviembre de 1996.

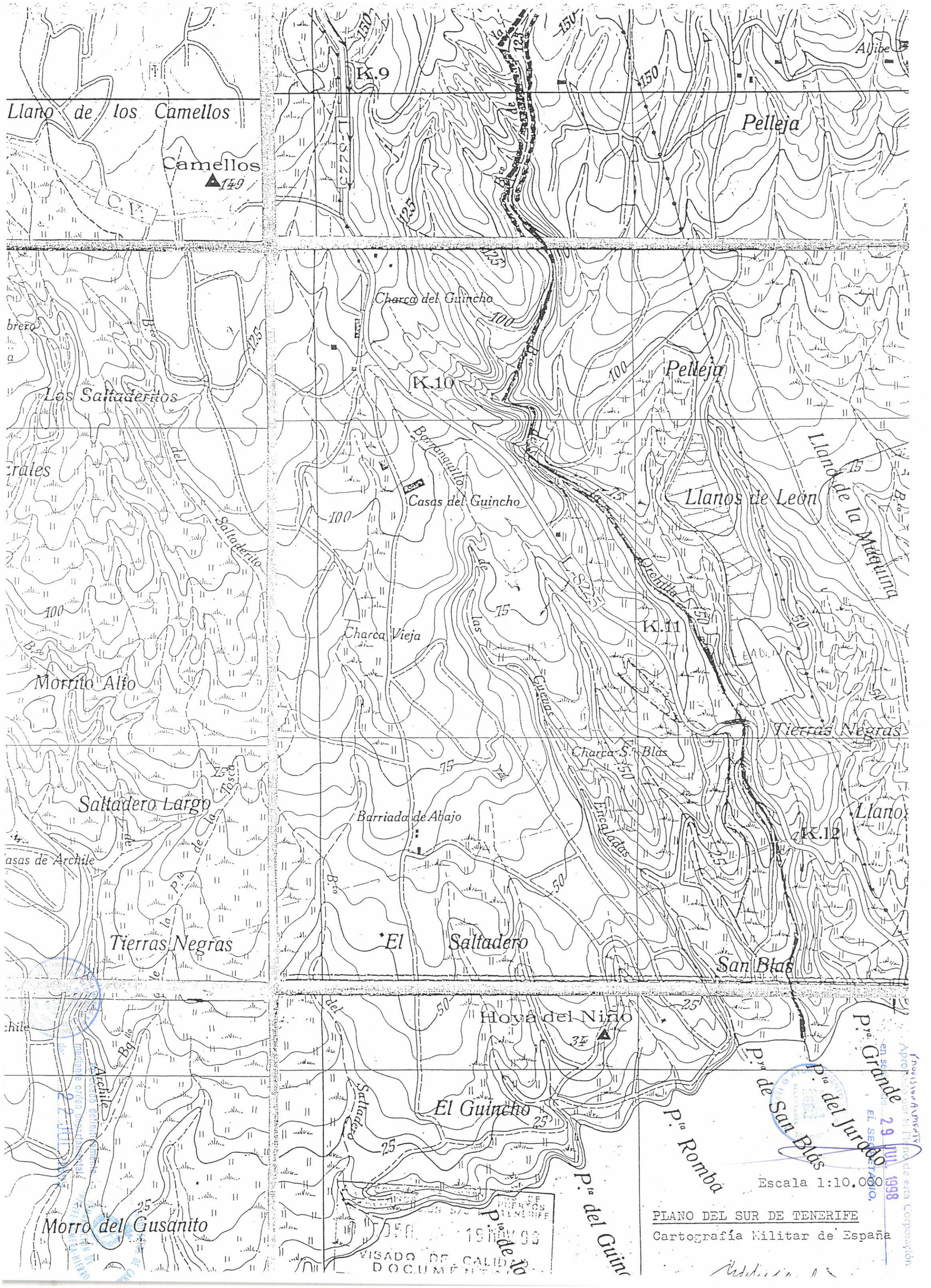
serie C 1650 pts.
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

serie C 1650 pts.
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Pedro Julio Andrés Arranz

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DEMARCACION S/C DE TENERIFE
003950 19 NOV. 96
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE TENERIFE GOMERA-HIERRO


Llano de los Camellos
Camellos
149
K.9
Pelleja
Aljibe
Charca del Guincho
K.10
Pelleja
Los Saltaderitos
Barranquillo
Casas del Guincho
Llanos de León
Llano de la Máquina
Saltaderito
Charca Vieja
K.11
Morrito Alto
Tierras Negras
Charca S.n Blas
Saltadero Largo
Barriada de Abajo
Encaladas
K.12
Llano
Casas de Archile
Tierras Negras
El Saltadero
San Blas
Hoya del Niño
34
P.ta Grande
P.ta del Jurado
P.ta de San Blas
El Guincho
P.ta Romba
P.ta del Guinc
Morro del Gusanito
Archile
Escala 1:10.000
PLANO DEL SUR DE TENERIFE
Cartografía Militar de España
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL
Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO.
Aprobado definitivamente mediante orden departamental de 22 JUL 1998

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

ORDENANZAS

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
SANTA CRUZ

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

6. ORDENANZAS

6.1 ORDENANZAS GENERALES

ARTICULO 1°

AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del plan parciar del polígono 6 de la adaptación de las Normas Subsidiarias del término municipal de San Miguel de Abona.

ARTICULO 2°

NORMAS DE REFERENCIA

Las presentes ordenanzas deberán contemplarse como complemento y desarrollo de los contenidos en las Normas Subsidiarias del término municipal de San Miguel de Abona, que serán de aplicación universal y obligatoria sin que en ningún caso pueda excusarse su incumplimiento por razones de falta de reproducción del articulado de referencia en el presente documento.

ARTICULO 3°

LICENCIAS

Para la realización de toda clase de acciones, ya sean estas de urbanización, movimiento de tierras o edifiación, etc. es obligatorio la petición de la

COLEGIOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE
SANTA CRUZ-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
COLEGIO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

licencia correspondiente emitida por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

ARTICULO 4°

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones son las definidas en el presente plan parcial y que vienen señaladas en la documentación adjunta.

Cabe considerar, a los efectos de estas ordenanzas la línea oficial de calle a la que deben ajustarse las vallas de cerramiento de solares y la línea de edificación, que señala el límite a partir del cual podrán levantarse los edificios, las cuales pueden o no coincidir en ciertos casos.

ARTICULO 5°

Toda construcciòn de nueva planta deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento.

La construcción del vado no se alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de fachada y acero.

ARTICULO 6°

Las alturas reguladoras máximas se contarán en la vertical que pasa por el punto medio de la cara externa de la pared de la fachada desde el nivel de la acera hasta la línea de arranque de la cubierta.

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

ARTICULO 7°

Sobre la altura reguladora podrán elevarse tan sólo:

1°. Las pendientes de azotea o de cualquier género de cubierta hasta 0,60 metros en azotea y 2 metros en cubierta inclinada.

2°. Los tubos de chimenea que se elevarán un mínimo de 1 metro sobre la cubierta exterior del edificio.

3° Las cajas de escalera de acceso a la azotea.

4°. Las barandillas de las terrazas.

ARTICULO 8°

Las condiciones de distribución, aislamiento, superificie, volumen, ventilación, etc. de sus dependencias se ajustarán a:

a) Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

b) Normas básicas para la instalación interior de suministro de agua.

c) Reglamento electrotécnico de baja tensión.

d) Normas básicas para instalaciones de gas.

e) N.B.E.-C.A., N.B.E.-C.T., N.B.E.-C.P.I.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

...TECTOS DE
...MARCACION DE
...RIFE-GOMERA-H...

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

ARTICULO 9°

La composición estética será libre, pero se exigirá una composición unitaria para cada vivienda o conjunto, acorde con el entorno.

ARTICULO 10°

Las paredes exteriores de las viviendas estarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo el propietario ejecutar las obras que ordenase la alcaldía previo los informes que fueran necesarios.

ARTICULO 11°

Los jardines privados recayentes a la vía pública, se cerrarán con zócalos de mampostería y setos, pudiéndose cercar con rejas metálicas y colocar rejas de cierre en sus accesos.

Parte maciza de un metro de altura. Reja metálica o seto de 1,20 m. de altura.

ARTICULO 12°

Tanto para la tramitación, ejecución y terminación de las obras, así como de cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse, los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado por el Ayuntamiento o por la Consejería correspondiente del Gobierno Autónomo.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

Los casos no previstos en estas Ordenanzas se resolverán por equiparación de criterios con analogía a lo dispuesto en las mismas y de acuerdo con las vigentes Normas Urbanísticas de San Miguel de Abona.

ARTICULO 13°

Serán válidas en el terreno afectado por este plan parcial, las normas urbanísticas vigentes en las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona, y las ordenanzas reseñadas a continuación.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE
DEMARCACION
TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

6.2 ORDENANZAS ESPECIFICAS

ARTICULO 14°

Las zonas contenidas en el presente plan parcial se reducen a las siguientes:

Zona 1 Residencial
Zona 2 Hotelera
Zona 3 Residencial-Turística
Zona 4 Servicios anexos de playa
Zona 5 Verde y equipamiento

ZONA 1 RESIDENCIAL

ARTICULO 15°

TIPO DE ORDENACION

Corresponde a edificios de viviendas unifamiliares en hilera y aisladas.

ARTICULO 16°

PARAMETROS DE DESARROLLO

A) **Viviendas aisladas:**

Parcela mínima: 400 m2
Ocupación máxima: 40%
Altura: 2 plantas
Frente mínimo parcela: 17 m.
Superficie máxima construida: 200 m2/c para todas las parcelas
Retranqueos: 5 m. a vía y 3 m. a linderos

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION TENERIFE

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

La parcelación representada en los planos de ordenación con esta tipología, se considera vinculante. Se podrán agregar dos parcelas o más para formar parcela única, siendo su aprovechamiento neto máximo la suma del correspondiente a las parcelas consideradas.

B) Viviendas unifamiliares en hilera:

Parcela mínima: 1.000 m2.
Ocupación máxima: 30%
Altura: 2 plantas
Frente mínimo de parcela: 25 m.
Aprovechamiento neto: 40 m2/m2
Retranqueos: 5 m. a todos los linderos
Número de camas: corresponderá una cama por cada 50 m2 de parcela neta

ARTICULO 17°

DESTINO DE LAS AREAS LIBRES

Los porcentajes restantes se consideran afectos de un modo permanente al uso del espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas.

Para mantener el carácter urbano de la zona, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia del resto del solar, que incluye la construcción levantada.

ARTICULO 18°

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

ALTURA DE LA EDIFICACION

Las alturas se contarán a partir del nivel de la calle en cada punto de la parcela ocupada por el edificio, por tanto,la edificación será únicamente en planta baja y planta alta.

Es obligatorio prever en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento para cada unidad residencial.

ARTICULO 19°

SEPARACION DE EDIFICIOS

La separación de las edificaciones a sus respectivos lindes la especificada en el artículo 16°.

La separación entre bloques será como mínimo a la semisuma de las alturas, con una distancia no inferior a 6 metros.

ARTICULO 20°

CERRAMIENTO DEL SOLAR

Las cercas que puedan establecerse, podrán ser de material opaco, hasta una altura máxima de 80 cms., y el resto hasta 1,80 m. de setos verdes o elementos de celosía.

ARTICULO 21°

USO DE VIVIENDAS

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO.

Se admite la vivienda unifamiliar.

ARTICULO 22°

USO DE INDUSTRIA Y GARAJE

No se admite industria de ninguna clase. Se aceptarán los garajes de carácter particular en planta baja o planta sótano.

ARTICULO 23°

COMPOSICION ESTETICA

Se admitirá libertad de composición estética siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y con el medio geográfico y urbano.

ZONA 2 HOTELERA

ARTICULO 24°

CONDICIONES DEL SOLAR

Corresponde a las parcelas señaladas con las siglas 1-A, 1-B y 2 en los planos de ordenación.

Dichas parcelas tienen carácter vinculante y por tanto no podrán se modificadas salvo si se pretende una agrupación de las parcelas 1-A y 2, para conformar un único complejo hotelero.

Supeficie:

Parcela 1-A = 9.300 m2

Parcela 1-B = 9.335 m2

Parcela 2 = 19.983 m2

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN ... SECRETARIA ... TENERIFE

ARTICULO 25°

ALTURA MAXIMA

La altura reguladora máxima será de 16 metros en fachada y 18 metros en la parte más elevada de la cubierta para la parcela número 2 y de 10 metros y 12 metros respectivamente para las parcelas 1-A y 1-B.

Estas alturas se contarán a partir del centro geométrico del solar en el estado urbanizado del terreno.

ALINEACIONES

Separándose de la línea oficial de la calle 6 metros a los restantes linderos, medio metro de la altura del edificio y con un mínimo de 6 metros.

LONGITUD MAXIMA

La longitud máxima del edificio en línea recta será de 60 metros como máximo, de tal forma que la orientación del bloque o bloques, evite la formación de pantallas arquitectónicas paralelas al litoral.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida será de 0,53 m2/m2 en parcela 2 y de 0,58 m2/m2 en parcelas 1-A y 1-B.

OCUPACION MAXIMA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS ... DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

Parcelas 1-A y 1-B = 30%
Parcela 2 = 20%

NUMERO DE CAMAS

Se establecen en un total de: parcela 2 = 380 camas.

Parcelas 1-A y 1-B = 360 camas

La relación m2 /parcela neta es de 53 m2/cama en parcela 2 y de 52 m2/cama en parcelas 1-A y 1-B.

Se deberá destinar un 10% de la superficie construida en las parcelas 1-A y 1-B para usos englobados en la zona denominada "servicios anexos de playa".

Dichos equipamientos deberán disponerse a lo largo del frente de parcelas lindante con el paseo litoral, como una edificación contínua con las siguientes condiciones:

La altura será de una planta

Se prohiben los sótanos

El frente máximo contínuo no sobrepasará los 50 m.

La profundidad máxima de la edificación será de 10 metros.

El retranqueo frontal es de 5 metros

Se exigirá un estudio de detalle, para las parcelas 1-A y 1-B, de manera que se realice un estudio volumétrico que siguiendo las pautas anteriores posibilite el diseño de una plataforma de servicios comunes con destino a la edificación hotelera y situada a la misma cota que el techo del frente edificado con destino a servicios de playa.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

Esta cota se considerará como la correspondiente a la parcela urbanizada, puesto que el desnivel existente entre los linderos opuestos posibilita dicha solución.

Todo ello tiene como objeto el control de las cubiertas del frente edificado con destino a equipamientos, a lo largo del paseo litoral y que la superficie de la cubierta sea utilizable como zona de uso común englobada dentro de los servicios comunes del hotel.

ARTICULO 26°
APARCAMIENTOS

Será obligatorio en el interior de la parcela o del edificio en planta baja o sótano, con un máximo del 7% del total de plazas hoteleras.

ZONA 3 - RESIDENCIAL TURISTICA
ARTICULO 27°
TIPO DE CONSTRUCCION

Corresponde a una tipología de edificación abierta, cuya parcelación no es vinculante y se corresponde con un uso mixto, ya mencionada en la denominación de la zona en la que se incluye (zona III).

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

ARTICULO 28°

CONDICIONES Y USOS DEL SOLAR

Son las siguientes:

Pacela mínima: 1.500 m2

Frente mínimo: 30 m (se deberá cumplir con el requisito de inscripción de un círculo de 30 m. de diámetro).

Altura máxima: 2 plantas

Aprovechamiento neto: 0,50 m2/m2

Ocupación máxima: 30%

Densidad: n°camas/parcela, corresponde a 50 m2 de parcela neta por cama

Retranqueos: 5 metros a todos los linderos

ARTICULO 29°

OPCION DE USO

Se permite el uso residencial como segunda vivienda o turístico como apartamentos en régimen de explotación, debiéndose cumplir eneste caso las especifiaciones contenidas en los reglamentos y Ley de Turismo aprobados por el Gobierno de Canarias.

ZONA 4 - SERVICIOS ANEXOS DE PLAYA

ARTICULO 30°

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE OBSERVACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL 1998
EL SECRETARIO,

DESTINO

Esta zona situada frente al paseo marítimo que ocupa una franja de 15 metros y recorre de oeste a este los límites del plan parcial, contendrá la edificación destinada a los siguientes usos comerciales:

bar, cafetería, heladería, restaurantes y cualquier otra actividad relacionada con el consumo o servicio del turismo.

ARTICULO 31°
TIPO DE ORDENACION

Se realizará mediante un estudio de detalle sujeto a determinadas condiciones especificadas en el artículo 25°.

ARTICULO 32°
PARCELA MINIMA, OCUPACION MAXIMA Y FACHADA MINIMA

Se ordenarán estos parámetros siguiendo las mismas pautas que el artículo anterior.

ARTICULO 33°
EDIFICABILIDAD Y ALTURA DE LA EDIFICACION

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA
SECRETARIA
TENERIFE

La altura máxima permitida será la de una planta de 3,5 metros de altura.

ARTICULO 34°

SEPARACION DE LOS EDIFICIOS

La edificación está separada de sus respectivos linderos laterales, como mínimo una distancia igual a su altura, no siendo inferior a 3 metros, de modo que la separación entre edificios no podrá ser inferior a 6 metros.

ARTICULO 35°

EMPLAZAMIENTO DENTRO DEL SOLAR

La construcción se ubicará teniendo en cuenta el retranqueo exigido (5 metros), destinando el mismo a terrazas para usos privativos de los locales.

ZONA 5 - VERDE Y EQUIPAMIENTO

ARTICULO 36°

DESTINO

Comprende esta zona los espacios verdes públicos destinados a la creación de jardines, parques, plazas, aseos, arbolado y equipamientos dedicados al recreo y esparcimiento de los usuarios del lugar.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

ARTICULO 37°

CONDICIONES DE EDIFICACION

En zona de equipamientos se podrá edificar con finalidad pública y social o de docencia y cuyas características respondan al uso singular fijado.

ARTICULO 38°

OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Se desarrollará de acuerdo con los siguientes parámetros:

Aprovechamiento neto: 0,30 m2/m2

Altura: 2 plantas

Ocupación: 25%

Retranqueos: 5 metros

EL ARQUITECTO,

LUIS CABEZAS LOPEZ

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO
CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS.

CAPITULO 1: JUSTIFICACIÓN DE LOS Artº.24, 25, 27, 30, 44-6, DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Artº. 8.1.1. Justificación de su cumplimiento.

Las playas serán de dominio público y no podrán ser ocupadas por casetas, edificaciones del tipo fijo, caminos u otras implantaciones que desvirtúen el uso comunitario y libre de obstáculos de las mismas.

Se podrá autorizar mobiliarios para explotación y mantenimiento, de características desmontables, como sombrillas, torres de vigilancia, dependencias de la Cruz Roja del Mar, Kioscos que no necesiten instalaciones complicadas ni de desagües.

Necesitarán la autorización expresa de la Dirección Gral. De Costas.

En los terrenos comprendidos en zonas de Protección se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 27.

En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrá llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO COPIERO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE ... SECRETARIA TENERIFE

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según los previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

1.- En la zona de SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

d) El tendido aéreo de las 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.

2.- Con carácter ordinario, solo se permitirá en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3.- Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1, de este art. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a), y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costas que no constituyan playa ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las administraciones competentes.

SERVIDUMBRE DE TRANSITO.

1.- La servidumbre de transito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2.- En los lugares de tránsitos difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3.- Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas en la forma en que se señale por la Administración del Estado.

También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

ZONA DE INFLUENCIA:

1.- La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros, a partir del límite interior de la ribera del mar, respetarán las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de transito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la medida del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar del Término Municipal respectivo.

2.- Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertidos correspondientes.

AGUAS RESIDUALES:

las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la rivera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

OBRAS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA LEY.

1. Las Obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces

DIRECCION GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 29 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulte contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a). Si ocupan terrenos de dominio público marítimo terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b). Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c). En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEMARCACION DE TENERIFE

PROVISIONALMENTE
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 23 JUL. 1998
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten puedan ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta ley.

Los usos y actuaciones que se proyectan en ZONA DE DOMINIO PUBLICO precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión de la LEY DE COSTA.

Sta. Cruz de Tenerife, a 5 Junio de 1.996

colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 116 de la ley del suelo (r.d. 1 [illegible])

fecha 21 ABR. 1998
número 3980

visado de control

conforme al encargo del propietario

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
COLEGIO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE