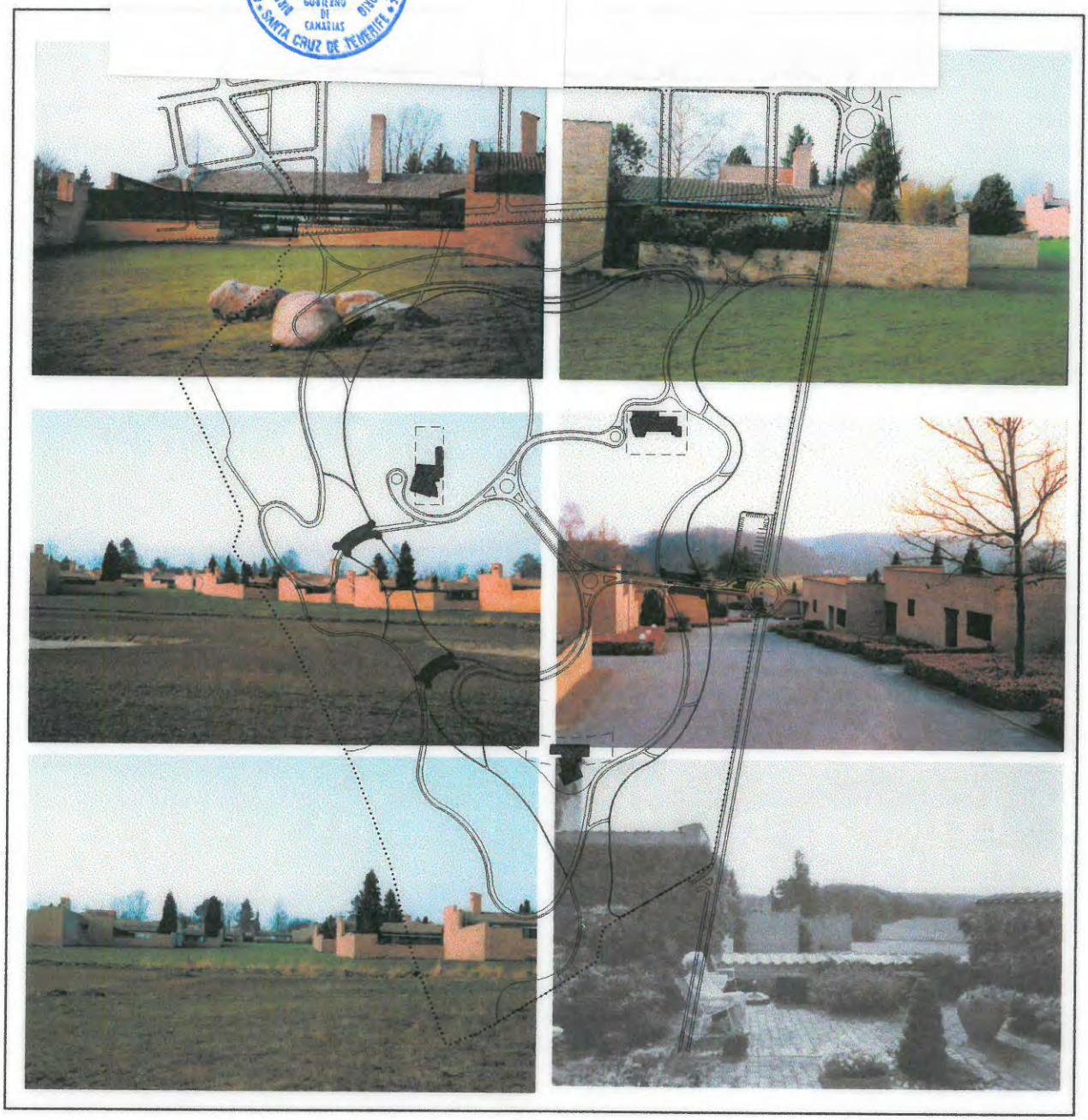
Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
22 DIC. 1999



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU.T.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL.

MEMORIA DE ORDENACION
PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

(TEXTO REFUNDIDO DE CONFORMIDAD CON ACUERDO DE COTMAT DE 30 DE JUNIO DE 1999)

PROMOTOR: COMPLEJO EL CARMEN S.L

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

EQUIPO REDACTOR.

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Javier Domínguez Anadón.

COLABORADORES

J.D.A. & Asociados SL

HYDRA CONSULTORES SL

C.I.C. SL

EL EQUIPO HUMANO HA ESTADO INTEGRADO POR :

J.D.A. & Asociados SL

Javier Domínguez Anadón. Arquitecto
Gumersindo Trujillo Domínguez.Arquitecto
Daniel Herrera Izquierdo. Delineante-proyectista
María de los Angeles Luis de León. Delineante-proyectista
Mónica Estevez Palmero. Delineante

HYDRA CONSULTORES SL

Eric Landrau Potier: Geólogo-Hidrogeólogo
Rosendo J. López López: Biólogo-Ecólogo
José Luis Roig Izquierdo: Geólogo-Hidrogeólogo
Mª Teresa Alfonso Martín: Bióloga
Mª Luz Sosa Ortega: Geóloga
José Antonio García Gabino: Delineante-Proyectista
Mª Yolanda Rodríguez Rodríguez: Delineante-Proyectista
Mª Ángeles Herrera Calderín: Administrativo

C.I.C. SL

Carlos Villajos Grande. Ingeniero Técnico
José Angel Rodriguez Hernandez. Ingeniero Técnico Industrial

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 199
EL SECRETARIO
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

INDICE DE CONTENIDOS.

I.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN.

II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

II.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
II.1.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
II.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

III.1.- CONTEXTO ECONÓMICO Y AMBITO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE REFERENCIA.

III.2.- MODELO DE REFERENCIA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO INTERNACIONAL.

III.3.-DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

III.3.1.- ZONIFICACIÓN DE USOS.
III.3.2.- DISEÑO DE LA RED VIARIA.

IV.- CONEXIÓN DEL SECTOR CON LA TRAMA Y EL TEJIDO URBANO DEL ENTORNO INMEDIATO.

V.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

V.1.- RED DE MEDIA TENSIÓN.
V.2.- RED DE BAJA TENSIÓN.
V.3.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
V.4.- RED DE TELEFONÍA.
V.5.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES.
V.6.- RED DE RIEGO.
V.7.- RED DE ALCANTARILLADO.
V.8.- CIRCUITO GENERAL DE AGUA DEPURADA.

VI.- CRIETRIOS DE SELECCIÓN DE MATERIALES, POLICROMÍA, AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

VII.- DEFINICIÓN SINTÉTICA DE ALTERNATIVAS.

VIII.- CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

IX.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

X.- PLAN DE ETAPAS.

XI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

XII.- COMPROMISOS QUE CONTRAE EL URBANIZADOR COMO RESULTADO DE LA FORMULACION DEL PLAN

ANEXO I DE CONTENIDO AMBIENTAL. DECRETO 35/95

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 11 NOV. 1999

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

I.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Los terrenos objeto de desarrollo de este Plan Parcial, se encuentran situados en la plataforma costera del municipio de San Miguel, al sur del Polígono de Las Chafiras y al Norte de los campos de Golf de Golf del Sur y Amarilla Golf..

El pasado mes de noviembre, el Ayuntamiento expuso a información pública la revisión de la Fase I de las Normas Subsidiarias de Ordenación del municipio, en las que se otorgaba a este suelo la clasificación "inicial" de Suelo Urbanizable Sector SU.T2.

Posteriormente, el pasado mes de Enero se procedió a la aprobación provisional de la mencionada revisión, una vez introducidas las modificaciones derivadas de la información pública y se remitió a la Consejería de Política Territorial para su definitiva aprobación por la CUMAC, aprobación que aún no se sustanciado en el momento en que se formula el presente Plan Parcial.

Tal formulación se lleva a cabo con la intensión de iniciar su tramitación simultánea o cuanto menos superpuesta con la fase final de la pretendida aprobación definitiva de las NNSS, y por tanto, cualquier avance que se produzca en aquella, está obviamente condicionada al resultado y a los contenidos que deriven del acuerdo de la CUMAC, en cuanto a la citada aprobación definitiva de la revisión de la Fase I de la NNSS de San Miguel.

El motivo de que la promotora del Plan Parcial actúe con la celeridad con que lo hace, encuentra su justificación en los propios objetivos de la revisión de las NNSS municipales y en la posición que respecto de necesidad de activar las inversiones en el municipio, nos ha sido trasmitida por la Corporación.

En la medida en que la premura e interés municipal coincide con el de la propia promotora y que la tramitación simultanea del planeamiento general y el de desarrollo, es una posibilidad acorde con nuestro ordenamiento urbanístico, siempre que los actos administrativos

correspondientes, se adopten con el carácter condicional que exige tal simultaneidad, es por lo que se ha procedido a la formulación y tramitación del presente Plan Parcial del sector SU.T2 de las NN SS de San Miguel.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO.
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

II.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El análisis de las características naturales del territorio de tipo "geológico, geotécnico, topográfico y otras" al que hace referencia el apartado b.1° del Artículo 58 del R.P, se efectúa en el Anexo I, en aplicación del Artìculo 14 del Decreto 35/95 relativo al Contenido Ambiental del Planeamiento.

II.1.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El análisis de los usos, edificaciones e infraestructuras del territorio ordenado al que hace referencia el apartado b.2° del Artículo 58 del R.P, se efectúa en el Anexo I, en aplicación del Artìculo 14 del Decreto 35/95 relativo al Contenido Ambiental del Planeamiento.

II.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad correspondiente a los terrenos incluidos en el ámbito del Sector SU.T1, está formada por un conjunto de seis propietarios, de los que COMPLEJO EL CARMEN SL, detenta una mayoría del 90,43 %, frente al 9,57 % correspondiente al resto.

Es esta situación de propietario claramente mayoritario, la que le otorga al COMPLEJO EL CARMEN SL, la facultad para impulsar el planeamiento de desarrollo del Sector, sin perjuicio de la necesaria, pertinente e ineludible obligación de proceder igualmente a impulsar en el momento procedimental oportuno, el correspondiente Proyecto de Compensación.

La relación nominal y superficial de las diferentes fincas, cuya localización espacial se refleja en el plano de información correspondiente, es la siguiente:

- COMPLEJO EL CARMEN SL.	514.753 m²
- Manuel Marrero Alamo.	10.155 m²
- Federico Barrera González.	11.196 m²
- Rafael Torres Toscos.	11.403 m²
- Domingo Navarro Mendoza.	10.810 m²
- Antonio Barroso Correa y Valerio Márquez Pérez.	10.934 m²
TOTAL	**569.251 m²**

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 199
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

III.1.- CONTEXTO ECONÓMICO Y AMBITO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE REFERENCIA.

Contexto económico.

En el momento en el que se formula el presente Plan Parcial –enero-99- 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 expansionistas 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.

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 a nivel autonómico (Proyecto de Ley del Territorio) como estatal (Ley 6/98).

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 1 NOV 1999
EL SECRETARIO

Contexto de ordenación territorial insular.

En el momento en que est Plan se formula, el PIOT de Tenerife se encuentra aprobado inicialmente. Al no haberse adoptado medidas cautelares por la Administración insular que pudieran condicionar de manera directa a esta iniciativa, se entiende que sus determinaciones no le son vinculantes.

Si embargo esta situación puede no ser exactamente la misma en el momento en que deban tomarse las decisiones de aprobación definitiva relativas al planeamiento que este Plan desarrolla y en todo caso, el carácter marcadamente innovador del PIOT, en cuanto a la "forma" y "manera" en que este tipo de planes vinculados al sector servicios, deben ser abordados, son razones suficientes para que el modelo territorial que en él se establece, resulte acorde con el modelo insular pretendido.

Existen pues razones suficientes de conveniencia y oportunidad, como para que desde el primer momento y en la medida de lo posible, la formulación del Plan Parcial se lleve a cabo con el mayor grado de concordancia con los modelos de Ordenación Territorial y de Estructura Urbana del PIOT.

La finca sobre la que se actúa, y en general, el ámbito territorial en el que se inscribe, se encuentran comprendidos en el **Ámbito de Referencia Turística** definido por el Plan Insular en su Modelo de Estructura Urbana.

Dicho ámbito, constituye la parte del territorio insular, que el PIOT reserva para el desarrollo y consolidación de nuevas áreas turísticas, destinadas a culminar los objetivos de modernización y recualificación de la planta turística de la isla y se articula a través de la definición de un conjunto de Áreas de Regulación Homogéneas (ARH) definidas en función de sus características diferenciales.

Al respecto se prevén en el ámbito de la plataforma costera en la que se ubica el sector las siguientes ARH:
a) Área de Regulación Homogénea Urbana.

Está integrada por dos ámbitos, diferenciados por los distintos usos que albergan. El que aquí interesa por la interrelación que tiene respecto del Sector SU.T.1, está formado por los Campos de Golf, Amarilla Golf (primera fase) y Golf del Sur, cuyo nivel de desarrollo urbanístico se encuentra prácticamente culminado, salvo en lo que a reestructuración y complementación de infraestructuras de Amarilla Golf hace referencia, problema localizado y diagnosticado y respecto del cual se han adoptado las medidas necesarias para su subsanación. Podemos entender pues que en términos de ordenación, esta área se encuentra totalmente resuelta y en un razonable buen estado de funcionamiento, lo que es en extremo importante de cara a ésta nueva implantación, en la medida en que se inscribe en un contexto urbanístico turístico que funciona a pleno rendimiento.

b) Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico.

La zona Norte situada entre la Autopista y los Campos de Golf y la franja central de la plataforma costera no consolidadas por el planeamiento, está considerado como ARH de Interés Estratégico, lo que comporta no pocas consideraciones dignas de tener presente.

El PIOT, incluye en esta categoría los ámbitos que por su situación estratégica respecto a la propuesta del Modelo de Ordenación Insular, se delimitan como suelos idóneos para albergar operaciones de desarrollo urbanístico y territorial.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Entre los fines que se le asignan a estas áreas, y por lo que a San Miguel hace referencia, están los relativos a:

"..... *suelos donde deben ubicarse preferentemente las operaciones expansión de los núcleos que conforman el sistema de los núcleos urbanos del Modelo de Ordenación Territorial..."*

" ..... *espacios donde el PIOT propone actuaciones singulares de infraestructuras, servicios o espacios de singular interés económico que han de constituirse en elementos estructurantes del Modelo de Ordenación Territorial".*

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

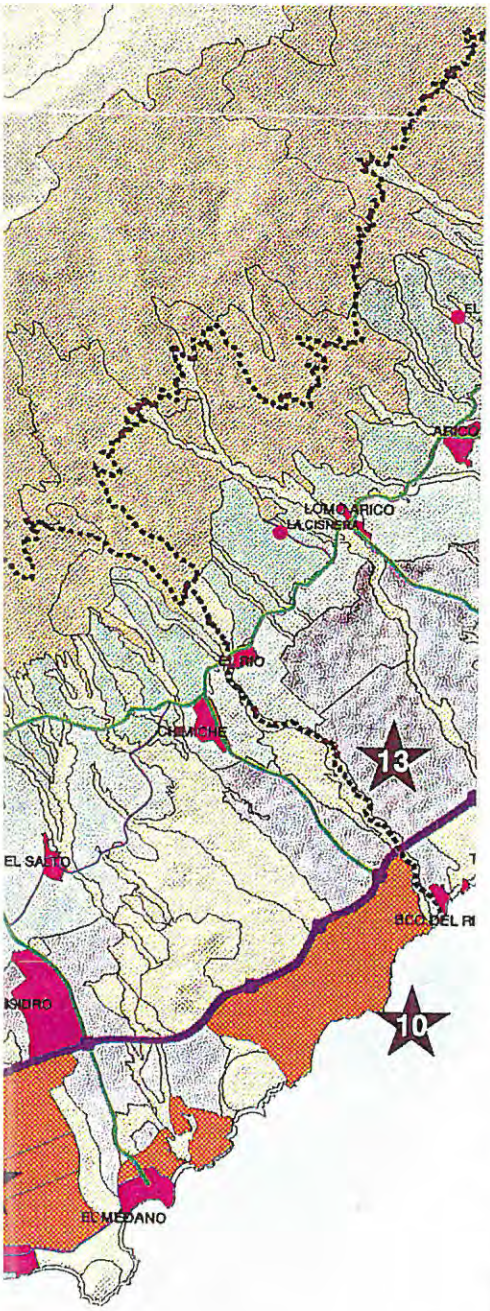
Al no estar esta Área vinculada a ninguna de la Operaciones Singulares Estructurantes del PIOT, es el planeamiento municipal, el que debe prever y ordenar –como así lo hacen las NN SS revisadas- el desarrollo de operaciones de expansión de núcleos preexistentes, que en el caso que nos ocupa, harían referencia al Polígono de Las Chafiras, Amarilla Golf y Golf del Sur.

De lo expuesto se deduce, que la clasificación del Sector SU.T.1 que este Plan Parcial desarrolla, comporta la habilitación de un suelo destinado a servir de soporte a un desarrollo turístico complementario a la actual oferta alojativa de San Miguel adscrita a los dos Campos de Golf, por lo que resulta resulta no sólo conveniente para los intereses municipales, sino plenamente concordante con el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT. Y lo es, no sólo en términos de localización, sino que en la medida en que se plantea desde una óptica urbanística claramente comprometida con la calidad, la unidad de explotación y la continuidad paisajística, lo es a su vez desde la perspectiva de cualificación que aquel planeamiento territorial se ha planteado como primer objetivo de su estrategia respecto del sector turístico.

c) Área de Regulación Homogénea Natural.

Se corresponde con el entorno natural de la cadena de montañas que nacen en la montaña de Los Erales y culminan en la costa en Montaña Amarilla, Monumento Natural declarado por la Ley de Espacios Naturales de Canarias y que constituye un referente paisajístico de singular interés para la promoción pretendida .

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE



AREAS DE REGULACION HOMOGENEA

- Naturales
- Forestales
- Litorales
- Agrícolas 1
- Agrícolas 2
- Comunes
- De Interés Estratégico
- Urbanas

MODELO VIARIO INSULAR

- Corredores Insulares
- Vías Comarcales
- Vías Locales

EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS INSULARES

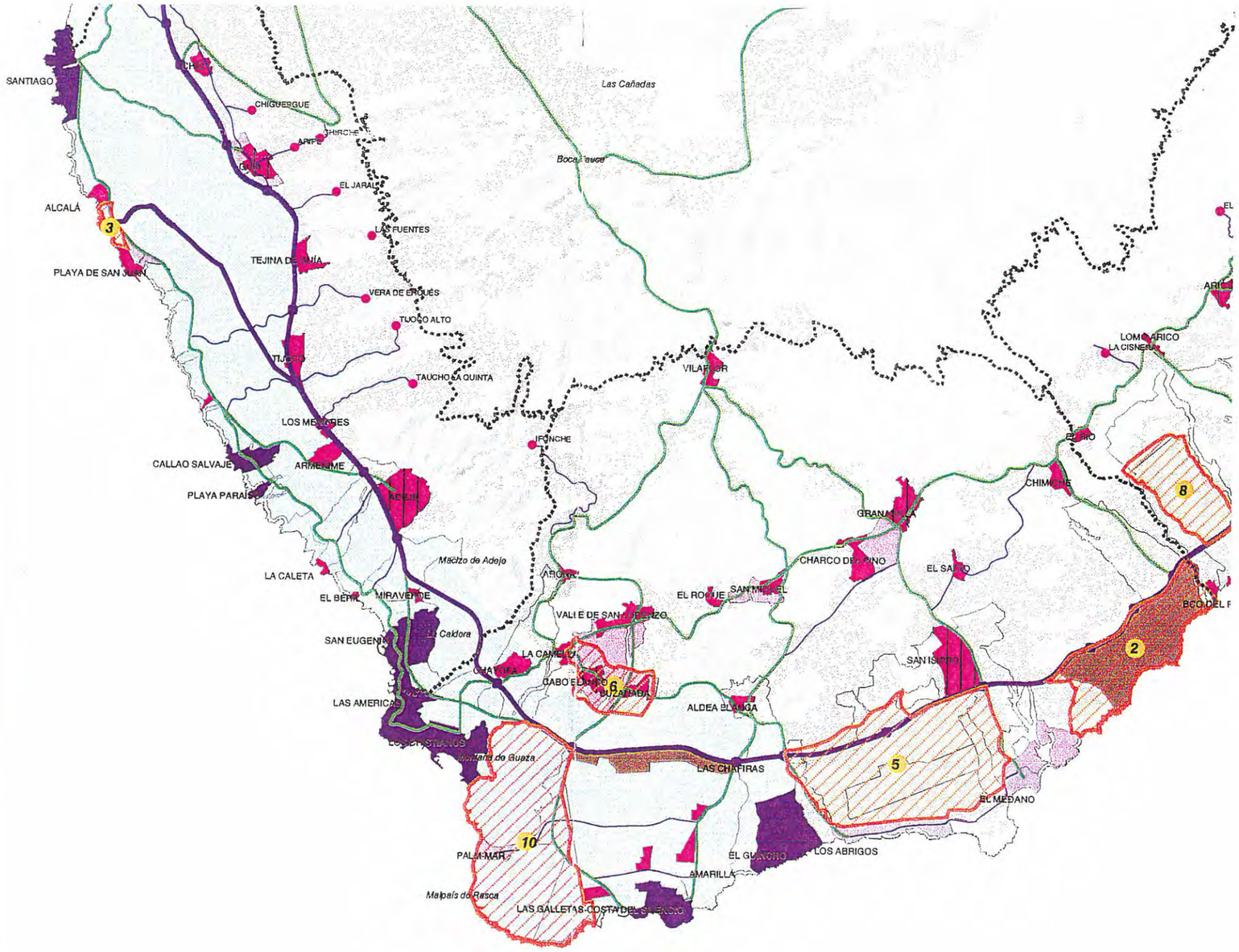
1.- Universidad de La Laguna.
2.- Complejo Sanitario metropolitano.
3.- Complejo Sanitario del Valle de la Orotava.
4.- Hospital del Sur.
5.- Complejo Turístico-Recreativo de Rasca.
6.- Complejo de Servicios del Macizo Central.
7.- Complejo de Investigación Científica de Izaña.
8.- Aeropuerto de Los Rodeos.
9.- Aeropuerto Reina Sofía
10.- Puerto y Polígono de Granadilla.
11.- Puerto de Fonsalía.
12.- Puerto de Santa Cruz.
13.- Complejo de Tratamiento Integral de residuos.

ESTRUCTURA COMARCAL

-------- Límite entre comarcas

5 10 Kilómetros

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,



5 0 5 10 Kilómetros

NUCLEOS Y AREAS RESIDENCIALES

- CONSOLIDADOS
- NUCLEOS PRINCIPALES
- NUCLEOS SECUNDARIOS
- ASENTAMIENTOS RURALES
- PREFERENTE EXPANSION RESIDENCIAL

NUCLEOS Y AREAS TURISTICOS

- CONSOLIDADOS TURISTICOS
- CONSOLIDADOS MIXTOS
- AMBITO DE REFERENCIA TURISTICA (Reserva Insular para nuevas areas turísticas)

NUCLEOS Y AREAS PRODUCTIVOS

- CONSOLIDADOS
- PREFERENTE EXPANSION

RED VIARIA INSULAR

- CORREDORES INSULARES
- VIAS COMARCALES
- VIAS LOCALES COMPLEMENTARIAS

OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES

1 AMBITO Y Nº DE IDENTIFICACION

1 - Puerto y frente marítimo de Santa Cruz
2 - Puerto y polígono de Granadilla
3 - Puerto y centro de servicios de Fonsalía
4 - Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
5 - Aeropuerto Reina Sofía y entorno
6 - Nueva ciudad de Cabo Blanco
7 - Complejo Sanitario del Valle de la Orotava
8 - Complejo Integral de Tratamiento de Residuos de Arico
9 - Complejo Deportivo-Recreativo del Valle de Güimar
10 - Complejo Turístico-Recreativo de Rasca
11 - Complejo de Servicios del Macizo Central

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

d) Área de Regulación Homogénea Agrícola 1.

Se corresponde con los suelos de mayor valor agrícola, situados entre la franja del ARH de Interés Estratégico paralela al corredor insular y el núcleo urbano de Guargacho y el Plan Parcial El Lomo.

Establecida la coherencia entre el desarrollo del SU. T.2, con los modelos de Ordenación Territorial y de Estructura Urbana del PIOT, analizaremos a continuación el resto de las determinaciones del PIOT relativas a la implantación de productos turísticos y el grado de coincidencia entre la promoción pretendida y aquellas.

La modernización y consolidación de la oferta turística de Tenerife, así como el mantenimiento de su competitividad y desarrollo sostenido, en tanto que objetivo prioritario del PIOT, exige según éste, la puesta en juego de los siguientes criterios básicos interrelacionados:

- Vincular los actos de implantación de usos turísticos a proyectos empresariales de inversión productiva.

- Interrrelacionar desde el origen el proceso de implantación de un producto turístico con el territorio, cuyas características y condiciones de ordenación deben estar en la base de la configuración de la oferta.

- Introducir mecanismos específicos dirigidos a diversificar la oferta, en aras a elevar la calidad de los productos turísticos, tanto de nueva planta como los preexistentes.

Tales requisitos se cumplen plenamente, en la medida en que vía convenio, se asegura el primer requerimiento, vía revisión de las NN SS se garantiza el segundo y el modelo territorial y urbanístico del presente Plan Parcial, responden plenamente a los requisitos de calidad requeridos.

Por lo que se refiere al tipo de áreas turísticas, el PIOT distingue dos:

- Área turística nueva, entendidas como las que no existen como realidad física.

- Área turística existente, entendida como aquellos territorios que con distinto grado de consolidación albergan productos turísticos, o pueden llegar a albergarlos según el planeamiento que las ordena.

Estas áreas, se conciben como el objeto principal de las actuaciones dirigidas a la recualificación de la oferta. Su ordenación detallada se encomienda a los planes urbanísticos.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos en la situación b). El tratamiento que para este tipo de áreas turísticas existentes, prevé el PIOT que deba asumir el planeamiento urbanístico general, es el que hace referencia a la necesidad de proceder a su:

- Delimitación.
- Evaluación.
- Caracterización según la situación en que se encuentre.
- Definir el carácter y la función turística que deba cumplir.

En relación con las consecuencias que de tales presupuestos se deriven, el planeamiento general ha establecido las determinaciones de ordenación urbanística y de las actuaciones que se han juzgado necesarias para facilitar la máxima adecuación del área a los objetivos planteados por el PIOT.

Aprobado por el Pleno de esta Corporaci
en sesión de 01 NOV. 1999
SECRETARIO

El papel que para tal adecuación ha de jugar el sector que nos ocupa, es de capital importancia, en tanto que, supone culminar en buena medida, el proceso de colmatación tanto del del área turística preexistente, como del Polígono de Las Chafiras, dotando a éste último de una fachada Sur de uso comercial, que permita mejorar su vecindad con los Campos de Golf..

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Por lo que se refiere a las condiciones sectoriales de los productos turísticos, hemos de entender que a los efectos de este Plan, deben ser asumidos de forma meramente indicativa, dado que el carácter extremadamente polémico de algunas de ellas, hace presumir ciertas variaciones en el proceso de tramitación pendiente.

No obstante hemos de señalar, que la gran mayoría de estos estándares, resultan ya plenamente compatible con la actuación pretendida, como así queda patente en el desarrollo normativo de la misma.

Normativa urbanística de aplicación según las NN SS municipales.

La Normativa urbanística de aplicación, se concreta en la Ficha de Ordenación Detallada del sector SU.T.1 que se relaciona a continuación. Posteriormente se incluye un cuadro resumen justificativo del cumplimiento por el presente Plan Parcial, de las determinaciones de la mencionada Normativa de ordenación general.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN MIGUEL FASE I SECTOR SU T.2	FICHA Nº 2

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

CLASE DE SUELO — Urbanizable.

Sistema General asociado — Ninguno.

Sistemas Locales asociados

a).- Los equivalentes a uso terciario en situación primera y con carácter de mínimos públicos requeridos, a efectos de cesión fijada por el Reglamento de Planeamiento.

d).- Depuradora, red de riego y colector hasta conexión con la futura Red General Municipal de Saneamiento. Transitoriamente y hasta tanto entre en funcionamiento la Red, se admite el vertido a pozo absorvente de aguas depuradas excedentarias carentes de factores contaminantes, previa autorización de la Administración autonómica competente.

c).- Sistema viario de conexión con la red viaria local, de dimensiones adecuadas al tránsito que debe soportar y con las características de conexión requeridas por la Ley de Carreteras de Canarias .

d).- Sistemas Local y General de borde previsto en las NNSS.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN — NN SS y Plan Parcial

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos

a.- Habilitación de suelo urbanizable de usos turístico e industrial-comercial.

b.- El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro años cada una.

c.- El tratamiento de borde del sector deberá ser resuelto mediante soluciones urbanísticas que garanticen la continuidad paisajística y la preservación de los valores naturales presentes, en especial aquellos de relevancia geomorfológica y paisajística.

A tal efecto se entienden por valores relevantes y elementos de borde de especial atención los siguientes:

* Barranquillos situados al Oeste.
* Continuidad del paisaje inducido por los Campos de Golf.
* Corrección de los aspectos menos amables del Polígono de Las Chafiras mediante soluciones urbanísticas que mejoren la fachada Sur de este Polígono.
* Borde de vías de acceso a Campos de Golf.

Planeamiento Parcial

El Plan Parcial del Sector tiene por objeto:

a.- Definir, por referencia a la normativa general edificatoria, la particular de aplicación al ámbito del sector.

b.- Establecer las bases para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, a través del correspondiente proyecto de Compensación.

c.- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario, con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos y de su adecuado engarce con la red comarcal.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

d.- La delimitación de polígonos, según el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, para adecuar el desarrollo del sector a la estrategia de gestión que mejor se acomode a los objetivos de las NNSS.

e.- La construcción y plantación de zonas verdes y demás espacios de uso público, incluido las calles, habrá de ser previa o simultánea con la culminación de la edificación en cada fase.

g.- La aplicación precisa de las determinaciones establecidas en las NN SS, relativas a la protección del medio ambiente, mediante su incorporación al Plan de Etapas del Plan Parcial, previa evaluación económica de las mismas.

h.- El Plan Parcial se entenderá como instrumento finalista y operativo, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

i.- La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con el entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del apartado anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista. Dentro del cupo global de edificabilidad se admite una oscilación de +/- un 5% entre usos.

j.- La ordenación del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite, además de con las determinaciones propias de este tipo de figura de planeamiento, con maqueta a escala no inferior a 1:2.000, expresión fiel de la Normativa Urbanística aplicable a cada parcela.

k.- Se acreditará el cumplimiento en el ámbito del sector, con el contenido y alcance de su objeto y función en el sistema legal de ordenación urbanística, de las determinaciones a las que se refiere el Capítulo III del Decreto 35/1.995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y que de forma particularizada se contienen en el anexo correspondiente de la revisión de las NNSS.

l.- La zona de borde entre los actuales usos comerciales e industriales y los futuros desarrollos turísticos, deberá acondicionarse mediante generosos espacios libres ajardinados a fin de garantizar una correcta transición entre ambos usos.

m.- El plan parcial habrá de prever una red de riego, que permita la reutilización de las aguas depuradas en el mantenimiento de la jardinería, zonas verdes, deportivas y espacios libres.

n.- El Plan Parcial deberá prever un programa específico destinado a la limpieza y recuperaración de los cauces de barranco incluidos en su ámbito de actuación, que puedan verse afectados por todo tipo de vertidos, en concordancia con las medidas que a tal efecto contiene el Estudio de Contenido Ambiental de las NN SS.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

Usos Característicos

Terciario turístico e Industrial-comercial, repartidos de conformidad con los siguientes porcentajes, referidos a la superficie total del sector y con un margen de oscilación tolerada entre ámbos de +/- 5%:

a) Uso turístico: 82 %

b) Uso Industrial-comercial: 18 %

La zona asignada para este uso, será la colindante con el actual Polígono de Las Chafiras.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 MAY 1999
EL SECRETARIO,

Dentro de ella, se dispondrá una zona de uso exclusivo comercial que deberá corresponder como mínimo al 40 % y que se dispondrá conformando la fachada Sur, de forma que actue como elemento de transición entre usos industriales y turísticos.

Bases para el cálculo del Aprovechamiento

a.- Superficie del sector: 55,48 Ha. Esta superficie admite un grado de adaptación al entorno de +/- 5 %

b.- Edificabilidad: 0,23 m²t/m²s para uso turístico y 0,45 m²t/m² para uso Industrial-comercial.

c.- Densidad poblacional:

Uso Industrial-comercial: La imprescindible para labores de vigilancia a razón de cuatro habitantes por establecimiento, con un máximo del 5 % de la edificabilidad total.

Uso Turístico: 66 habitantes / ha

Usos compatibles

Terciario comercial hasta 1.000 m² de superficie, categoría 10.8.1 del Art.10.8 de la Normativa Urbanística.

Residencial tipo Ciudad Jardín con un máximo del 10 % de la edificabilidad del Sector

Residencial anexo a instalaciones industriales y comerciales, para labores de vigilancia.

Oficinas y espectáculos

Hotelero

Dotacional de uso público o privado.

Usos prohibidos

Los no señalados como compatibles.

Tipos edificatorios permitidos

Los tipos edificatorios permitidos serán para cada uso los siguientes:

a.- Uso turístico:

Villas y Bungalow aislados, agrupaciones no superiores a 30 ud. y libre composición en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Edificación abierta de libre composición para usos dotacionales y edificaciones singulares en las condiciones generales y particulares del Título XI.

b.- Uso industrial-comercial.

Edificación abierta en las condiciones generales y particulares del Título XI.

Tipología vial

Uso Industrial-comercial: Red viaria convencional, analoga a la preexistente.

Uso Turístico:

a.- Viario rodado de dominio y uso público para acceso a parcela de uso turístico integrado por el Sistema Local de Acceso al Sector (Rotonda) y viario rodado de dominio privado y uso al público para acceso a zonas comunes y aparcamientos centralizados y servicios públicos de policía, ambulancias, bomberos y similares.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

b.- Viario rodado y peatonal de uso restringido para transporte público interior al servicio exclusivo de la urbanización y vehículos de servicios públicos, de policía, ambulancias, bomberos y similares.

c.- Viario peatonal de dominio privado y uso público.

Equipamiento dotacional

Uso Industrial -comercial: El previsto en el reglamento de Planeamiento para uso industrial relativos a:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%).

b) Servicios de Interés Público y Social (4%).

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

Uso turístico:

a.- El previsto en el Reglamento de Planeamiento para usos terciarios complementado con los espacios libres privados de uso comunal, al servicio de las distintas unidades alojativas, repartidos según el siguiente esquema y porcentajes sobre superficie del sector:

a) Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10%):

* Jardines.
* Áreas peatonales.

b) Servicios de Interés Público y Social (4%):

* Parque Deportivo.
* Comercial.
* Social y dotación asistencial.

c) Aparcamientos. Uno por cada 100 m² de edificación

d) Red de itinerarios peatonales.

e) Espacios libres privados de uso comunal, en la cuantía que resulte del Plan Parcial.

Condiciones de edificación

a.- Altura máxima de la edificación:

Uso Industrial-comercial: 3 plantas y/o 9m
Uso Turístico: 2 plantas como norma y 3 plantas para edificios singulares y dotacionales.

b.- Parcela mínima.

Uso Industrial-comercial: Quinientos (500) metros cuadrados.

Uso Turístico: En cumplimiento de las determinaciones del del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la superficie mínima del parcela destinada a uso turístico, habrá de ser igual o mayor de la que resulta de aplicar el estándar de 60 m² de solar neto por plaza alojativa.

Dentro de esta limitación se establece como parcela mínima de uso turístico la superficie de 240 m².

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

En el expresado cómputo se incluirán cuando se trate de agrupaciones de más de 10 plazas, las zonas libres comunales de dominio privado al servicio de las mencionadas unidades alojativas.

c.- La ocupación edificatoria en parcela neta no superará el 40% en uso turístico y el 70 % en uso terciario industrial-comercial.

d.- Separación a linderos y retranqueos: Tres (3) metros en uso turístico y 5 (m) en uso . industrial-comercial.

e.- Distancia mínima entre edificaciones: Tres (3) metros en uso turístico dentro de una misma parcela y seis (6) metros en parcelas diferentes.

Diez (10) metros para uso industrial-comercial.

GESTIÓN	Privada con las obligaciones derivadas de la iniciativa y colaboración particular previstas en el Art.52 de la LS 1.976.
Sistema de actuación	Compensación.
Plazo	Formulación del Plan Parcial: Primer Cuatrienio. Ejecución de la edificación: 50 % en el Primer Cuatrienio. Resto en el Segundo
DATOS ESTADÍSTICOS	
Superficie del Sector	55,48Hectáreas.
Número de Ud. alojativas.	3.091 Ud uso turístico
Número de habitantes	76 hab en uso Industrial-comercial

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 1 OCT. 1999
EL SECRETARIO,

Cesion3

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU.T.2 DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA
CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA LA NORMATIVA URBANISTICA

Ambito de referencia	SECTOR SU.1		TOTAL	SECTOR SU.1		TOTAL
Normativa de referencia	NN SS + REGLAM. DE PLANEAM.			PP + REGLAM. DE PLANEAM.		
Superficie sector (m²)	554.800			569.251		
Uso	Turístico	Industr.-Comerc.		Turístico	Industr.-Comerc.	
Superficie por usos (m²s)	454.936	99.864	554.800	468.287	100.964	569.251
Nº de Plazas alojamient./ Habitant.	3.003	75		3.091	76	< 554.800 + 5%
I.- DOTACIONES.						
I.1.- Suelo						
Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (10 %)						
Jardines	27.296	9.986	37.283	28.097	10.096	38.194
Area peatonales	18.197		18.197	18.731		18.731
Servicios de interés público y social (4%)						
Parque Deportivo	9.099	1.997	11.096	9.366	2.019	11.385
Comercial	4.549	999	5.548	4.683	1.010	5.693
Social	4.549	999	5.548	4.683	1.010	5.693
Total m² suelo dotacional	63.691	13.981	77.672	65.560	14.135	79.695
Nº de Aparcamientos	1.046	449	1.496	1.077	454	1.531
I.2.- Edificabilidad						
Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público			700			700
Servicios de interés público y social						
Parque Deportivo			400			400
Comercial			3.077			4.801
Social			4.616			4.801
Total m² techo dotacional			8.794			10.702
II.- EDIFICABILIDAD TURÍSTICA (m²t).						
Alojativa	Indeterminado		Indeterminado	87.084		87.084
Comercial	Indeterminado		Indeterminado	3.250		3.250
Social	Indeterminado		Indeterminado	5.500		5.500
Cultural	Indeterminado		Indeterminado	1.500		1.500
Total	97.424		97.424	97.334		97.334
III.- EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL-COMERCIAL (m²t).						
Industrial-Comercial		43.356	43.356		45.434	45.434
Total		43.356	43.356		45.434	45.434
TOTAL EDIFICABILIDAD			149.574			153.470
IV.- Nº DE HABITANTES Y/O UNIDADES ALOJATIVAS.						
	3.003	75	3.077	3.092	76	3.168
V.- 10 % DE CESIÓN DE EDIFICABILIDAD (m²t).						
Edificabilidad	9.742	4.336	14.078	9.733	4.543	14.277
VI.- SISTEMA VIARIO						
Viario interior al Sector y Sistema Local asociado			Indeterminado			51.798
Sistema General de borde.			Indeterminado			2.762
						54.560
VII.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.						
Complejo El Carmen SL						514.753
Porcentaje de participación						90,43%
Manual Marrero Alamo						10.155
Porcentaje de participación						1,78%
Federico Barrera Gonzalez						11.196
Porcentaje de participación						1,97%
Rafel Torres Toscos						11.403
Porcentaje de participación						2,00%
Domingo Navarro Mendoza						10.810
Porcentaje de participación						1,90%
Antonio Barroso Correa y Valerio Márquez Pérez						10.934
Porcentaje de participación						1,92%

NOTA: Todas las magnitudes cumplen con las determinaciones de las NN SS ponderadas con los respectivos margenes de oscilación tolerados de +/- 5 %.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... MAY. 1999

AYUNTAMIENTO DE SAN CRUZ
SECRETARIA
TENERIFE

III.2.- MODELOS DE REFERENCIA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANÍSMO INTERNACIONAL.

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

Hablar de "calidad", de nuevas "formas" y "modos" de implantación urbanística de productos turísticos, respecto de los que hasta hoy han estado vigentes, ha de ser algo más que un mero recurso dialéctico. Entendemos que una iniciativa así planteada, ha de quedar suficientemente sustentada por un discurso y unas referencias solventes, contrastadas y de inequívoca vocación innovadora, siquiera respecto del contexto más próximo.

Se precisa articular una reflexión responsable que permita evaluar con seguridad y solvencia a quienes corresponde autorizar la actuación pretendida. Y ello no solo requiere una adecuada implementación espacial de la propuesta –versus maquetas- sino que se debe garantizar que el modelo innovador pretendido, lo es de manera inequívoca.

A tales efectos, el primer ejercicio realizado, ha sido indagar en los referentes análogos de la arquitectura y el urbanismo internacionalmente reconocidos como de "calidad" urbana y ambiental, con el fin de contrastar en que medida lo que se propone puede estar respaldado por experiencias anteriores satisfactorias valoradas.

Como resultado sintético de este proceso, se relacionan a continuación las características más sobresalientes de cuatro casos "tipo" que por sus dimensiones, tipologías, densidades, objetivos de implantación y usos, se corresponden con bastante exactitud con la propuesta de actuación que se pretende acometer.

Con ello se aspira en primera instancia, a llenar de contenido y credibilidad, un discurso que de otra forma pudiera ser interpretado equívocamente. Pero también se pretende con ello, coadyuvar a evitar la desautorización apriorística que en ocasiones, por falta de elementos de juicio suficientemente explicitados, ha cercenado iniciativas innovadoras.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ..... NOV. 1999
SECRETARIO,

Así las cosas, cobra sentido la formulación de modelos alternativos a los convencionales, en la medida en que se hace imprescindible llenar de contenido las afirmaciones relativas a la "cualificación" y la "diversificación" del producto turístico.

Tales objetivos, no pueden quedar en meras afirmaciones retóricas adscritas al discurso territorial y urbanístico. La proyectación paisajística y arquitectónica innovadora y a la vez prudente y contrastada, como la que aquí se propone, representan el correlato sin el cual, aquellas afirmaciones no pasarían de ser un mero discurso vacío.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y AGRICULTURA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

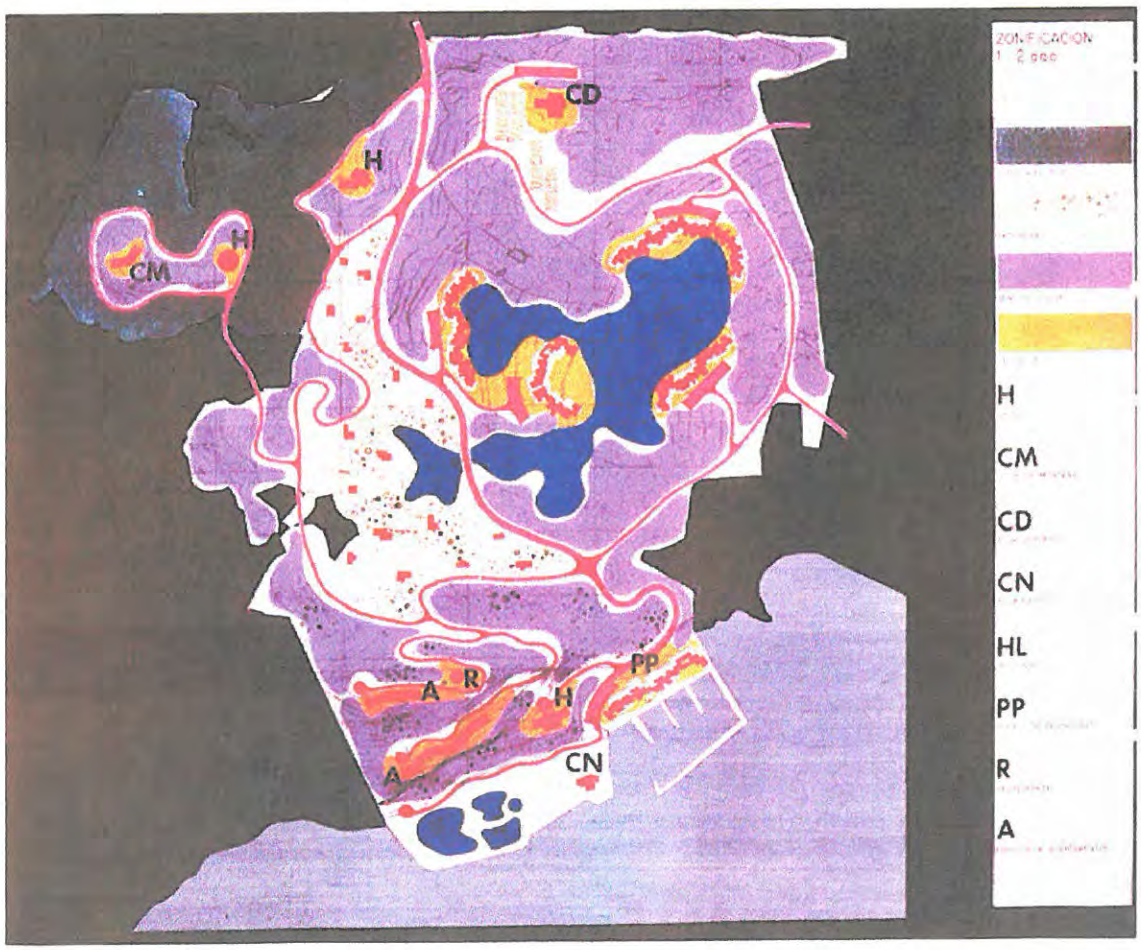
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

LA CALA. ALICANTE

Constituye un ejemplo valioso en cuanto al carácter de la promoción y a la metodología empleada por los arquitectos para la adecuación de la oferta al entorno.
De resultas de un estudio detallado de las condiciones del emplazamiento : ecologícas, , condiciones urbanísticas, comunicaciones, carácter de la oferta alojativa deseada y la ya existente en el entorno de Benidorm... se plantearon a la propiedad tres soluciones distintas cuyo mayor diferenciador era que el *polo de atracción* que se consideraba imprescindible para activar una actuación atrayente fuese: una marina interior, una red de lagos o un campo de golf.
De estas tres se reseñan aquí la del golf y la de los lagos interiores, en tanto que *ofertas paisajisticas insertadas* mas acotadas y por tanto semejantes al objeto de este estudio.

SOLUCION LAGO.- Se conside´ro la posibilidad de crear una Red de lagos interior vaciando en parte el anfiteatro natural, como medio de revalorización de todos los terrenos interiores. 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. Se lograría una actuación urbanística cuyo principal foco de atracción sería los citados lagos, emplazados en el centro geométrico del terreno, y rodeados inmediatamente de topografía suave, y respaldados por macizos mas acusados.
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.

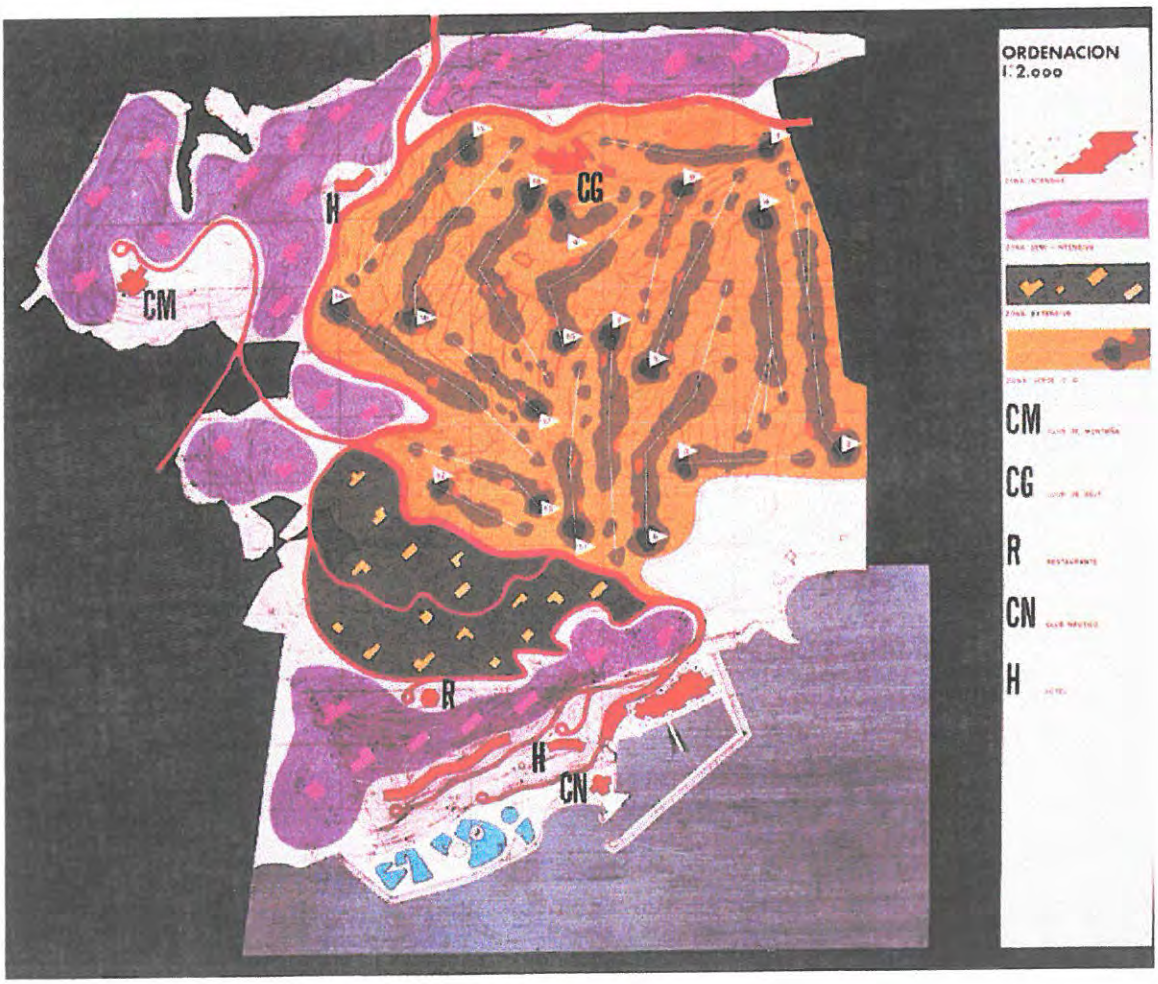
- *VENTAJAS.*- El impacto estético podría ser superior por el movimiento de planos de la topografía del terreno. Permitía cantidad de agrupaciones urbanas, formando poblados de una manera más flexible. Coste de la ejecución menor que el de una marina.
- *INCONVENIENTES.*- Peligro de salinización de jardines en capas freáticas interiores. Problema de que la calidad del terreno obligara a grandes impermeabilizaciones. Precisaba de ciertos costes de mantenimiento y conservación, sibién no muy altos, además de los propios de de las obras a realizar en sus márgenes.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

SOLUCIÓN GOLF.- Como atracción de toda la urbanización se proyectó un campo de Golf de 18 agujeros, situado en el anfiteatro natural que forma el terreno y subiendo suavemente hacia las laderas que lo circundan. El club de golf se ubicría en un punto dominante con airosa situación y perfecto emplazamiento respecto al campo.
Las viviendas a construir se dispondrían sobre distintas zonas, las que se agruparían intensivamente alrededor del puerto a modo de poblado de pescadores; las que se plantearon aisladas con edificación en chalets, dentrro de sector con vegetación ya conseguida, y el resto, como solución intermedia, se agrupaba en bloques de apartamentos de los montículos perimetrales del terreno.

- VENTAJAS.- Agradable como una zona verde en medio de un paisaje árido. Podía aprovecharse del 10% de zona verde que, en otro caso, había de reservar. La realización técnica era más simple que en cualquier otra solución.
- INCONVENIENTES.- Dificultades 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 paisajisticas. Reproduce el clasico ramillete disperso de colocación sobre el territorio.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 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERR. GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

VIVIENDAS EN FREDENBORG Y ELSINORE. DINAMARCA.

Jorn Utzon Arquitecto de la conocidísima Opera de Sidney, proyectó en la década de las 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.

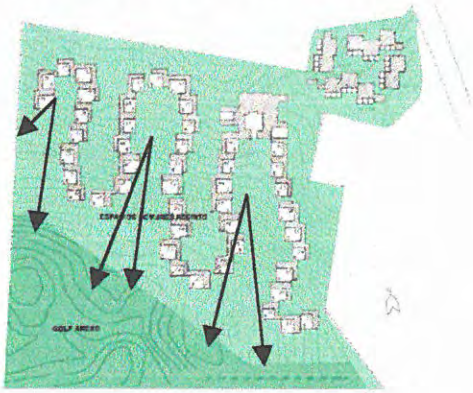
También aquí, la segregación del tráfico respecto de la zona propiamente residencial, genera una calidad ambiental que convierte estas actuaciones en autenticas áreas vacacionales, alejadas del ruido y de la contaminación vehicular.

VIVIENDAS EN FREDENBORG.-

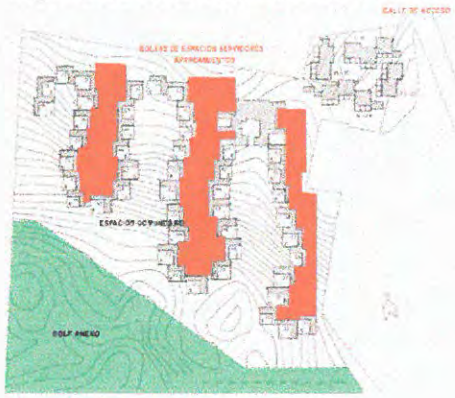
En la ladera de una colina junto a Fredenborg Jorn Utzon creó un pequeño entorno de segunda residencia partiendo de la misma idea que desarrolló en la edificación de las casas Kingo junto a Elsinore. La ladera está orientada al Sudoeste y tiene caída hacia un golf ajeno a la propiedad, que se convierte 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 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

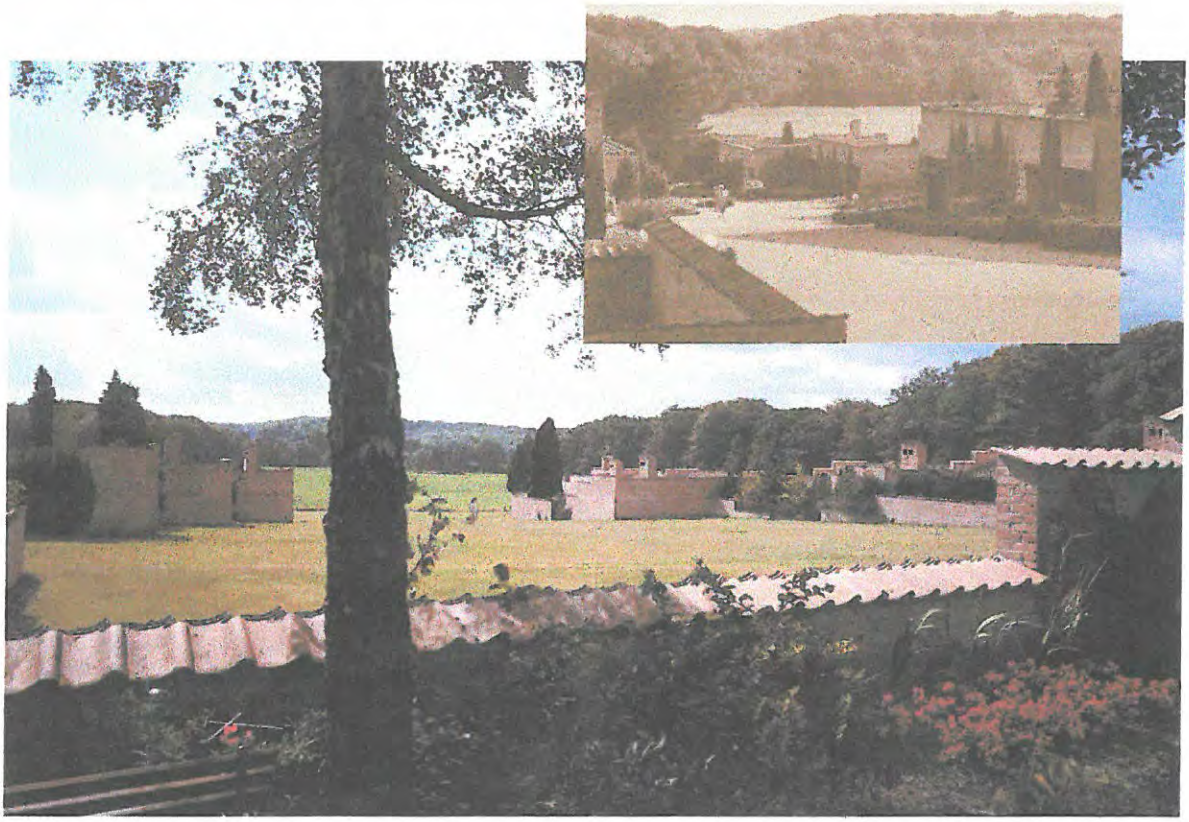
ESQUEMA VERDE GOLF - VERDE RESIDENCIAL



ESQUEMA DE ACCESO TRASEO A LAS VIVIENDAS



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 11 NOV. 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 pricipio 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
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

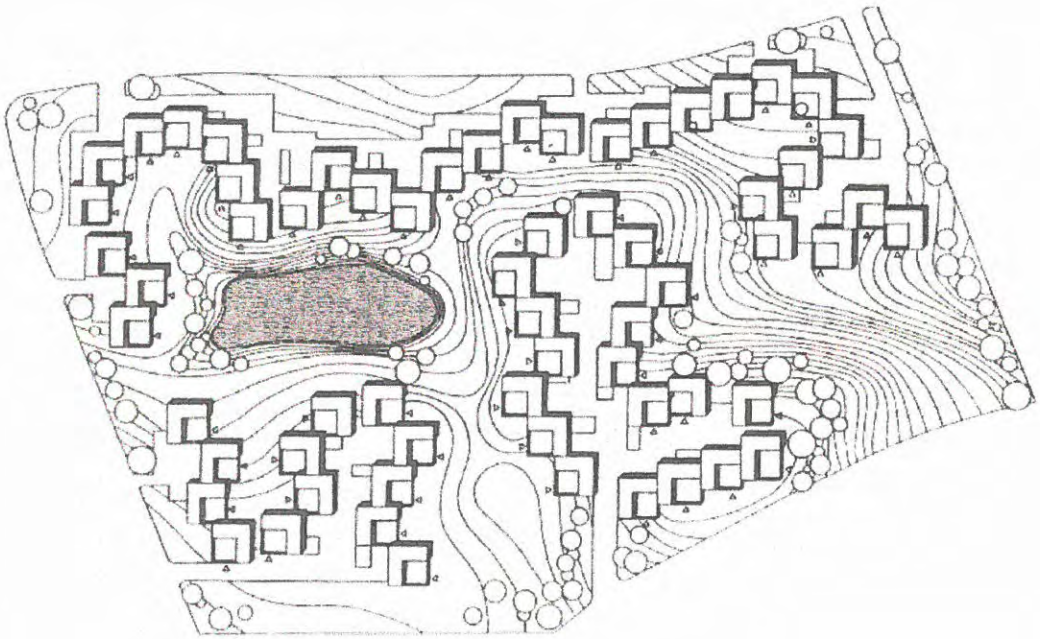
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
SECRETARIA
TENERIFE

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

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

VIVIENDAS EN HELSINGOR

El concepto de este condominio es muy similar al visto anteriormente de Fredenborg en el modo de agrupar las casas y en el funcionamiento de estas tipolpogicamente. Sin embargo, el foco de atención en torno al que se organiza el recinto, es un pequeño lago y no un golf.
De idéntica forma se organiza todo el conjunto en un solo régimen de propiedad, con tipología de casa patio de una sola altura.



PLANO DE IMPLANTACIÓN DE LAS CASAS KINGO. HELSINGOR

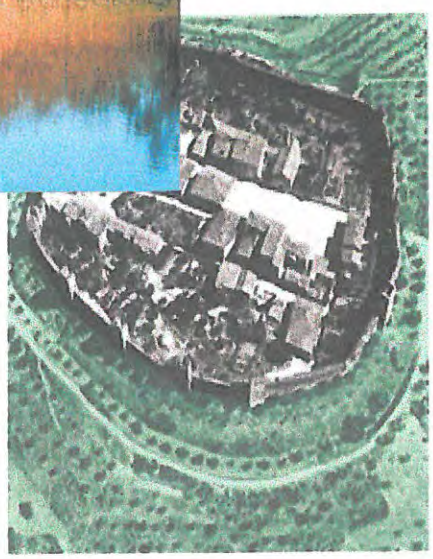
La idea con que se implanta aquí la edificación repite el modelo visto en las de Fredenborg. Se siguen las curvas topográficas del terreno procurando al conjunto una forma orgánica y atenta al medio, que proviene de la lectura detallada del lugar.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

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 paisajisticamente con la necesidad de recogimiento del lugar definiendo otra forma de agrupación igualmente brillante como dejan ver las fotos que se acompañan.

El recurso paisajístico no es pues el que veíamos en Fredenborg usando el golf como fondo panorámico del sitio, cual escenario de una vida vacacional. Aquí el recurso usado se dirige opuestamente, y será la propia espacialidad acotada y manipulada del recinto la que sirva de contrapunto a un contexto monótono de bosques y lugares inespecíficos. Los espacios servidores quedan ahora relegados hacia el exterior del conjunto.

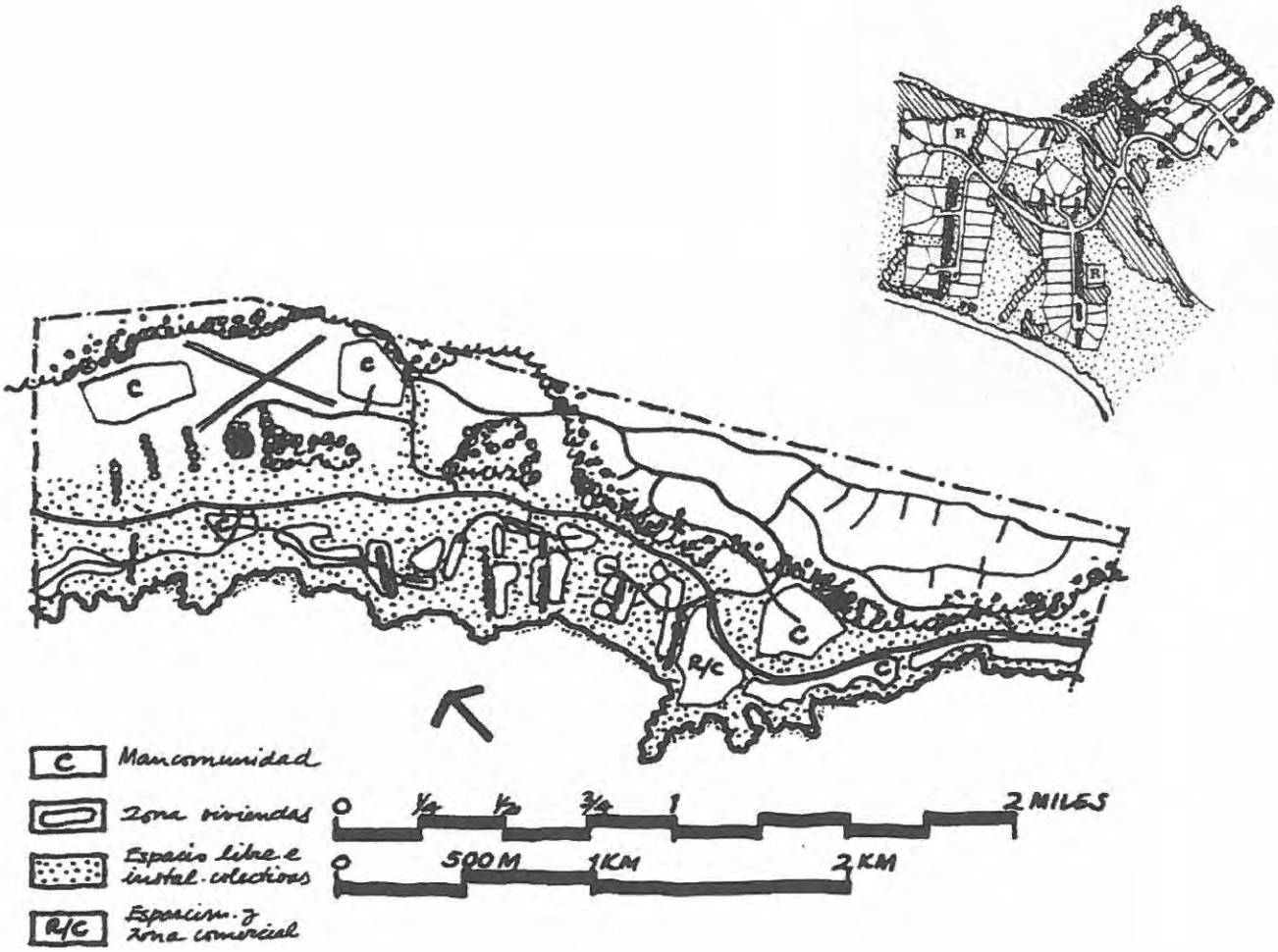
Es, en este segundo caso, el mismo concepto de *manipulación paisajista* del suelo del golf aplicado a la recreación de un espacio lúdico y abrigado de esparcimiento.
El paisaje inmediato entonces, se entiende como amplificación del patio de la casa y estado fisico anterior a otra escala que es la del bosque.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEA RANCH. CALIFORNIA

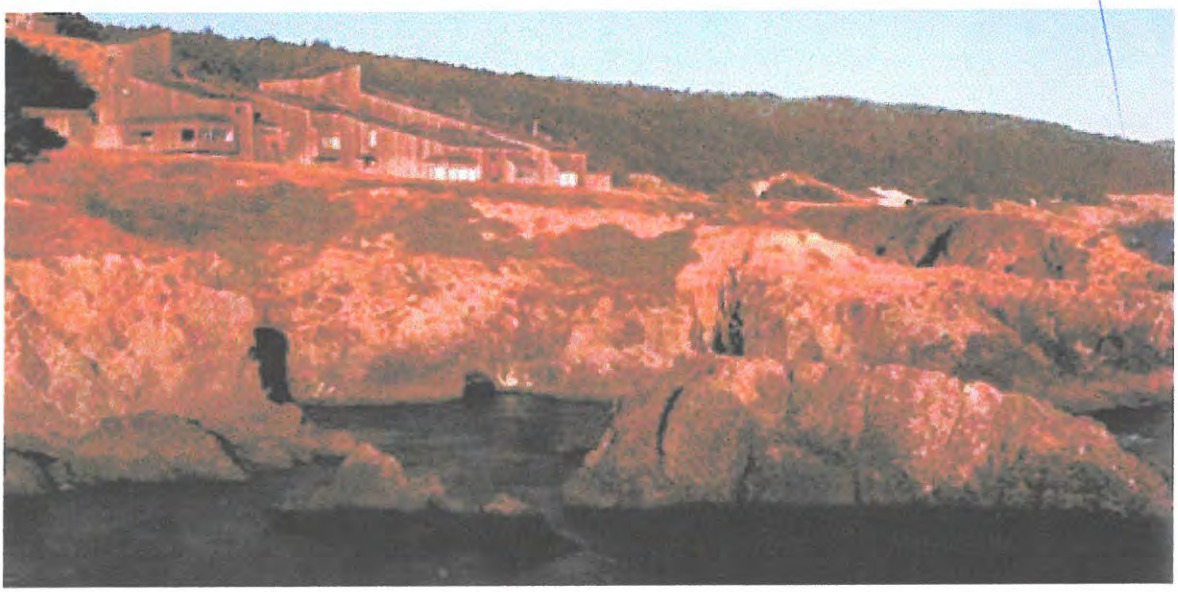
Sea Ranch se encuentra en la Costa Norte de California, a tres horas de viaje en coche de San Francisco y dentro de su hinterland de esparcimiento. En 1965, un promotor propuso la creación de una comunidad de segunda residencias en la costa. El programa constructivo pedía una densidad de población económica que solventara la demanda de casas para los periodos de vacaciones, a la par que el paisaje se respetaba visual y ecológicamente. El número de camas se estableció en 3000, las edificaciones tenían dos plantas máximo, la superficie de la parcela eran 128.000 m2 , resultando 43 m2 parcela/cama y 43 m2 suelo libre/cama.



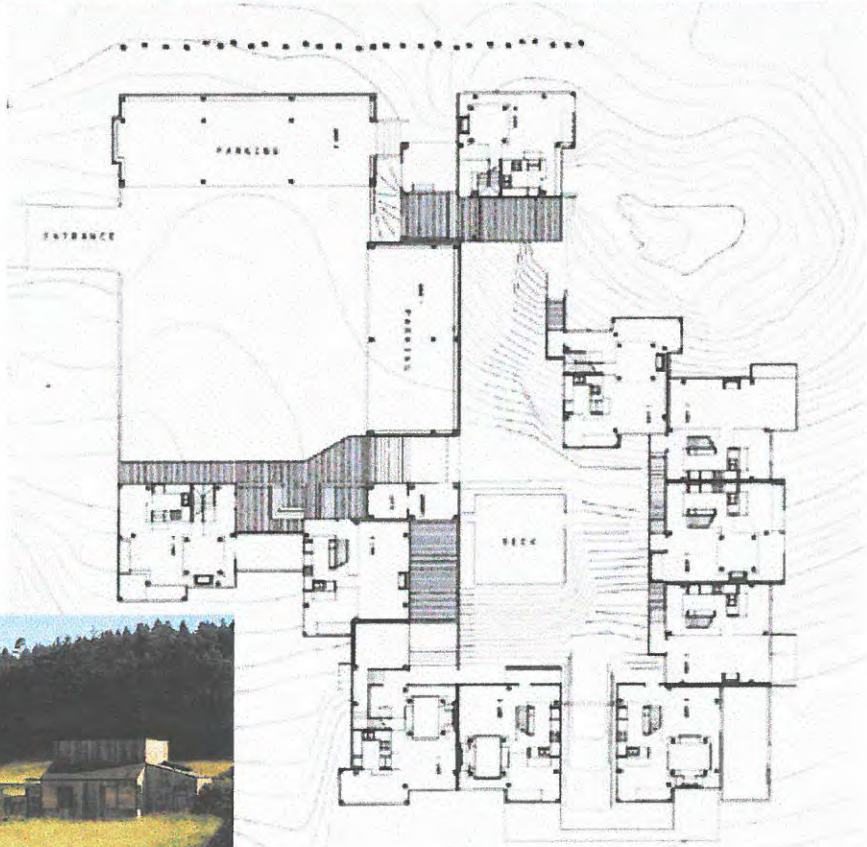
Lawrence Halprin elaboró a partir de un estudio ecológico, una serie de recomendaciones acerca del uso del suelo y de las soluciones arquitectónicas mas apropiadas.
Se entendió que estas sugerencias realzarían el paisaje, frente a la certeza de una destrucción inevitable si se permitía, como en otros puntos de la costa, un desarrollo incontrolado.
El proyecto diferenció tres zonas de asentamiento diferenciadas: las playas y las formaciones rocosas de acantilados, la terraza oceánica o playa elevada y las faldas boscosas posteriores. Y 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 sugundo, un terreno privado cuyo propietario era alguién ajeno al usuario de la casa y del jardín, en el que únicamente se deja crecer la

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
En sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

vegetación natural. Por último, están los terrenos comunitarios en régimen de copropiedad, tanto en su explotación como en los gastos que generen.
Se consideró esencial que toda vivienda que se ubicara en la terraza oceánica debería proveerse de una protección eficaz, y se propuso que todas ellas tuvieran orientación sur, organizando a sotavento los espacios exteriores y los aparcamientos. Las edificaciones tenían una cubierta muchas veces única, para desviar el viento y los espacios al aire libre y los jardines se protegían con la forma recogida del conjunto.



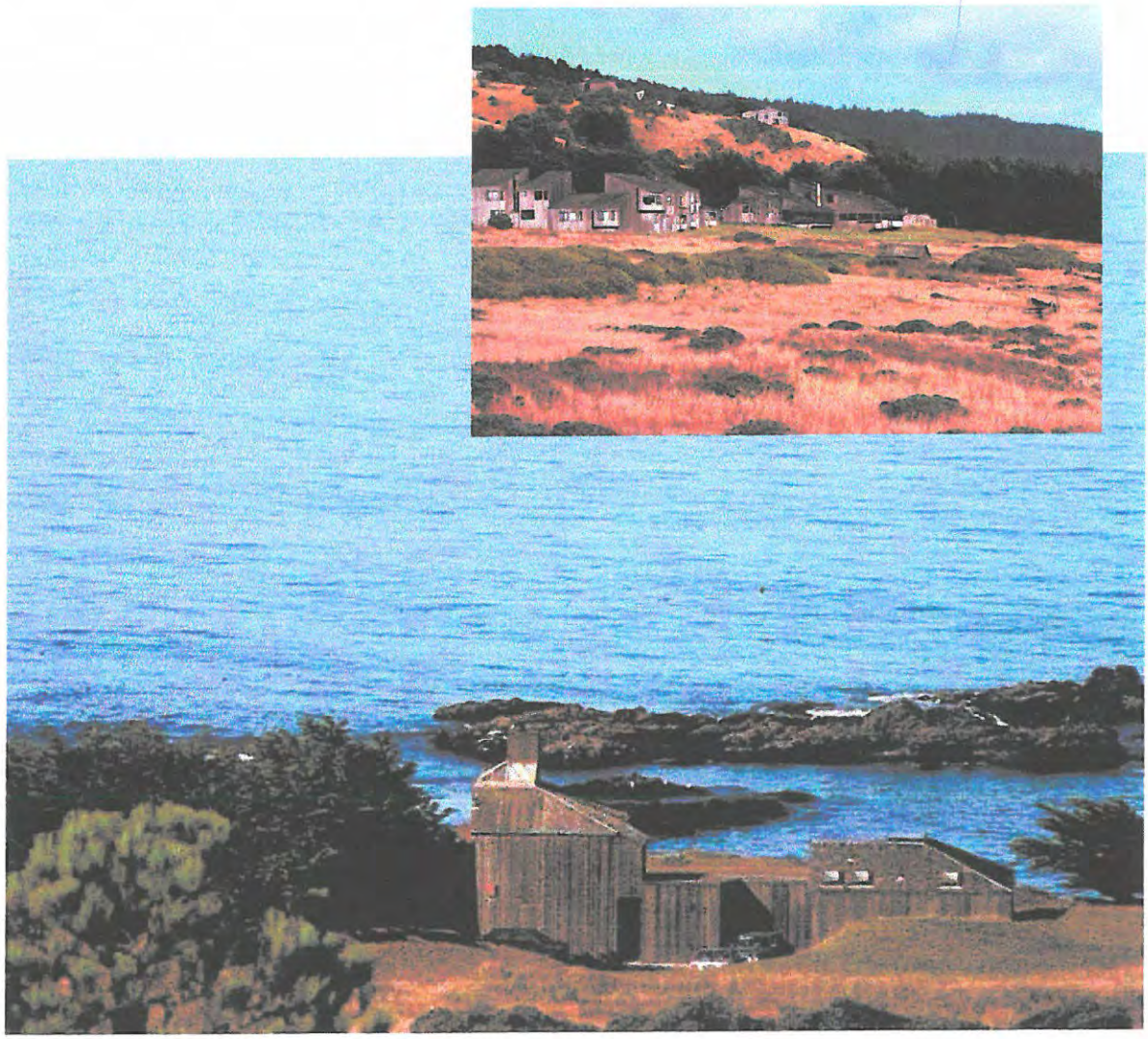
CONDOMINIO DE CHARLES MOORE.. SEA RANCH EDIFICACIONES DE LA TERRAZA OCEÁNICA



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 17 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

Los dos aspectos 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 agrupaciones constructivas mayores, pero que ocupaban menos terreno que si fueran las equivalentes en viviendas unifamiliares aisladas.
Esta solución permitió disponer de espacios libres amplios y de un número rentable de viviendas, enfoque de gran eficacia en la conservación del paisaje.



La demanda más común era de solares donde edificar viviendas unifamiliares, exigencia que se atendió convenientemente en el programa. El plano que se propuso limitó la edificación de viviendas a todo lo largo de unos cercados de pequeños arboles ya existentes (plantados por los agricultores 50 años antes para parar el viento), de forma que estos daban protección y disimulaban bastante la presencia de las mismas, digna respuesta a la necesidad de conservar la naturaleza y de enfrentarse a los elementos naturales. Los prados que separaban las agrupaciones de viviendas se reservaron como zonas verdes y se emprendieron nuevas repoblaciones que en el futuro fueran salvaguarda de otras tierras.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Se recomendó como se aprecia en las imágenes y 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 eran fantasticas y la densidad y ordenanzas de edificación no atentaban contra el manto vegetal, dejandolo prácticamente intacto.

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

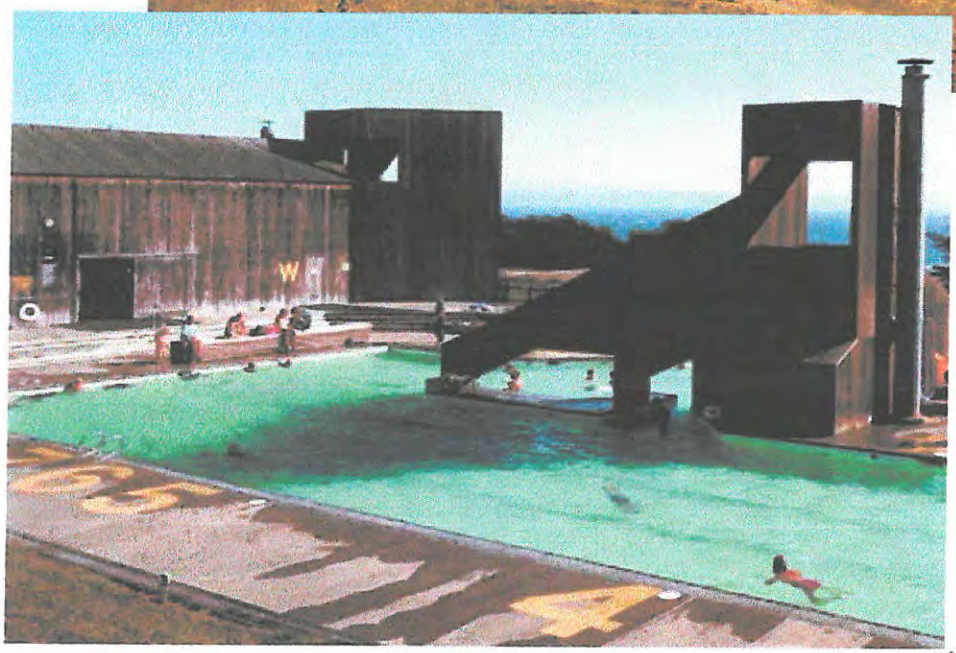
Sea ranch es un ejemplo de estudio ecológico emprendido bajo los auspicios del único propietario de una vasta superficie de terreno, cuyos resultados tuvieron una aplicación arquitectónica y donde el paisaje influyó en el emplazamiento de las edificaciones, sin que las implicaciones especificamente ecológicas sean ostensibles.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

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

El proyecto se preparó con el objetivo de llegar a una densidad de población relativamente alta, afincada en un entorno habitable y con hábitos de vida vacacionales. Así por ejemplo existen: un restaurante , un centro comunitario y un hotel; unas instalaciones de recreo como esta piscina, *un campo de golf* y una pista de aterrizaje.

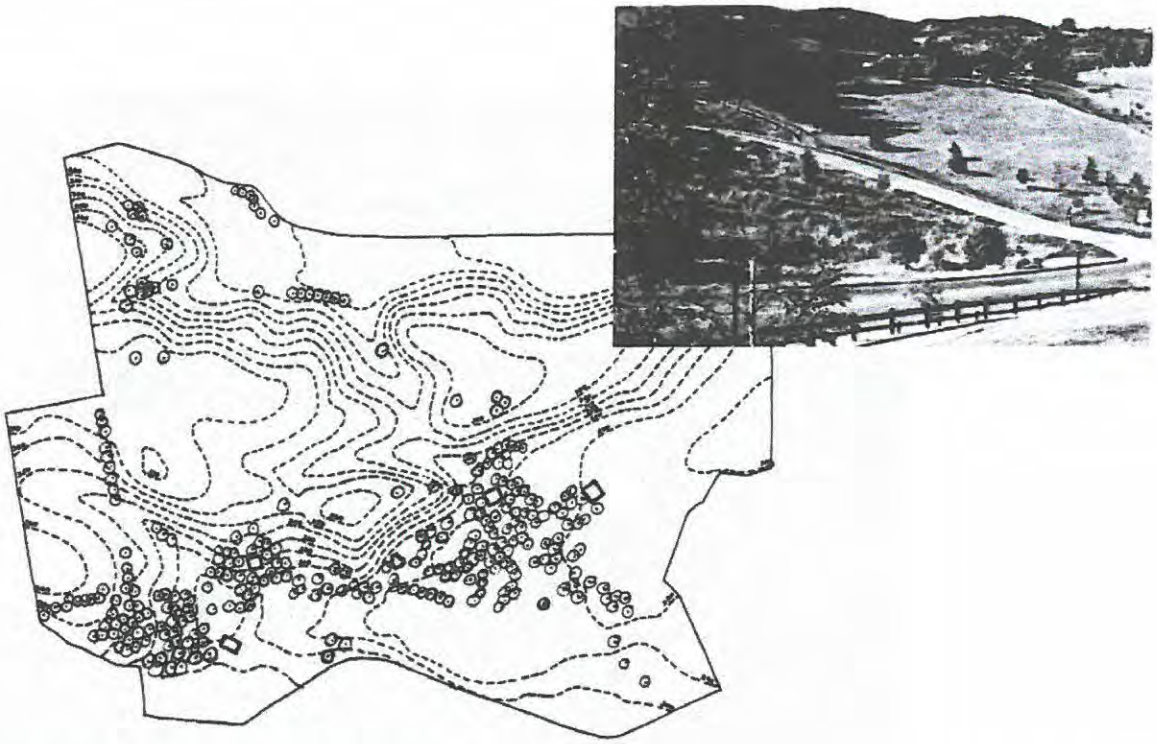
Las instalaciones deportivas se diseñaron con gran sintonía al movimiento Land Art, de manera que pudieran contrarrestar la acción negativa del viento; y se crearon unas barreras de tierra que rodeaban las piscinas y las pistas de tenis,que quedaban hundidas en el terreno, pero al resguardo del viento.



Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

FOOTHILL COLLEGE. CALIFORNIA

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 a inquietudes de tipo social.



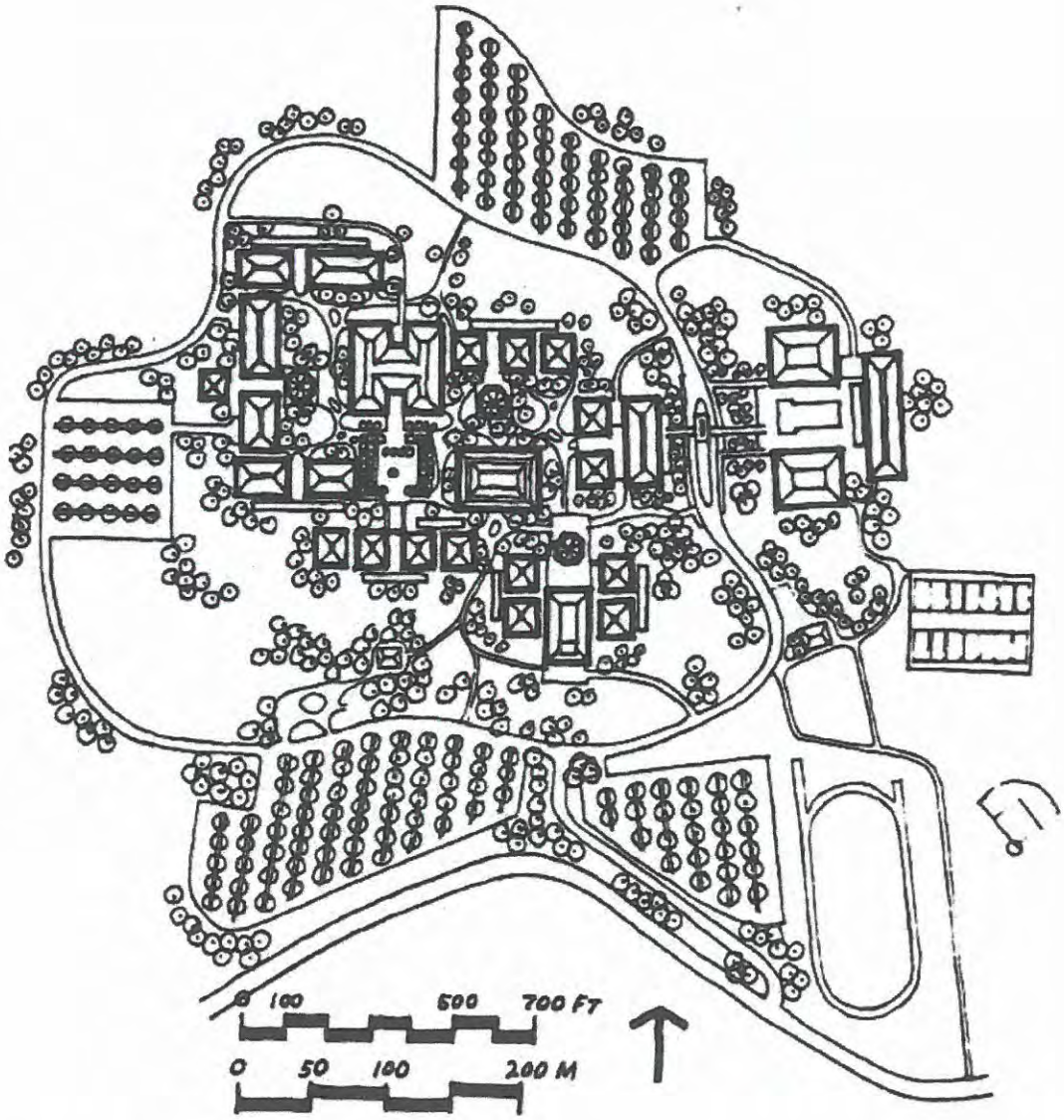
FOOTYHILL COLLEGE. PLANO DE EMPLAZAMIENTO ORIGINAL

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 criterios generales de diseño: 1) el proyecto se confeccionaría a la luz del pasado y tradición del lugar, y 2) el proyecto debía rehuir todo formalismo rígido, así como toda disciplina geométricamente obvia, sin dejar de traslucir una atmósfera de tranquila dignidad y de sosfistificación, acordes con el establecimiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL TENERIFE

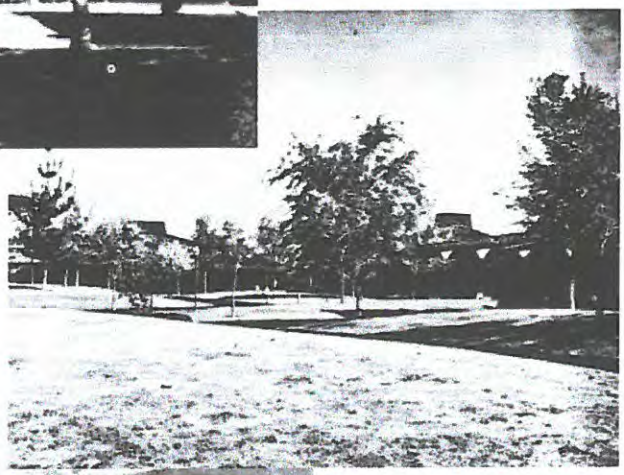
Se proyectó una distribución del área que se denominó como proyecto *acrópolis*. Los edificios académicos y otros auxiliares se situaron en la mayor de las colinas, y el gimnasio en la menor.
El desarrollo en planta es muy simple: la vía de acceso para tráfico rodado hace un bucle y comunica con las cuatro zonas de aparcamiento, con un punto de acceso peatonal. Desde los aparcamientos, los peatones se aproximan a los edificios gracias a unos caminos que discurren por la falda de la colina y que atraviesan el muro más exterior por una serie de puntos, que guardan conexión con el sistema interior de pasos que conducen al lugar que se desee. El modelo de distribución en planta que se adoptó, con las edificaciones en el centro del terreno y una circulación perimetral, era el idóneo para las características del emplazamiento.

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE



La localización de las edificaciones en el terreno no solo respondió a una cuestión de conveniencia y a motivos funcionales, sino también a planteamientos puramente estéticos. El arquitecto definió el conjunto como la diversidad dentro de la unidad, esta en las formas arquitectónicas, aquella en la irregularidad de su disposición.

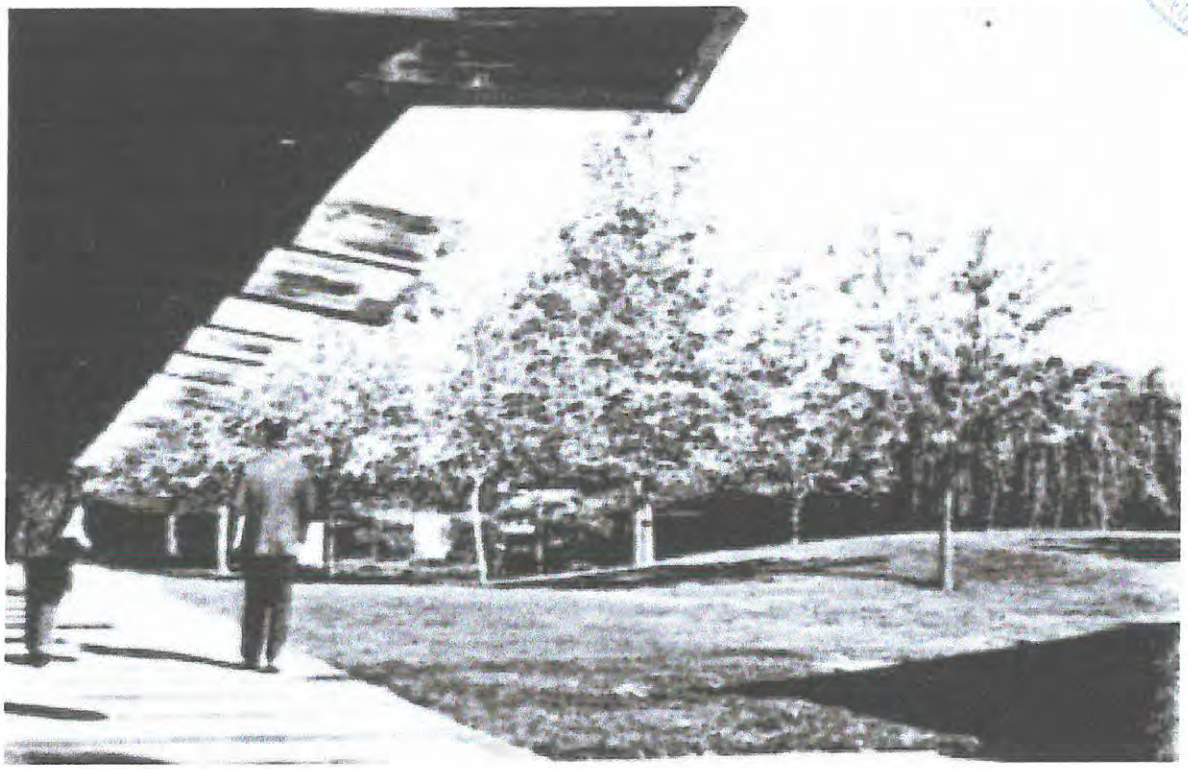
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE



También se advertía una concepción paisajística que distinguió y subrayó cinco zonas. La primera era el contorno general, la zona limítrofe en contacto con suelos y usos adyacentes; aquí se propuso aprovechar hasta la menor superficie y dedicarla al cultivo de plantas inscritas en las especies prexistentes, eucaliptus, robles y árboles frutales. La zona segunda, relacionada con la anterior, toma los aparecamientos 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,

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

esencialmente peatonal, se extendía por las praderas cubiertas de césped que rodeaban al bucle, hasta llegar al margen externo de la "*acrópolis*".
Aquí la prpuesta se encamina a la conservación de la fisonomía natural que dan el césped y los robles , desde un principio presentes en esta zona. En nigún 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 qu e la convierte en el autentico centro.
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 empleaddo un pavimento especial, y la vegetación confiere a cada uno una identidad particular .

III.3.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

III.3.1.- ZONIFICACIÓN DE USOS

El Sector SU.T.2 que se desarrolla, no es homogéneo en cuanto a localización de usos. Las NN SS, prevén como hemos visto, que en la zona Norte se implante un tejido industrial-comercial que permita no solo colmatar el Polígono de Las Chafiras, sino además hacerlo de forma que se conforme una nueva fachada Sur, que ayude a mejorar la baja calidad ambiental de la hoy existente. En la zona Sur prevén la implantación de un nuevo complejo turístico que complemente con nueva oferta alojativa, la que hoy ofrecen los dos campos de golf.

Entre uno y otro uso, el Plan Parcial ha previsto la implantación de un amplio bulevar flanqueado por una fachada Norte comercial y una fachada Sur formada por un extenso parque urbano lineal de 5,5 Ha- a modo de solución de continuidad entre ambos. Esta implantación dotacional se complementa con otros dos espacios verde, estratégicamente situados en los extremos Este y Oeste de la zona Industrial-comercial.

El primero de los cuales, permitirá que la imagen del sector desde la rotonda de acceso de la red viaria comarcal, adquiera un carácter de nobleza, acorde con los objetivos pretendidos. Por lo que respecta al segundo, se ha aprovechado el carácter irregular de las manzanas resultantes, para albergar en ella otra zona verde que actúe de frontera vegetal con la urbanización industrial colindante.

Por lo que se refiere a la implantación del uso turístico y en consonancia con las conclusiones obtenidas del estudio de los "modelos" anteriormente expuestos, la entidad promotora ha hecho una apuesta en extremo valiente, renunciando al clásico y conocido modelo de "ciudad jardín", basado en una compartimentación de grano fino del área de actuación, optando por un esquema de implantación algo más depurado y complejo.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 2009
SECRETARIO,

Se trata de concebir el conjunto del área turística como una única parcela, un gran condominio, al que no solo se le dota de los servicios necesarios, sino que se la estructura de tal manera, que su centralizada gestión, va a permitir la obtención de economías de escala, capaces de garantizar la calidad urbana requerida.

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

III.3.2.- DISEÑO DE LA RED VIARIA

El "modelo" pretendido exige una profunda reflexión sobre la forma en la que deba organizarse el tránsito rodado, dado el carácter potencialmente distorsionador del que éste impregna habitualmente a las áreas residenciales.

Frente a la clásica solución de "malla" de tránsito vial homogéneo y aparcamiento en superficie, se ha optado por la implantación de un reducido circuito que sirve el acceso rodado a los tres centros neurálgicos en los que se concentran la practica totalidad de los servicios dotacionales y entre ellos, los aparcamientos subterráneos, que dan servicio a la totalidad del parque rodado de la urbanización turística. Estocaje de vehículos, que no solo atiende las necesidades de aparcamiento, sino la atención y el cuidado de los mismos, durante los períodos de ausencia de la isla de sus eventuales propietarios. Este aspecto es de capital importancia, en la medida en que la oferta que se pretende crear, va mayoritariamente dirigida al segmento de jubilados de la UE.

Complementan esta red rodada y sus servicios de aparcamiento, dos anillos perimetrales, que en conjunto configuran el circuito de accesibilidad al conjunto de las zonas en las que se estructura el complejo. Este circuito de accesibilidad rodada, lo es de manera restringida, es decir que únicamente tendrá acceso al mismo, los vehículos que entran o salen de los aparcamientos, en los tramos establecidos al efecto y los vehículos vinculados a los servicios públicos de ambulancias, policía, limpieza y bomberos y un "trencito" articulado, del tipo de los que se utilizan para recorridos turísticos urbanos, de circulación estable y permanente que actúa a modo de servicio público en el interior del complejo.

Esta privilegiada situación vehícular, es en todo caso compatible con el uso de bicicletas y los desplazamientos peatonales de los residentes, a cuyo efecto, se ha previsto la senda correspondiente.

De cara a optimizar el servicio de transporte interior del "trencito", se ha previsto mediante un sistema de células fotoeléctricas, monitorizar su recorrido, de forma que la posición de éste en cada punto de su recorrido, quede reflejada en los paneles que se instalarán a lo largo de su recorrido y en el centro de control central situado en la zona de acceso al complejo. El tiempo estimado para completar el recorrido es de quince minutos.

Con el fin de dar acogida a los posibles visitantes que accedan a la urbanización turística en vehículos particulares y a los autocares que atiendan los desplazamientos externos de los residentes, se han previsto dos estacionamientos en superficie y un excedente de treinta plazas, en cada uno de los aparcamientos subterráneos.

El resto de la red viaria, que sirve la zona industria-comercial., se complementa con una trama ortogonal de tipo convencional, prolongación de la ya existente en el Polígono de Las Chafiras, así como la previsión de suelo para la implantación del SGV en el borde sur del Sector.

Pero no sólo los aspectos funcionales de la red, son los que han condicionado su diseño. Las medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos del proceso urbanizador sobre el medio ambiente y el paisaje, requieren que el trazado de la red y el

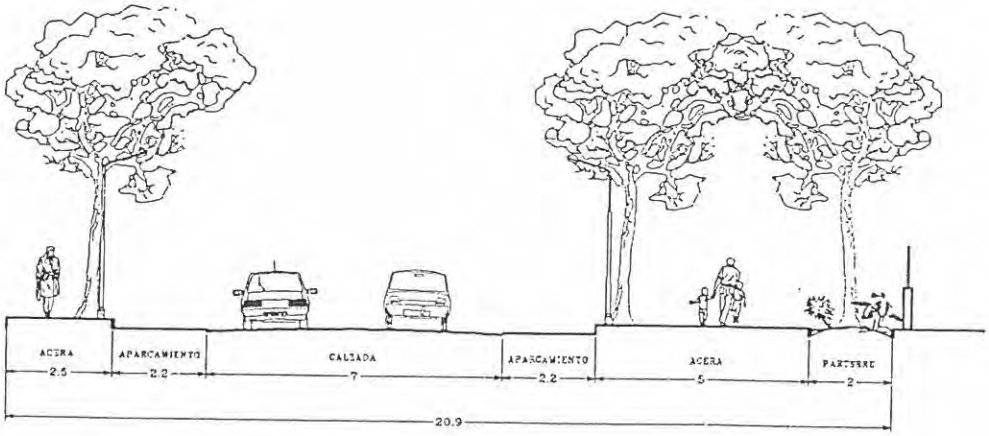
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999

de sus enlaces exteriores, se lleve a cabo mediante una cuidada adaptación de la misma a las formas del relieve y a las características geomofológicas y geológicas del terreno.

En función de ello, el trazado de las calles se ha efectuado mediante un previo levantamiento de perfiles longitudinales y transversales, tanto del terreno sobre el que discurren, como de las rasantes resultantes y la posterior comprobación sobre maqueta de los efectos ambientales y paisajísticos que de ello se deriva. En el documento y planos relativos a la valoración de alternativas, se refleja en planta el proceso de adaptación seguido, en la búsqueda de minimizar los impactos sin menoscabo de la funcionalidad vial requerida y en los planos de perfiles, la posición final adoptada para cada una de ellas.

La suave orografía del suelo, ha favorecido que la adaptación de las vías a la misma no resulte compleja, salvo en los casos en que estas deben atravesar los cauces de los barranquillos existentes. En los tres puntos en que tales travesías coinciden con tramos flanqueados por laderas más accidentadas, se ha optado por salvar el cauce mediante pasos a nivel, con el fin de evitar la excavación de trincheras para adaptar la rasante de las vías, a la de los fondos de cauce. Los pasos a nivel se resuelven mediante puentes de estructuras singulares y ligeras en forma de arco, que salven el cauce con luces amplias, compatible con la poca capacidad de carga que deben soportar y gálibos de 4,5 metros, evitando con ello el efecto pantalla, que pudiera limitar la percepción visual del entorno.

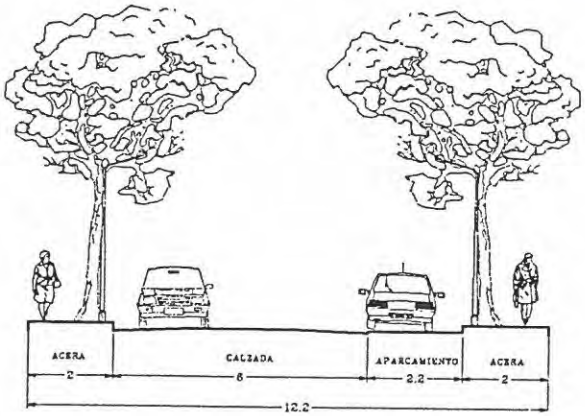
Se relacionan a continuación los esquemas de las secciones tipos dimensionadas, de los diferentes tipos de vías:



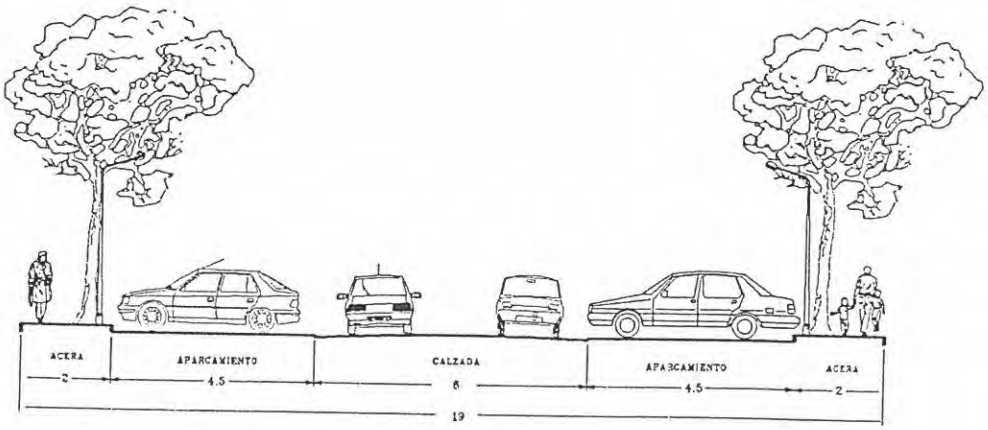
SECCION CARACTERISTICA DEL BULEVAR PRINCIPAL

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

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



SECCION CARACTERISTICA DEL VIARIO RODADO EN ZONA INDUSTRIAL

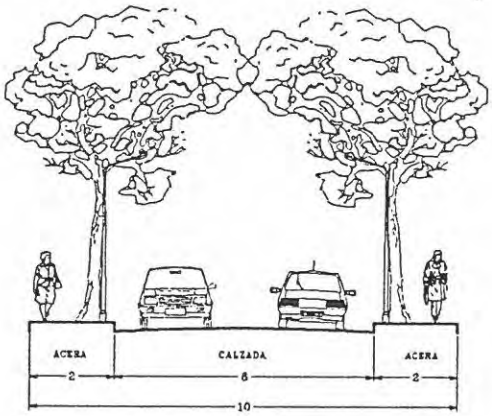


SECCION CARACTERISTICA DE LA ZONA APARCAMIENTO
DEL VIARIO RODADO PRINCIPAL

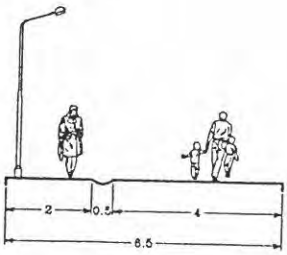
Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

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



SECCION CARACTERISTICA DEL VIARIO RODADO PRINCIPAL



SECCION CARACTERISTICA DEL VIARIO RODADO SECUNDARIO

SECCION CARACTERISTICA DEL PEATONAL CON ACCESO RODADO LIMITADO A MANTENIMIENTO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

III.3.3.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y GEOMORFOLÓGICOS EN LA ASIGNACIÓN PORMENORIZADAD DE USOS E INTENSIDADES Y EN LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La asignación de uso pormenorizados, de intensidades edificatorias y la ordenación de volúmenes en función de las características ambientales del territorio ordenado, así como el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos de vista más frecuentes, constituyen los criterios conforme a los cuales se ha dispuesto la edificación y se ha decidido la localización de los equipamientos y espacios libres.

Como se acredita en el Anexo de Contenido Ambiental y en la propia maqueta, el Sector presenta dos ámbitos geomorfológica y funcionalmente diferenciados. De una parte la zona Norte destinada a uso industrial-comercial, es bastante homogénea y por tanto, de escasa incidencia geomorfológica, de cara a la implantación de la edificabilidad. Su nivel de intensidad edificatoria está por otra parte, muy condicionada de antemano por la Normativa Urbanística de las NN SS.

No ocurre lo mismo, en lo que se refiere a la zona de uso turístico, en la que su mayor extensión, la existencia de factores orográficos más significativos, la baja densidad edificatoria prevista para este uso en las NN SS y las propias características tipológicas y funcionales del mismo, dan un amplio margen para diversificar las soluciones urbanísticas y arquitectónicas, que resulten compatibles con los objetivos ambientales requeridos.

Esta zona se compone de una extensa meseta prácticamente plana, situada más al Norte y una ligera ladera en la parte sur, colindante con los Campos de Golf. La meseta y la zona más accidentada de la ladera, están rodeadas por dos pequeños pero interesantes cauces, excavados en la tosca por la erosión de las escorrentías de las aguas superficiales.

Estos accidentes geomorfológicos, sin ser de un carácter excesivamente marcado, tienen suficiente interés a escala humana, como para actuar como elementos diferenciales, a la hora de la localización pormenorizada de usos y de las intensidades edificatorias.

Por lo que se refiere a los cauces, se ha optado por respetar fielmente su configuración, a cuyo fin se han destinado a espacio libre privado, destinados a albergar actividades deportivas, especialmente aquellas relacionados con circuitos primarios de golf, en su versión reducida, orientada al aprendizaje de alevines, circuito peatonal y de bicicletas, así como otras actividades dotacionales que resulten compatibles con su configuración natural y con la conservación de la flora en ellos existentes. En definitiva se trata de crear un gran espacio de ocio que facilite la interrrelación entre las diferentes zonas de residencia del complejo turístico, sacando partido de la situación predominante que deriva de la diferencia de cotas entre cauce y terrenos aledaños.

El extremo Noroeste de la parcela, donde la configuración orográfica es más accidentada y presenta una mayor riqueza geomorfológica, se ha integrado en el parque urbano colindante con el bulevar, reservándose la zona más extrema y alejada para la implantación semienterrada de la depuradora de las aguas residuales de la urbanización, protegida de vistas y eventuales olores, tanto por la propia orografía como por la prevista plantación de arbolado en el parque que la circunda.

Al igual que ha ocurrido con el tratamiento urbanístico protectivo otorgado a los cauces anteriormente mencionados, la extensión del parque urbano sobre este extremo del sector, tiene a su vez como objetivo último, la preservación de los valores geomorfológicos y botánicos presentes en el mismo y que tanto en un caso como en otro, han sido puestos de manifiesto en el Anexo de Contenido Ambiental del Plan Plarcial.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

Esta especie de "cosido" armónico entre ordenación urbanística y preservación ambiental de los recursos naturales presentes, ha sido posible en la medida en que la valoración ambiental del ámbito de actuación, ha precedido en el tiempo a la concreción de los usos pormenorizados, permitiendo de esta manera minimizar los "costes" medioambientales del Plan y la optimización de aquellos recursos, convertidos así en un plus de calidad de la urbanización que se pretende.

Decidida de esta manera la estructura urbana del Plan, mediante la localización de la red viaria y la distribución espacial de los usos pormenorizados, sólo resta que la ordenación de volúmenes, responda con la misma capacidad integradora a los objetivos urbanísticos y medioambientales pretendidos.

Las pautas para tal fin las aportan –en el caso del uso turístico- los estudios de casos tipos a los que anteriormente hemos hecho referencia. Por lo que se refiere a la zona industrial-comercial, la ordenación de volúmenes viene predeterminada por la situación preexistente en el Polígono de Las Chafiras. La única aportación novedosa del Plan Parcial, es la de concentrar mayoritariamente el uso comercial en la fachada Sur de este ámbito, habida cuenta de la mayor calidad edificatoria que acompaña a este sub-uso. Resulta a todas luces inaplazable cambiar la imagen de este sector que se percibe desde la zona turística, pues la experiencia de Amarilla Golf y el obligado tránsito de entrada a través del grupo de naves industriales que lo flanquean, desaconsejan cualquier solución de vecindad que no tenga en cuanta el criterio anteriormente mencionado.

Retomando el discurso expositivo, en lo que al uso turístico se refiere, el modelo de implantación pretendido, tiene como objetivo principal, el dotar a la nueva urbanización de un paisaje urbano, que de continuidad y mejore en su caso, la imagen urbana que aportan los ámbitos residenciales de los Campos de Golf.

En esencia, se trata mimetizar el paisaje interior de los campos de juego, que resulta del obligado maclaje de la zona edificada con las extensas áreas verdes, maclaje que termina apropiándose del paisaje que irradian los "green" de juego y la vegetación anexa con la que en estas instalaciones, se intenta romper la monotonía del manto continuo de cesped y se crean los handicaps de juego.

Un esquema paisajístico de estas características, resulta a todas luces incompatible con un tejido de ciudad jardín de tipo convencional, en el que los espacios verdes privados, aparecen profusamente triturados por la distribución parcelaria y por los diferentes grados de conservación que derivan del carácter privado de los mismos.

Es por ello que la indagación de "modelos", se ha orientado hacia supuestos en los que las condiciones del entorno, resultan similares a las que aquí nos ocupan. El resultado ha sido que se ha optado por un esquema de implantación en el que, partiendo de una "unidad habitacional", se van conformando reductos espaciales mediante diferentes tipologías de maclaje. Reductos que tienen un adverso y un reverso. A través del primero se sirven los accesos, siempre con orientación Norte dominante. A través del segundo, se configuran amplios espacios libres con orientación Sur dominante, de uso y disfrute comunal. Hacia ellos se abren las estancias de las "unidades habitacionales", apertura tamizada por un mínimo espacio ajardinado privado, en el que se da acogida a las actividades de la vida doméstica, que habitualmente se desarrollan en el exterior del espacio cubierto.

Resulta así que la vida cotidiana se desarrolla a través de un esquema progresivo de intesidad de la privacidad, en el que tienen cabida todos los niveles de relación posibles en la vida de las personas y que pasa por los siguientes estadios:

- **Máxima privacidad**: que se disfruta en el interior de la "unidad habitacional".

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

- **Media privacidad**: que se disfruta en el interior del jardín anexo a la edificación que conforma la "unidad habitacional".

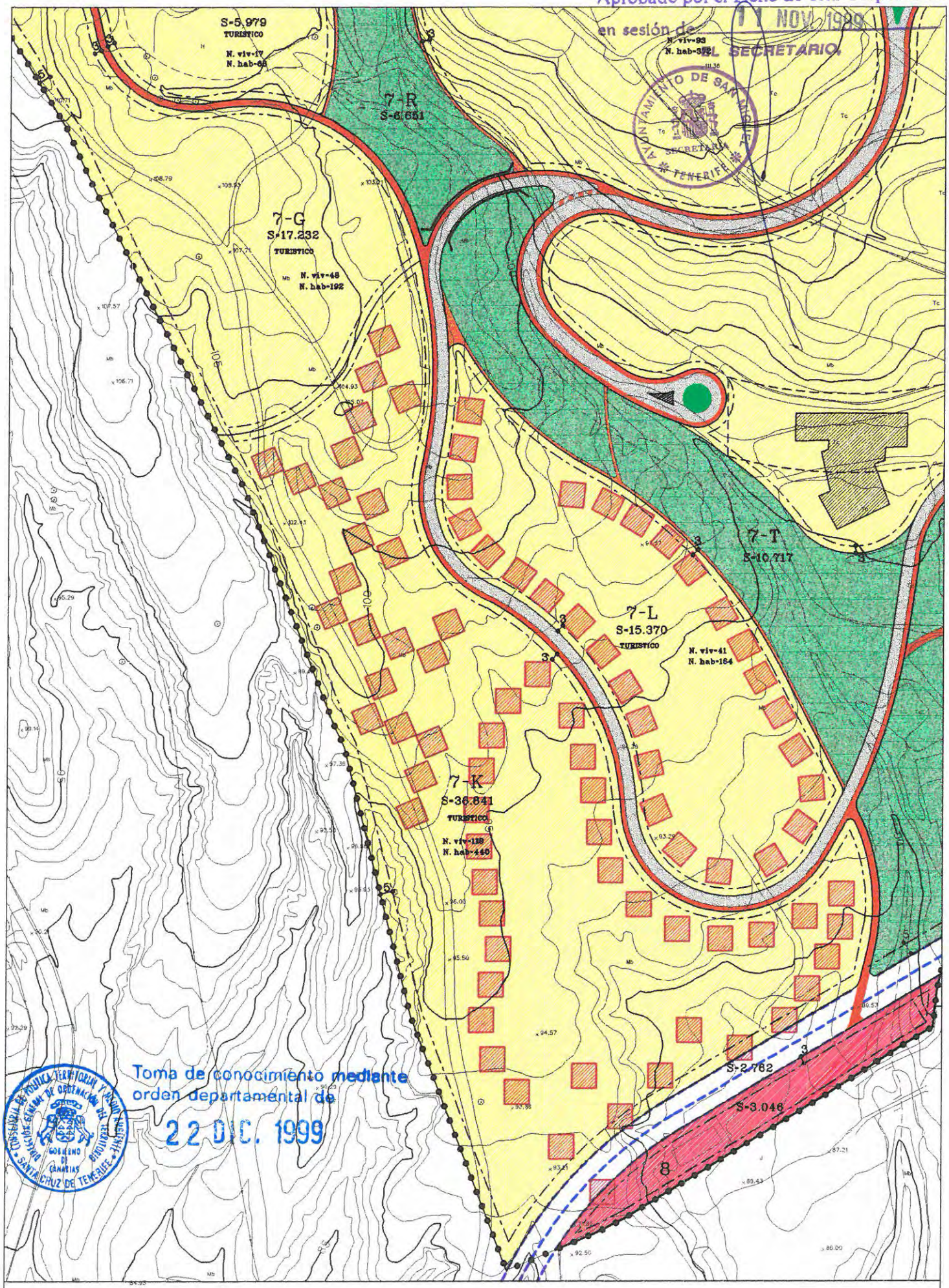
- **Grado medio de vida comunal**: que se disfruta en los espacios libres comunales conformados por la agrupación de "unidades habitacionales" a la que se pertenece.

- **Grado máximo de vida comunitaria**: que se disfruta en los espacios libres exteriores a las áreas residenciales propiamente dichas.

La mayor diversificación de relaciones que este esquema de convivencia aporta, unido al sosiego que supone la erradicación del tránsito rodado de vehículos y la posibilidad de disfrutar de servicios y equipamientos inalcanzables en un esquema convencional tipo "ciudad jardín", responde fielmente a la demanda de un segmento de población turística europea de alto nivel adquisitivo, que no encuentra satisfacción en la actual oferta turística tinerfeña. Con ello se da cumplimiento a uno de los objetivos más demandados por lo operadores turísticos insulares, cual es la diversificación de la oferta actual y su acomodación a los nuevos requerimientos de la demanda más sofisticada del espacio económico europeo.

A modo de ejemplo indicativo, se refleja en los esquemas adjuntos la concreción espacial de los criterios de ordenación de volúmenes expuestos, referidos a algunas de las sub-manzanas del área de uso turístico. Su versión más integral y referida al conjunto de la actuación se refleja en el Plano de Ordenación indicativa de Edificación y en la maqueta que acompaña al Proyecto.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

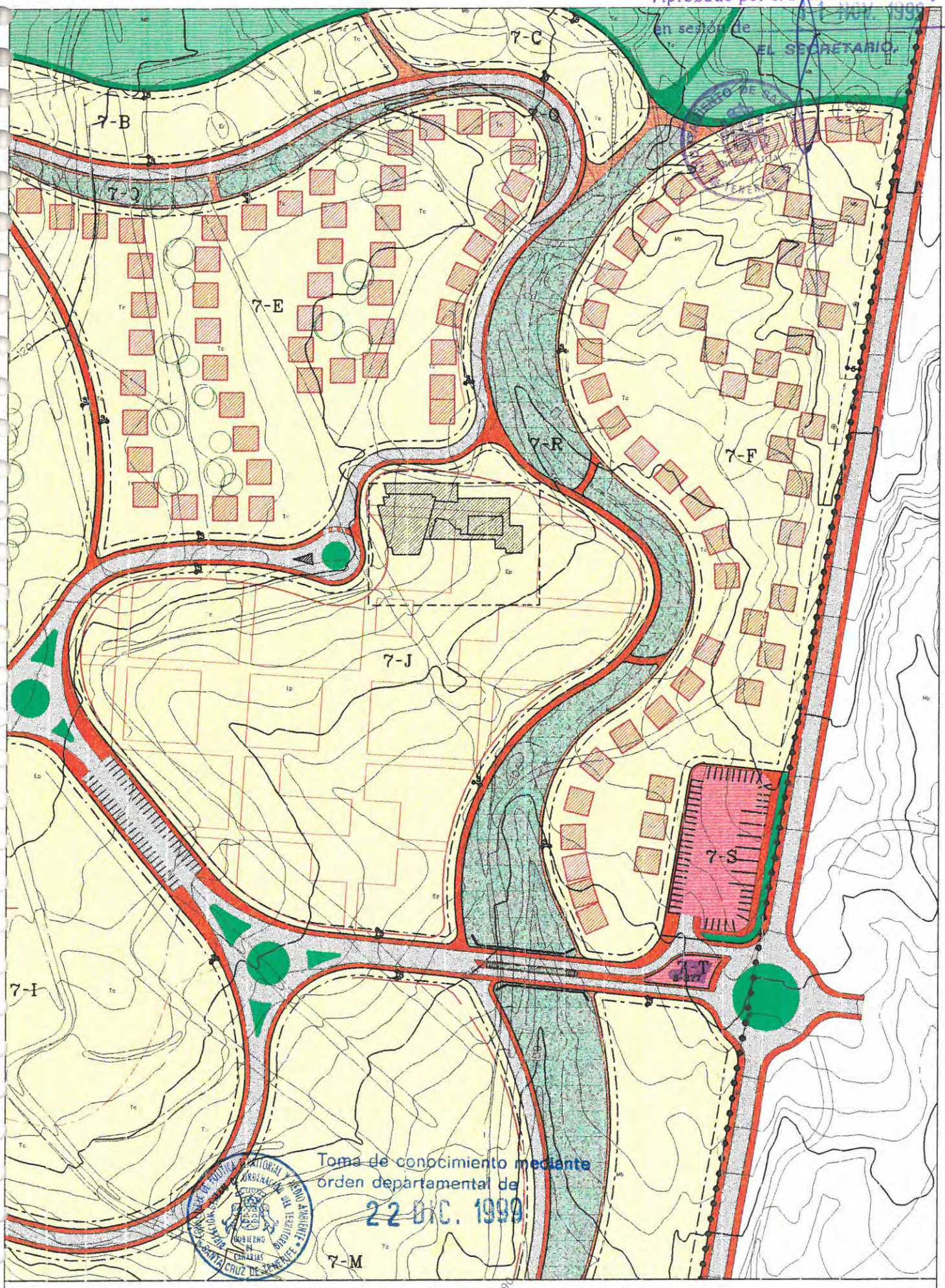


Toma de conocimiento mediante orden departamental de 22 DIC. 1999

ORDENACION INDICATIVA DE VOLUMENES DE LAS MANZANAS 7K Y 7L

F:\COPIA\JDA2\PLANOS\SECTORT2\1999 Oct. 25, 1999 11:55:34

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
22 DIC. 1999

ORDENACION INDICATIVA DE VOLUMENES DE LAS MANZANAS 7E, 7F Y 7J

f:\copia\jda2\planos\sector2\1999 Oct. 25, 1999 13:34:42

IV.- CONEXIÓN DEL SECTOR CON LA TRAMA Y EL TEJIDO URBANO DEL ENTORNO INMEDIATO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 19 NOV. 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

El ámbito de actuación se encuentra inmerso en una extensa área urbana, conformada por el Polígono de Las Chafiras y los dos Campos de Golf, Amarilla Golf y Golf del Sur, de tal modo, que su desarrollo, implica la superación del vacío que en la actualidad supone la existencia de esta finca rústica abandonada.

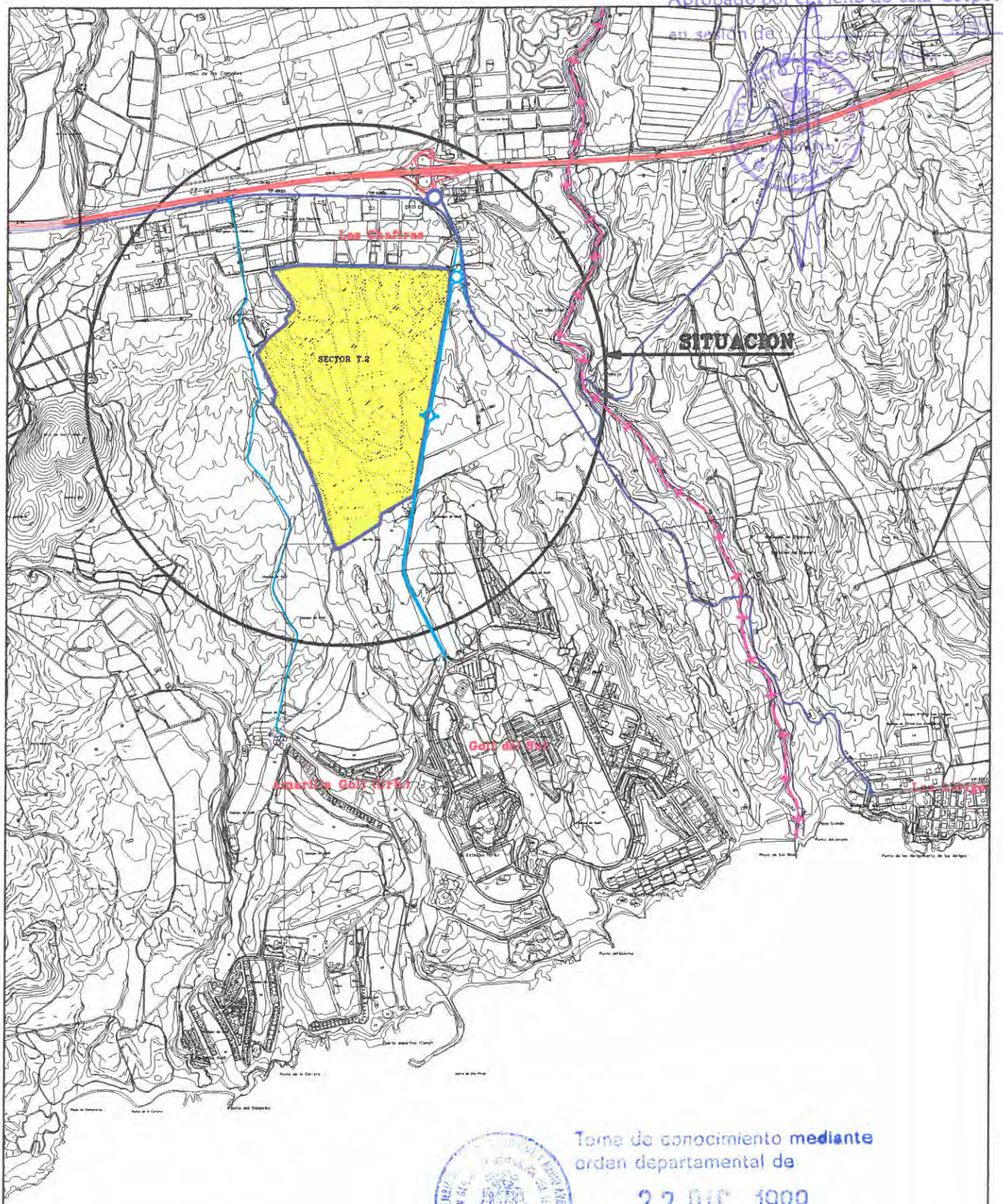
La conexión con Las Chafiras, vine dada por el desarrollo industrial-comercial previsto en la zona Norte del sector y su articulación a través de la malla viarai diseñada al efecto.

Por lo que se refiere a los Campos de Golf, la conexión física se realiza mediata la colindancia de sus linderos Sur y Oeste y la continuidad paisajística que deriva de la concepción del modelo de implantación al que hemos aludido anteriormente. Es decir, se trata de adosar un nuevo desarrollo, a los preexistentes, sin que tal adosamiento ofrezca soluciones de contigüidad que resulten excluyentes.

Será la red viaria comarcal definida por las NN SS, la que facilite el acceso entre las diferentes piezas que conforman el tejido urbano resultante. Por el lindero Este, discurre la vía de conexión con Golf del Sur y el núcleo de Los Abrigos. A través del bulevar previsto en el lindero Sur de Las Chafiras, se accede a la vía de conexión con Amarilla Golf y a la carretera de acceso a Costa del Silencio. A través de la rotonda situada junto al Nudo de Las Chafiras, se conecta con la red insular de comunicaciones y con el Aeropuerto.

Se consigue de esta manera un tejido urbano de ocio, claramente integrado en su entorno inmediato y en el conjunto de la comarca, alcanzando así los rátios de conectividad que resultan deseables para el óptimo funcionamiento del complejo que se pretende desarrollar.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
22 DIC. 1999

SITUACION DEL SECTOR SU.T-2 Y CONEXION CON EL ENTORNO

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

V.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

V.1.- RED DE MEDIA TENSIÓN

Para atender la demanda de energía eléctrica se ha diseñado una red de MEDIA TENSIÓN (M.T.), con punto de conexión procedente de la red de distribución pública existente en la zona. Su disposición y trazado se ha previsto para cerrar en anillo en el futuro, con el fin de disponer dos puntos de suministro diferentes.

En su diseño y cálculo, se ha tenido en cuenta una serie de hipótesis, con el fin de que estas instalaciones se amolden a las exigencias previsibles futuras.

Estas hipótesis se refieren a la potencia de transporte de sus líneas, longitudes, número y potencia de los centros de transformación, así como la ubicación de cada uno de ellos.

En el diseño se han diferenciado dos unidades de actuación: una ubicada en la cabecera del sector, destinada a la creación de un área industrial, comercial, y zona verde además de una pequeña área con destino a los servicios auxiliares y para instalar los depósitos de almacenamiento de agua para la red de abastos y de riego.

La otra zona estará dedicada plenamente a la actividad turística, siendo esta de una gran superficie, y ubicada en la Sur del Sector. Está estructurada en un conjunto de sub-manzanas, destinadas a albergar un conjunto de bungalow y villas aisladas y / o agrupadas, un hotel de mediano tamaño, edificios sociales y asistenciales, tres aparcamientos subterráneos y zonas verdes y deportivas de carácter privado.

Por todo ello, se ha tenido en cuenta como punto de partida para el diseño de las instalaciones de media tensión, (los datos ofrecidos por la propiedad hasta fecha), que son el número de viviendas en cada una de las distintas parcelas, además de lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en sus Instrucciones Complementarias y hojas de interpretación anexas, la potencia presumiblemente demandada por cada una las parcelas, teniendo en cuenta su grado de electrificación y coeficientes de simultaneidad previstos en los referidos Reglamentos anteriores.

En cuanto a la potencia demandada por la zona destinada al uso industrial y comercial, como en principio no se conoce la tipología de las industrias que se vayan a implantar, hemos optado por asignar una potencia media estimada de 10 w/m² de la superficie de cada una de dichas parcelas.

La Red se diseña pues en función de la potencia demandada por cada uno de sus núcleos, ponderada en función de la distancia a la que se encuentran los diferentes puntos de consumo, lo que implica la creación de seis centros de transformación, cuya localización espacial se refleja en el plano correspondiente. Su disposición y trazado, responde no sólo a las necesidades finales del proceso constructivo, sino que a su vez, están condicionados por las etapas en el que aquel va a ser llevado a cabo.

Básicamente las características técnicas generales de estas instalaciones serán las propias de nueve centros de transformación de una potencia de 633 KVA, dos de los cuales se destinan a la zona industrial-comercial de manera indicativa, hasta tanto se pueda conocer con mayor precisión la eventual demanda, un tercero está destinado a alimentar la depuradora y los otros seis, repartidos en grupos de dos y albergados en los tres Centros Dotacionales de Zona alimentan la demanda de la edificación vinculada al uso turístico.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

En cuanto al tendido de la red de media tensión a instalar para la total conexión de estos centros, será conformada por una instalación de forma enterrada en una cota superior de 0,8 mts de la rasante de la calle peatonales y de 1,0 mts. en las calles con circulación rodada. Con una doble tubería de PVC de 200 mm. de diámetro, de las que una queda de reserva, o bien para ser utilizada para el doble circuito de entrada-salida. En la operativa se instalará en su interior una terna de conductores unipolares de aluminio dotado con un aislamiento exterior de 12/20 kV de tensión nominal y de sección de 150 mm². nominal.

V.2.- RED DE BAJA TENSIÓN

La red de BAJA TENSIÓN que parte de los C.T, discurre por la red viaria hasta los centros de acometida de las diferentes manzanas y sub-manzanas. A partir de aquí, la distribución interna se realizará para cada una de ellas, en función de cómo sea demandada de la edificación que deban albergar.

Todas las canalizaciones eléctricas a efectuar en estas instalaciones, serán subterráneas, discurriendo sus trazados con canalizaciones principalmente bajo las aceras a una altura libre mínima de 0,7 mts. de la rasante de la calle y de 0,9 mts., para el supuesto de que estas tengan que discurrir bajo las calzadas de circulación de vehículos.

Se efectuarán en toda su integridad bajo tubería de PVC, de diámetro mínimo de 160 mm.. al igual que en la red de media tensión, se ha previsto la implantación de una doble tubería, en previsión de requerimientos futuros, en función de la evolución del consumo.

El tipo de conductores a utilizar serán cobre unipolares, de secciones normalizadas por las normas vigentes y utilizadas por la compañía suministradora Unelco en sus canalizaciones, dotados de aislamiento exterior a base de polietileno reticulado de 0,6/1 kV de tensión nominal y adecuado en su elección en función de su capacidad de transporte y futura manejabilidad por los electricistas en su instalación.

La elección y diseño de la red, responde a las previsiones efectuadas para los diferentes trazados establecidos en el Plan Parcial. Estos resultados podrán variar en función de las tipologías edificatorias opcionales que se asuman en el Proyecto de Edificación, que puedan afectar a las intensidades de consumo. Estamos pues ante un esquema y un predimensionado de carácter indicativo, tal como resulta preceptivo por la legislación del suelo vigente. En fases posteriores de desarrollo del Plan, se irán concretando definitivamente los trazados y dimensionados.

El diseño efectuado se ajusta a las determinaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Complementarias, así como de los correspondientes Hojas de Interpretación, en cuanto a la previsión de la energía demandada de cada uno de los centros de consumo.

La previsión de potencia en cada zona se ha efectuado con el siguiente criterio. En la zona de tipo turístico, se ha previsto un grado de electrificación medio. Por lo que respecta a la zona Industrial-comercial se ha hecho una previsión estimativa de 10 w/m². Aunque el R.E.B.T. establece una previsión de potencia de 125 w/m² cuando exista concentración de industrias, se ha estimado esta menor demanda por cuanto es previsible que la mayoría de las naves se destinen a actividades de bajo consumo (almacenamiento prioritariamente). En el supuesto de que la demanda de potencia sea globalmente superior, se duplicará los CT previstos. Si se dieran casos puntuales de consumos superiores a 50 KVA, en aplicación del R.E.B.T. deberán disponer de centro de transformación propio.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
SECRETARIO,

V.3.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La Red de Alumbrado Público se organiza diferenciando cinco sub-redes de iluminación, en función de su localización, nivel de alumbrado requerido y área a la que sirven. Cada una de ellas dispone de su propio centro de Mando y Protección. El primero, corresponde a la zona de uso industrial. El segundo, a la iluminación interna del Parque Público colindante. Los otros tres, se distribuyen en la zona de uso turístico, en función de las características de las vías y zonas a las que alumbran: uno de ellos atiende la iluminación de las red viaria rodada, otro la red peatonal que la complementa y el tercero, los senderos de borde la sub-manzana, que refuerzan la iluminación de la zona destinada a espacio libre privado de uso deportivo y dotacional.

Cada una de estas sub-redes se alimentará desde los centros de transformación que resultan más cercanos.

Al lado de los centros de transformación y en el interior de un resinto diferenciado se dispondrán los equipos y sistemas adecuados de control y distribución de la red: cuadros de mando, protección y alimentación de los distintos circuitos. La ubicación de estos Centros de Mando y Protección se ha efectuado en la forma que resulta más conveniente desde el punto de vista funcional, estando no obstante sujetos a ajustes, en función del Proyecto definitivo de Urbanización.

Para alimentar cada uno de los puntos de alumbrado, la red se efectúa mediante canalización subterránea bajo aceras y peatonales. Los conductores irán en el interior de tubería plástica rígida de PVC de 110 mm. de diámetro, a una cota de altura superior a los 0,4 mts. bajo la rasante. La totalidad de sus conductores serán de cobre electrolítico, dotados con aislamiento de polietileno reticulado de 0,6/1 kV de tensión nominal.

Las características específicas de cada una de las sub-redes son las siguientes:

1.- Alumbrado público de las vías de la zona industrial-comercial.

Esta será realizada mediante la instalación de puntos de alumbrado con columnas fabricadas de chapa de acero galvanizado en caliente de 10 mts. de altura. Dotadas cada una, con luminaria estanca para exteriores, cierre estanco de cristal plano y liso, y lámpara de descarga de vapor de sodio de alta presión de 150w de potencia.

La distribución de los puntos de alumbrado no es homogénea para todas las calles de esta zona. La calle de acceso principal (bulevar), se dota un nivel de iluminación mayor que el resto, tanto por razones de una mayor intensidad de tráfico, como por el tipo de actividad lúdico-comercial intensa que en ella está prevista. De cara a obtener un nivel de iluminación más homogéneo, los puntos de alumbrado se han distribuido al tres bolillo en ambos lados de la calle y a una interdistancia inicial de 50 metros.

2.- Alumbrado público de las vías rodadas de la zona turística.

La instalación se ha previsto a base de puntos de alumbrado con columnas de chapa de acero galvanizado en caliente de 8 mts. de altura, dotadas cada una con luminaria estanca para exteriores, cierre estanco de cristal plano y liso, y lámpara de descarga de vapor de sodio de alta presión de 150w de potencia.

La disposición de las luminarias se efectúa de forma asimétrica respecto de la sección transversal de la vía con una interdistancia inicial de entre 30 y 35 mts. a resultas de lo que determine el Proyecto de Urbanización.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

3.- Alumbrado público de las vías peatonales complementarias de la red de vías rodadas.

La instalación se ha previsto a base de puntos de alumbrado con columnas de chapa de acero galvanizado en caliente de 4 mts. de altura, dotadas cada una con luminaria estanca para exteriores, cierre estanco de cristal plano y liso, y lámpara de descarga de vapor de sodio de alta presión de 70 w de potencia.

La disposición de las luminarias se efectúa de forma asimétrica respecto de la sección transversal con una interdistancia inicial de entre 30 y 35 mts. a resultas de lo que determine el Proyecto de Urbanización.

4.- Alumbrado público de los senderos peatonales de borde de sub-manzana vinculados al espacio libres privado.

Con el fin de que el tránsito nocturno se pueda efectuar de manera adecuada y sin la pretensión de que el nivel de alumbrado en estas zonas sea excesivo para evitar trastorno a las viviendas colindantes, se ha previsto una sub-red de alumbrado a baja cota, que distribuya el haz de luz de forma tenue y próximo al suelo.

Consecuentemente la instalación se ha previsto a base de puntos de alumbrado con columnas de chapa de acero galvanizado en caliente de 1 mts. de altura, dotadas cada una con luminaria estanca de tipología adecuada para jardines, cierre estanco de cristal plano y liso, y lámpara de descarga de bajo consumo de 25 w de potencia.

La disposición de las luminarias se efectúa de forma asimétrica respecto de la sección transversal con una interdistancia inicial de entre 30 y 35 mts. a resultas de lo que determine el Proyecto de Urbanización.

En la totalidad de estas instalaciones se deberán utilizar materiales conforme a lo dispuesto en las normas vigentes - especialmente en lo que se refiere a la Ley del Cielo de Canarias- y normas de la compañía suministradora.

V.4.- RED DE TELEFONÍA

El diseño de la red de telefonía, responde al igual que en los casos anteriores, a las exigencias derivadas de la existencia de dos zonas de usos diferenciados: industrial-comercial y turístico. Consecuentemente se han previsto dos puntos de acometida para cada una de ellas, y una interconexión entre ambas que posibilite la conexión interior entre la zona turística y la lúdico-comercial.

Desde la red general de cada circuito, se acomete a cada manzana o sub-manzana. La distribución interior se adecuará a las exigencias de los distintos proyectos de edificación.

Para el paso de la Red, se ha previsto una doble tubería plástica rígida de material de PVC de 110 mm. de diámetro, enterrada principalmente bajo las aceras y paseos a una de cota de altura mínima de 0,4 mts. respecto de la rasante de las vías..

Los diferentes trazados se corresponden con los de las diferentes instalaciones eléctricas, de cara a optimizar el coste de su implantación.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

V.5.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES

La red de abastecimiento de agua potable prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda derivada de la implantación de los usos característicos y demás usos compatibles previstos, mediante su acople a la red general municipal, de conformidad con los requisitos establecidos al efecto por la empresa suministradora y las ordenanzas municipales correspondientes y de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.

- Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad.

- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.

- Establecer una red de hidrantes en relación con el servicio de extinción de incendios.

- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición de unos diámetros mínimos de tuberías a instalar.

- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento, no sólo en el diseño de la red, mediante el establecimiento de la velocidades adecuadas, sino también en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en el futuro.

A tal efecto, la Normativa de aplicación será el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano y demás disposiciones concordantes.

Las necesidades de consumo de la urbanización se han obtiene a partir de la siguiente expresión:

$$Q = Kp \times D \times N / 86.400$$

siendo:

Q.	El caudal medio previsto el l/seg
D.	Dotación prevista: 150 l/hab.día.
Kp.	Coeficiente Punta: 2,5
N.	Número de habitantes: 3.526.

De donde resulta un caudal medio de 1.322 m3/día

En cuanto a la dotación contra incendios, la NBE-CPI-91 no hace referencia a las instalaciones de redes de protección contra incendios, por lo tanto se sigue el criterio de lo que establecía la NBE-CPI-82

Según dicha norma, la red suministrará agua a grupos formados por pares de bocas de incendio separadas un máximo de 200 m. El caudal por hidrante será de 8,33 l/seg con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

La reserva de agua específica para incendios será suficiente para abastecer el servicio durante dos horas, por lo que teniendo en cuenta que el número de pares habrá de ser trece, resulta una reserva global de 777 m3.

De lo expuesto se deduce un consumo previsible global de agua de consumo para el conjunto de la urbanización de 2.099 m3/día.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existen problemas de circulación del fluido. Las conducciones se diseñan siguiendo el trazado de las vías urbanas.

El sistema de abastecimiento se realizará mediante un sistema de Red en "malla" que responde a los siguientes criterios básicos de diseño:

- La separación máxima entre dos lados opuestos de la malla, será de 900 m y la mínima de 150 m.

- La superficie máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 30 Ha y la mínima de 9 Ha.

- Se efectuará una sola malla para el conjunto del Plan.

- Los distribuidores estarán conectados entre sí y/o a las arterias.

- Los distribuidores ciegos se instalarán cuando la trama lo requiera, en puntos de consumo aislado y su longitud no será mayor de 300 m ni podrán abastecer a más de 800 usuarios.

- La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 6 Kg/cm²

- La velocidad máxima admisible en la red será de 1,5 m/s, con las limitaciones que imponga la eventual aparición del golpe de ariete.

Siguiendo estos criterios, se ha previsto un sistema de abastecimiento de agua domiciliar formado por los siguientes elementos:

1°.- Red Principal

Formada por una malla de tres anillos interconectados de fundación dúctil que discurren dos por la red viaria de la zona de uso turístico y un tercer que lo hace por la de uso industrial-comercial.

Esta malla principal se completa con dos enlaces complementarios que habastecen a las infraestructuras de depuración de aguas residuales. El diámetro previsto en el precálculo es de 150 mm.

Esta red se conecta a la Red General municipal en la zona de colindancia del sector con el Polígono de Las Chafiras.

En los cruces, la red estará dotada de llaves de corte , para facilitar el aislamiento de tramos en un supuesto de averías y de llaves de desagües destinadas a evacuar la red en los mencionados supuestos.

Las veinticinco bocas de incendio de la urbanización, se dispondrán adecuadamente según los criterios de la CPI-82, con sección de 100 mm y a distancia inferior a los 200 m..

2°.- Red Secundaria

Formada por un conjunto de anillos - tantos como manzanas y/o sub-manzanas - que se conectan a la Red Principal, mediante las correspondientes arquetas de acometidas. A ambos lados de la arqueta de acometida y en la mitad del desarrollo del anillo se disponen sendas llaves de corte, destinadas a aislar tramos en caso de averías.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

El sistema de anillos se completa con ramificaciones destinadas a abastecer las zonas verdes y los equipamientos, dotadas de llaves de corte destinadas a la función anteriormente mencionada. Toda la Red secundaria se ejecutará con cañería de polietileno de 60 mm.

Las conducciones de agua potable se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	Separación horizontal	Separación vertical.
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Media	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

La red de agua potable se dispondrá siempre por encima de la del alcantarillado.

V.6.- RED DE RIEGO.

La Red de Riego, responde en cuanto a trazado y características a los mismos criterios que la Red de Abastecimiento de Agua Potable, con la única variante de que el suministro se realiza a partir del depósito de agua depurada previsto al efecto.

V.7.- RED DE ALCANTARILLADO.

La red de alcantarillado prevista, tiene por objeto satisfacer la demanda de evacuación de aguas residuales derivada de la implantación de los usos característicos y demás usos compatibles previstos.

Dado que el ámbito municipal de implantación, carece en el momento actual de red pública de saneamiento, la Red se ha previsto para ser capaz de funcionar de manera autónoma, mediante la depuración de las aguas residuales y su posterior reutilización para riego. En el apartado siguiente, se describen las características del Circuito General de Aguas Depuradas, al que se acoplará la Red de Alcantarillado a la que aludimos en el presente apartado. No obstante resulta oportuno señalar que la Administración Autonómica está tramitando el Plan Integral de Saneamiento del Suroeste de Tenerife, destinado a satisfacer la demanda de depuración de esta zona de la Isla. Dicho Plan permite cuando esté ejecutado, el acoplamiento de la red de impulsión de aguas negras del Sector, para su traslado directo a la depuradora comarcal, en el caso de que ello pueda ser conveniente en un momento dado.

El diseño de la red se ha efectuado de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones de demanda previstas.

- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.

- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de forma que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones.

- Evacuación rápida sin estancamiento de aguas usadas en el tiempo más corto posible, de manera compatible con la velocidad máxima admisible.

- Evacuación capaz de impedir, la inundación de la red en circunstancias normales de funcionamiento, y consecuentemente el eventual retroceso.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 MAY 1999
EL SECRETARIO,

- Accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo la adecuada limpieza de todos sus elementos, así como la posibilidad de reparaciones o reposiciones que fueran necesarias. Al respecto se ha previsto en las cabeceras de los colectores, sendas cámaras de limpieza.

- Sistema de conducción Unitario.

- Sistema de circulación por gravedad.

La Normativa de aplicación se corresponde con el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas concordantes o que se dicten para su desarrollo.

La estimación del volumen de aguas negras residuales a evacuar, se ha hecho corresponder con el de las aguas de abastecimiento domiciliario, despreciando las pérdidas en las redes, tanto de abastecimiento como de alcantarillado y considerar así unas aportaciones de aguas residuales iguales a las dotaciones de agua para consumo.

De esta manera para el cálculo de la red, se partirá de un volumen de evacuación de aguas residuales de 1.322 m3 / día.

Teóricamente a esta cantidad habría de sumarse el caudal de aguas pluviales, pero dada la exigua pluviometría de la zona, este caudal se considera despreciable.

Las condiciones del trazado, se establecen de manera que no existan problemas de circulación del fluido por gravedad, ajustando las conducciones a las vías urbanas de forma que las pendientes garanticen su evacuación en la dirección Norte-Sur.

El sistema de evacuación se realizará por el sistema unitario, mediante el cual la red evacua toda clase de aguas, ya sean residuales o de lluvia, por ser el más sencillo de instalación y mantenimiento, posibilitar la limpieza de la red por las aguas de lluvias y reducir la ocupación del subsuelo.

El esquema de alcantarillado diseñado está formado por los siguientes elementos:

1º.- Red Primaria, formada por el colector de impulsión a la depuradora. En el evacuará la red propia de la nueva urbanización, previo paso por los depósitos de decantación y separación de sólidos.

2º.- Red Secundaria, formada por los distintos ramales del colector principal de 30 centímetros de diámetro que discurren por las diferentes vías urbanas y que se conecta a la Red Primaria .

3º.- Red Terciaria, está formada por un sistema de colectores de menor tamaño y sección de 20 cm, que discurren por las aceras, y que se van acoplando a los diferentes pozos de registro de la Red Secundaria. Su misión consiste en recoger los vertidos de las diferentes parcelas y trasladarlos a la Red Secundaria, mediante arquetas de conexión puestas al efectos en las aceras.

Las conducciones de alcantarillado se separarán de los conductos del resto de instalaciones según las distancias mínimas que se recogen en la tabla siguiente:

Instalación	Separación horizontal	Separación vertical.
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Media	30 cm	20 cm

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV 1999
EL SECRETARIO,

Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

V.8.- CIRCUITO GENERAL DE AGUA DEPURADA

El Circuito General de agua Depuradas tiene la misión, como hemos señalado anteriormente, facilitar mediante su depuración y reutilización para riego, la reconversión de las aguas residuales en un subproducto reciclado.

La red de alcantarillado evacua en los depósitos de decantación y separación de sólidos situados en la parte más baja del Sector y dimensionados para una capacidad de acogida correspondiente a dos días de consumo.

Desde aquí, será impulsada hasta los depósitos de acumulación de la depuradora, para su posterior tratamiento.

El agua depurada, se impulsa a su vez hasta el depósito de acumulación situada en la zona de más alta cota del Sector, donde se conectará a la Red de Riego para su posterior utilización.

El predimensionado de todas estas infraestructuras, se ha efectuado en función del consumo de agua potable estimado para el conjunto de la urbanización y que como ya hemos visto, asciende a 1.322 m3, minorado en un 10 % por las mermas previsibles. Sobre la base de este consumo, el dimensionado de los depósitos de acumulación se ha calculado estimando una capacidad de almacenamiento de dos días.

Así también se ha previsto un depósito con destino al almacenamiento de agua para el servicio contraincendios, dispuesto en la cabecera de la parcela general, tal y como se puede observar en los planos adjuntos.

Al objeto de prever situaciones de emergencia en el funcionamiento de la depuradora, en la que ésta pudiera no ser operativa durante algunas horas, se han adoptado las siguientes medidas cautelares:

1°.- El dimensionado de los depósitos de acumulación se ha realizado para acumular el agua de consumo de dos días.

2°.- La instalación de la depuradora estará dotada de duplicidad de mecanismos susceptibles de producir averías y se organizará en dos módulos de depuración, que posibiliten el funcionamiento indistinto.

En el caso hipotético e improbable, de que tales medidas no resultaran suficientes, se han previsto las siguientes alternativas de evacuación:

3°.- La Red estará dotada de un bay-pass, que permita derivar las aguas negras decantadas e impulsadas desde los depósitos de recepción, directamente hasta Red pública del Plan de Saneamiento Integral del Suroeste, para su tratamiento en la depuradora de Adeje. Dicho acoplamiento se efectuaría a través del centro de Impulsión de Las Chafiras, situados al Noroeste del Sector.

4°.- Para el supuesto de que aquel Plan, no estuviera operativo en el momento de iniciarse la explotación del complejo, se procederá a la construcción de una fosa séptica y del correspondiente pozo absorbente, a través del cual se procederá a la evacuación transitoria –en

tanto se procede a reparar la depuradora- de las aguas residuales en condiciones compatibles con la reglamentación jurídica que regula este tipo de vertidos

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

VI.- CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MATERIALES, POLICROMÍA, AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE

En la fase de formulación urbanística en la que nos encontramos, resulta extremadamente comprometido en un Proyecto de estas características, aventurar pautas excesivamente estricta relativas a la selección de los elementos que conforman los acabados del proceso constructivo. Las decisiones que al respecto deban adoptarse, están por razones de coherencia, directamente vinculadas a las pautas de organización espacial pormenorizada que resulten del diseño del Proyecto de Urbanización, en un primer momento y del Proyecto de Edificación en la fase final del proceso constructivo.

Es por ello, que nos limitaremos a definir más que texturas, colores y elementos de jardinería o de mobiliario urbano concretos, los criterios o entornos en los que aquellas decisiones de proyecto deban quedar enmarcadas.

En lo que respecta a materiales, se dará especial prevalencia a la tosca y sus derivados, especialmente en lo que respecta a unidades de obra que deban ejecutarse en el exterior.

Respecto a la policromía de la edificación, se utilizará con igual profusión los colores pasteles de mayor sintonía con el amarillo toscano, como aquellos otros que ofrezcan un adecuado contraste con el mismo. Consecuentemente se proscribe de manera decidida y contundente, la posición tan frecuente como, a nuestro juicio injustificada, que postula juicios negativos sobre la diversidad pilícroma. Justificamos una actitud proyectual tan rotunda, en base a los aportes que a la calidad ambiental han realizado entornos urbanos tan señeros como los cascos viejos de Mónaco y Lisboa, Portofino o el Vilage neoyorquino.

Por lo que respecta a la jardinería, los criterios de selección de especies y las características integrales de las zonas ajardinadas, han sido profusamente abordadas en el apartado correspondiente del Anexo de Contenido Ambiental del Plan Parcial, por lo que nos remitimos directamente a ellos.

En cuanto al mobiliario urbano, se pospone cualquier decisión al respecto, a la fase de elaboración del Proyecto de Urbanización, con la única matización de que en el proceso selectivo que en ese momento se aborde, se excluye de antemano, todo lo que tenga que ver con el mimetismo costumbrista y la simulación de acabados de tipo "historicista", haciendo una apuesta decidida por el diseño de vanguardia y la funcionalidad, calidad y durabilidad contrastadas.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV 1999
EL SECRETARIO,

VII.- DEFINICIÓN SINTÉTICA DE ALTERNATIVAS

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 [illegible] 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL SECRETARIA TENERIFE
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

Como ya hemos indicado al desarrollar la propuesta de ordenación, la alternativa principal al modelo de ordenación adoptado, era la correspondiente a una ciudad jardín de tipo convencional, opción que nunca llegó a esbozarse espacialmente pues fue desechada desde el primer momento, al no responder a las características diferenciales y de calidad que se ha querido imprimir a esta promoción. Recordando las motivaciones anteriormente reseñadas, serían las siguientes:

- Excesiva compartimentación espacial.
- Imposibilidad de "importar" la calidad paisajística de los Campos de Golf.
- Minoración de las opciones de relación interna entre residentes.
- Reducción notable de servicios comunales.
- Desventajas en cuanto a sosiego interno por razones de polución vehicular y acústica.
- Heterogeneidad paisajística interior por razones de mantenimiento diferencial de la jardinería y de conservación de la edificación entre diferentes propietarios.

Consecuentemente el trabajo de diseño se orientó desde un primer momento, hacia la definición de un esquema análogo al de los casos tipos analizados. A partir de aquí, el esquema inicial ha sufrido seis variantes –que se recogen en el plano correspondiente- en las que las diferencias se producen en la búsqueda, por un lado de una mejor adaptación de la red viaria a las características topográficas del suelo y de otra, a la ordenación de volúmenes y definición de intensidades, encaminadas a conseguir las mejores condiciones de orientación, vistas e impacto visual desde el exterior.

A tales efectos, los ajustes requeridos, una vez plasmados planimétricamente, se han ido sucesivamente comprobando en maqueta, con el fin de poder realizar una valoración tridimensional más segura y eficiente de cada uno de los pasos efectuados.

El resultado final se ha reflejado con carácter definitivo en la maqueta que acompaña al Proyecto de Plan Parcial, en cumplimiento de la determinación 5.b del Articulo 14 del Decreto 35/95 y de la estipulación j) relativa a los contenidos del Plan, establecida en la Ficha de Ordenación Detallada del Sector SU.T.2 de las NN SS.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

VIII.- CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 MAYO 1999
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE SA

Las condiciones ambientales establecidas para la fase de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se desarrollan en el apartado correspondiente al Programa de Vigilancia y Control, establecido en el Anexo de Contenido Ambiental de esta Memoria de Ordenación.

IX.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del Artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en el cuadro adjunto se refleja una síntesis de las características urbanísticas del Plan Parcial.

CUAD RESU N DE ACTE TICAS L PLA ARCI

DEL SECTOR SU T.2 DE LAS NN SS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Etapa	Nº de manzana o zona (3)	Uso Característico	Uso Compatible	Tipología edificatoria: Tipo	Zona	Grado	Superf. Suelo	Área movim. Edific.	Edificabil. m² de techo	Nº Plantas Altura Regulad.	Nº de habitant. Plazas alojat.	m² Solar/cama	Nº aparcamientos Parcelas	Viario
							341.948							
I.- Suelo destinado a albergar los Sistema de Espacios Libres y los Servicios de Interés Público y Social.(m²)														
1ª	1A	SEL (57%) y SIP y S (43%)	Comercial 1ª	b-2	3	A.L.C.	3.871	200	200	1pl				
1ª	2	SIP y S	Comercial 1ª	b-2	3	A.L.C.	1.556	200	200	1pl				
1ª	4-A	SIP y S (Comercial 50% y Social 50%)	Industr.-comercial (1)	b-2 / b-1	3 / 4	A.L.C.	11.675	8.173	9.604	3 pl / 9m			96	
1ª	6	SIP y S	Comercial 1ª	b-2	3	A.L.C.	7.997	200	200	1pl				
1ª y 2ª	10	SEL	Comercial 1ª	b-2	3	A.L.C.	54.712	500	500	1pl			5	167
Total I							79.811	9.273	10.704				152	167
II.- Suelo destinado a albergar el uso Industrial-Comercial. (m²)														
1ª	3	Industrial-Comercial 2ª, 3ª y 4ª catg.	Residencial, Terciario compatible	b-1	4	A.L.C.	29.711	20.798	24.699	3 pl / 9m	39		247	
1ª	4-B	Industrial-Comercial 2ª, 3ª y 4ª catg.	Residencial, Terciario compatible	b-1	4	A.L.C.	11.497	8.048	9.566	3 pl / 9m	15		96	
1ª	5	Industrial-Comercial 2ª, 3ª y 4ª catg.	Residencial, Terciario compatible	b-1	4	A.L.C.	13.420	9.394	11.165	3 pl / 9m	17		112	85
Total II							54.628	38.240	45.432		71		454	85
III.- Suelo destinado a usos complementarios e implantación de infraestructuras. (m²)														
III.1.- Público.														
1ª	1B	Centralización de Infraestructuras	Industrial-Comercial 2ª y 3ª	b-2	3	A.L.C.	1.862	(2)	(2)	3 pl / 9m			5	6
1ª	9	Depuradora		b-2	3	A.L.C.	4.457	(2)	(2)	2 pl	2		5	
1ª	8	Decantación e impulsión aguas residuales		b-2	3	A.L.C.	3.046	(2)	(2)	2 pl			5	
Total III.1							9.365						15	6
III.2.- Privado turístico														
2ª	7-P	Dotacional privado	Deportivo, social y comercial 1ª y 2ª	b-2	3	A.L.C.	21.489	1.748	1.000	2 pl	2		10	
2ª	7-Q	Dotacional privado	Deportivo				9.109							
1ª	7-S	Estacionamiento visitantes					2.860						57	
1ª	7-O	Centro de Control Central		b-2	3	A.L.C.	277	190	250	2 pl				
2ª	7-R	Dotacional privado	Deportivo				6.651							
1ª	7-U	Dotacional privado	Deportivo				11.845							
1ª	7-T	Dotacional privado	Deportivo				10.717							
Total III.2							62.948	1.938	1.250		4		97	6
IV.- Suelo destinado a albergar el uso Turístico alojativo. (m²)														
2ª	7-A	Turístico	Dotacional	a-2	2	2 y 3	5.356	2.142	1.620	2 pl / 3pl	60	89	6	
2ª	7-B	Turístico	Dotacional	a-2	2	2 y 3	7.099	2.840	2.026	2 pl / 3pl	76	93	6	
2ª	7-C	Turístico	Dotacional	a-2	2	2 y 3	3.684	1.474	1.134	2 pl / 3pl	42	88	6	
2ª	7-D	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	37.281	16.912	9.856	2 pl	352	106	6	
		Comercial 2ª y 3ª, social y parking	Residencial	b-2	3	A.L.C.	5.000		3.000	3 pl	4		310	
2ª	7-E	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	25.311	10.124	6.720	2 pl	240	105	6	
2ª	7-F	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	28.500	11.400	9.240	2 pl	330	86	6	
2ª	7-G	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	17.232	6.893	5.040	2 pl	180	96	6	
2ª	7-H	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	5.979	2.392	1.680	2 pl	60	100	6	
1ª s/o 2ª	7-I	Turístico	Dotacional	a-2 / a-1	2 / 1	1,2 y 3 / 1 y 2	30.479	12.192	10.850	3 pl / 2 pl	350	87	6	
2ª	7-J	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	23.262	11.305	6.832	2 pl	244	95	6	
		Comercial 2ª y 3ª, social y parking	Residencial	b-2	3	A.L.C.	5.000		3.000	3 pl	4		310	
1ª	7-K	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	36.841	14.736	10.806	2 pl	386	95	6	
1ª	7-L	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	15.370	6.148	4.256	2 pl	152	101	6	
1ª	7-M	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	27.951	13.180	9.184	2 pl	328	85	6	
		Comercial 2ª y 3ª, social y parking	Residencial	b-2	3	A.L.C.	5.000		3.000	3 pl	4		360	
1ª	7-N	Turístico	Dotacional	a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	28.594	11.438	7.840	2 pl	280	102	6	105
Total IV							307.939	123.176	96.084		3.092	99,59	1.064	105
Total III.2 + IV (Comprende el ámbito completo de la parcela de uso turístico)							370.887	125.114	97.334		3.096	119,80	1.161	111
V.- Suelo ocupado por la Red Viaria. (m²)							54.560							
Total Plan Parcial Sector SU T.2							569.251	172.626	153.470		3.167		1.767	363
Edificabilidad media del sector (m² techo/m² suelo).								30,33%	0,270					
Total previsiones de las NN.SS vigentes para el sector SU T.2							554.800	172.626	149.574		3.078		1.496	
Ocupación y Edificabilidad media del sector (m² techo/m² suelo).								31,12%	0,270					

Criterios de identificación

S.E.L. = Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público

S.I.P. y S = Servicios de Interés Público y Social.

a-1 / a-2	1 / 2	1 y 2 / 1 y 2	= Tipo a-1, zona 1 y grado 1 y 2 (tipología preferente) o alternativamente Tipo a-2, zona 2 y grado 1 y 2 (tipología opcional)

(1).- Si el Ayuntamiento lo considera pertinente, podrá convenir con el Promotor la reubicación del equipamiento social previsto en la manzana, en cualquier otro ámbito municipal, en el que aquel pueda resultar más necesario. A tal efecto se llevará a cabo la permuta correspondiente. Sólo en tal supuesto será operativa la compatibilidad industrial-comercial prevista para esta manzana.

(2).- La superficie edificable y la edificabilidad, serán las que se requieran estrictamente para la implantación de las infraestreturas.

(3).- El dígito numérico corresponde a la numeración de las manzanas. Cuando va acompañado de una letra, corresponde a una zona dentro de la manzana correspondiente.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 11 NOV. 1999

El SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

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

X.- PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas, responde en su programación temporal a los criterios que han inspirado en modelo de desarrollo previsto, de tal forma que ha medida que va ejecutándose, vayan quedando consolidados los objetivos inherentes a cada una de los ámbito de actuación.

De acuerdo con ello, la Primera Etapa, se desarrolla en dos ámbitos discontinuos, situados en las zonas Norte y Sur del Sector y un enclave exento destinado a la implantación de la primera fase de la depuradora.

El ámbito Norte abarca la totalidad del suelo destinado a uso industrial-comercial y la zona del parque urbano que da frente a la vía bulevar que realiza la transición con el uso turístico. De esta manera se pretende conseguir desde el primer momento, consolidar una fachada Sur del Polígono de Las Chafiras, dotada de las condiciones ambientales y de calidad edificatoria, requeridas como uno de los principales objetivos de las NNSS y del propio Plan Parcial.

El ámbito Sur, se corresponde con la parte Sur de la manzana 7, en concreto con las sub-manzanas 7.M, 7.N y 7.K cuyo funcionamiento interno está vinculado al Centro Dotacional de Zona Nº 3, así como de la manzana 7.Y, destinada a albergar los depósitos de decantación de agua residuales y la estación de bombeo de aquellas, hasta la depuradora.

Como enclave exento, se incluye en esta etapa la sub-manzana 7.O en la que se implantará la primera fase de la depuradora y sus elementos anexos, entre los que se incluye necesariamente el colector de impulsión de agua residuales, desde la sub-manzana 7.Y, que alberga los depósitos de decantación y la infraestructura de bombeo.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

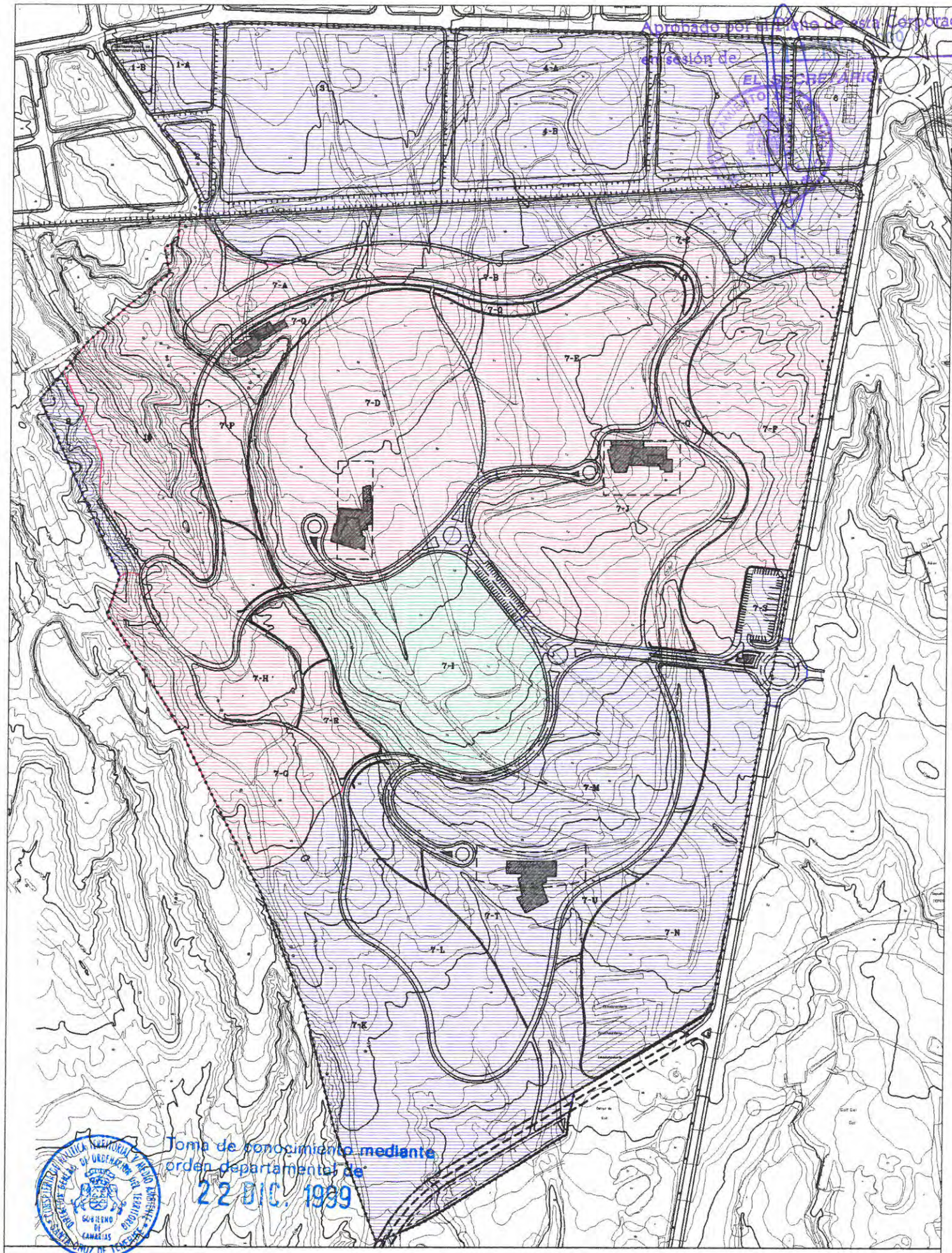
Con el fin de superar la discontinuidad de esta primera fase y garantizar el funcionamiento integral de los servicios y de las infraestructuras, se ha previsto el establecimiento de un cordón umbilical de enlace entre el ámbito Norte y Sur de ésta Primera Etapa, a través del cual se conducirán las redes de servicio y suministros y se establecerá la conexión peatonal entre en ámbito Sur residencial y el centro comercial situado en la zona Norte. En los planos correspondientes al Plan de Etapas se refleja esquemáticamente los tramos de cada una de las infraestructuras y servicios que quedan en su ejecución, vinculados a cada una de las etapas.

Desde el punto de vista dotacional, la práctica totalidad de los espacios libres y servicios de interés público y social, quedarán por las razones expuestas, ejecutados en la Primera Etapa. Por lo que respecta a la cesión del 10 % de aprovechamiento, éste se efectuará en la proporción que corresponda a cada una de las Etapas.

La infraestructura viaria de esta primera Etapa, incluye con carácter de ejecución obligatoria y vinculante, la red viaria que ostenta carácter público, es decir la que corresponde a las vías que habrán de ser cedidas obligatoriamente al Ayuntamiento y que se localizan en la zona Norte del Sector. Por lo que respecta a la red viaria interior a la manzana 7 incluida en esta Etapa, con independencia de su carácter privado, el Plan prevé igualmente la obligatoriedad de su ejecución a efectos de complementar su carácter de "solar edificable".

La Segunda Etapa estará integrada por el resto de las sub-manzanas de la Manzana 7, así como lo que resta del Parque Urbano, con la única salvedad de la sub-manzana 7.H, que por su carácter intersticial, podrá ser incorporada a cualquiera de las dos etapas, en función de los criterios promocionales. La red viaria interior correspondiente a esta Etapa, tiene el mismo carácter de ejecución obligatoria que se le a asignado a la red viaria interior a la manzana 7 incluida en la Primera Etapa.

Sin perjuicio de lo expuesto, y en el supuesto de que así lo requiera el Ayuntamiento, o resulte de interés para el promotor, ambas Etapas podrán fundirse en una sola, siempre que el desarrollo temporal de la misma, ofrezca las mismas condiciones de acabado integral, previsto para cada una de las Etapas.



PLAN DE ETAPAS

PRIMERA ETAPA

SEGUNDA ETAPA

ALTERNATIVA PARA EJECUTAR EN LA PRIMERA O SEGUNDA ETAPA

f:\copia\jda2\planos\sectort2\1999 Oct. 26, 1999 09:34:14

XI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SECRETARIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO GOBIERNO DE CANARIAS SANTA CRUZ DE TENERIFE

En el presente Estudio Económico Financiero, que se contiene en el Cuadro adjunto, se desglosan los costes de urbanización e implantación de los servicios, tanto públicos como privados, de conformidad con las determinaciones del Artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL P.P. DEL SECTOR SU.T.2 DE LAS NN. SS DE SAN MIGUEL DE ABONA

I.- Valor del suelo.	1.280.814.750	
Total valor del suelo		1.280.814.750
II.- Costes de urbanización.		
II.1.- Ambito público.		
Movimiento de tierras.	1.305.720	
Muros de contención.	8.487.180	
Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	98.488.000	
Alcantarillado, acumulación e impulsión de aguas residuales.	45.355.360	
Abastecimiento de agua e hidrantes	20.238.660	
Telefonía	2.786.400	
Abastecimiento de energía electrica y alumbrado público.	60.616.240	
Jardinería y urbanización de espacios libres públicos.	239.433.000	
Depuración de aguas residuales.	91.200.000	
Total Urbanización pública. (Pts)		567.910.560
II.2.- Ambito privado (Infraestructura Interior de la manzana turística)		
Movimiento de tierras.	1.967.880	
Muros de contención.	12.791.220	
Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	142.632.000	
Alcantarillado, acumulación e impulsión de aguas residuales.	41.981.440	
Abastecimiento de agua e hidrantes	30.502.140	
Telefonía	3.693.600	
Abastecimiento de energía electrica y alumbrado público.	80.351.760	
Jardinería y urbanización de espacios libres privados.	179.433.000	
Total Urbanización privada. (Pts)		493.353.040
III.- Otros gastos. (Pts)		
Proyectos Plan Parcial, Proyecto Compensación y Proyecto de Urbanización	93.784.602	
Costes financieros	31.837.908	
Tramitación pública	21.225.272	
Total gastos. (Pts)		146.847.782
Total Inversión. Pts		**2.488.926.132**
IV.- Superficie del sector (m² s)		569.251
V.- Dotaciones públicas (m² s)		
Red Viaria Pública	21.762	
Equipamientos Públicos	79.811	
10 % de cesión obligatoria	34.539	
Infraestructuras	9.365	
Total cesiones (m²)		145.477
VI.- Dotaciones privadas (m² s)		
Red Viaria Privada	32.798	
Espacios libres dotaciones privados	62.948	
Total dotacional privado (m²).		95.746
VII.- Aprovechamientos.		
Aprovechamiento neto (m² s)		362.567
Aprovechamiento neto (m² t)		142.766
VIII.- Repercusión de la Inversión.		
Repercución de la inversión sobre m² suelo construible		**6.865**
Repercución sobres m² construido		**17.434**

NOTA: Los importes contemplados en el presente estudio económico y financiero incluyen la evaluación economica de la implantación y gestion de las medidas ambientales programadas en el presente Plan Parcial, de conformidad con lo previsto en el apartado 8 del articulo 14 del decreto/35/95

Fdo.
Javier Domínguez Anadón

Santa Cruz de Tenerife a 26 de julio de 1.999

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV. 1999
EL SECRETARIO.

XII.- COMPROMISOS QUE CONTRAE EL URBANIZADOR COMO RESULTADO DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

CONSEJERÍA DE FOMENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de conformidad con las determinaciones y especificaciones técnicas que en su momento establezca el Proyecto de Urbanización.

Dada la existencias de enclaves en el ámbito del Sector, pertenecientes a diversos propietarios, el sistema de actuación será el de Compensación con Junta de Compensación, la cual establecerá la cuantía de baneficios y cargas correspondiente a cada propietario, en función de la superficie de suelo aportado y cualesquiera otros bienes o vuelos que sean susceptibles de valoración, de conformidad con la legislación vigente.

b) Compromisos que contrae el urbanizador con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios.

1º.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

El plazo para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios previstos en cada una de las etapas del Plan será de cuatro años, sin perjucio del eventual acortamiento del plazo total, en el supuesto de que el Promotor optara por la superposición de la segunda etapa con parte de la primera, tal como está previsto en el Plan de Etapas.

2º.- Construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidos en las obligaciones generales impuestas por la Ley.

La construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización se llevará a cabo de la siguiente manera:

a) Centros dotacionales de zona.

Cada uno de los tres centros dotacionales de zona se ejecutará simultáneamente con la [illegible]ón correspondiente a cada zona, es decir, el centro Nº 3 se a[illegible] la Primera Etapa y los dos restantes, en la Segunda.

La entrada en funcionamiento de al menos el aparcamiento subterráneo, el área de la recepción y gestión de zona y el club social, deberá ser simultánea con la ocupación de la edificación, por lo que a tales efectos, tendrán el carácter de "parte" integrante de las obras de urbanización.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 [illegible] 1999
EL SECRETARIO

Los demás servicios previstos en el Centro de Zona, se irán poniendo en funcionamiento, a medida que lo requiera la demanda de visitantes y la estrategia de gestión de la promoción.

b) Depuradora, centros de impulsión y demás elementos que integran el sistema de depuración de aguas residuales.

Todo el sistema de depuración de aguas residuales se considerará como parte integrante de la urbanización de cada Etapa, por lo que su culminación y puesta en funcionamiento deberá ser previo o simultáneo a la ejecución de las obras de edificación, no pudiendo ser éstas ocupadas hasta que aquellas estén completamente terminadas y puestas en funcionamiento.

Por lo que se refiere a la Depuradora, ésta se ejecutará a través de módulos sucesivos, dimensionados en función de la capacidad requerida por cada fase en que se desglose el proceso edificatorio. Cada fase de construcción de la depuradora, deberá garantizar las medidas de garantía previstas en el Plan para asegurar opciones alternativas de depuración o almacenaje, en el supuesto de eventuales averías temporales.

c) Centro general de control y acceso a la zona turística.

Deberá entrar en funcionamiento, con la culminación de la primera Etapa del Plan.

3°.- Conservación de la urbanización.

a) Servicios y elementos de la urbanización de carácter público.

Los servicios y elementos de la urbanización de carácter público, serán objeto de entrega al Ayuntamiento, en el momento en que su ejecución haya quedado terminada y sean recibidos por aquel. Hasta tanto eso ocurra, el mantenimiento y conservación correrá a cargo de la Junta de Compensación.

Tal responsabilidad podrá ser asumida por una Entidad Urbanística Colaboradora, en los términos establecidos por la Ley, si así lo acordaran el Ayuntamiento y la Junta de Compensación y por el plazo que en su caso se acordara.

b) Servicios y elementos de la urbanización de carácter privado.

Corresponden a esta categoría demanial, las obras de urbanización interiores y vinculadas a la explotación de la manzana turística. Su mantenimiento y conservación correrá integramente a cargo de la entidad o entidades en su caso, que se ocupen de la [illegible]

[illegible] cumplimiento

En garantia del exacto cumplimiento de los compromisos que en este apartado se contraen, La Junta de Compensación, constituirá una garantía equivalente al 6 % del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de

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

urbanización. Dicha garantía podrá hacerse efectiva por cualquiera de las siguientes modalidades: metálico, valores públicos, o mediante aval bancario.

5°.- Medios económicos de toda índole con los que cuenta el Promotor.

El Promotor inicial del Plan, el COMPLEJO EL CARMEN SL, cuenta como principal y más inmediata garantía de cumplimiento de sus obligaciones, con la propiedad de más del 90% del suelo vinculado a la actuación urbanística pretendida, todo ello sin perjucio de cualesquiera otras garantías que el Ayuntamiento pueda requerir y que resulten proporcionales con los compromisos que se asumen.

Las fuentes de financiación serán de una parte y con carácter mayoritario, los recursos propios y de otra, mediante financiación bancaria, en los términos que en cada momento resulten pertinentes, a cuyos efectos se está en condiciones de aportar las garantías de solvencia que el Ayuntamiento pueda requerir.

c) Régimen subsidiario

En todo lo previsto en el presente apartado, se estará con carácter subsidiario a lo dispuesto en el Artículo 2.8 de la Normativa Urbanística del las NN SS y demás disposiciones concordantes relativas a las obligaciones de cesión y ejecución de la Entidad Promotora .

Santa Cruz de Tenerife 20 de enero de 1.999.

Por el equipo redactor.
Javier Domínguez Anadón

VISADO
045734 11 NOV 99
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

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

ANEXO I DE CONTENIDO AMBIENTAL. DECRETO 35/95

En tomo aparte, se desarrolla el Contenido Ambiental del Plan Parcial, al que hace referencia las determinaciones de los art. 13 y 14 del Decreto 35/95, con excepción de aquellas que por resultar coincidentes con las determinaciones del Art. 58 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, han sido desarrolladas en ésta Memoria de Ordenación y/o en la Normativa Urbanística correspondiente, en ambos casos referidas a los siguientes apartados:

- Adaptación de la red viaria y sus enlaces con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve.
- Asignación de usos pormenorizados e intensidades en función de las características ambientales.
- Ordenación de volúmenes.
- Conexión del sector con el entorno.
- Criterios de selección de materiales y elementos de urbanización.
- Plan de Etapas.
- Medidas correctoras para disminuir los efectos negativos permanentes (Normativa Urbanística).
- Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización.
- Descripción y análisis de alternativas.

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SUBSANACIÓN DE REPAROS FORMULADOS POR LA COTMAT EN LA SECIÓN DEL 30 DE JUNIO DE 1.999.

El Plan Parcial del Sector SU.T.2 de las NN SS 1ª Fase del municipio de San Miguel de Abona, fue sometido a la consideración de la COTMAT del 30 de junio del corriente, para su aprobación definitiva .

La resolución adoptada fue la de posponer la misma hasta que se diera cumplimiento a los condicionantes que se relación en la copia del acuerdo que se acompaña.

A tal fin, en el presente Anexo se incorporan los siguientes documentos:

I.- Ficha del Sector SU.T2 corregida en cuanto a:

- Diferenciación del carácter público y privado de la red viaria.
- Corrección del coeficiente de edificabilidad.
- Corrección del índice de densidad por hectárea.

II.- Cuadro justificativo del cumplimiento de la Normativa Urbanística de aplicación, en los términos resultantes de las modificaciones establecidas en el apartado I, que incorpora además la cesión resultante del Sistema General Viario establecido en las NN SS en el borde sur del Sector.

III.- Cuadro Resumen de Características del Plan Parcial, con las correcciones relativas a:

- Denominación de las unidades de alojamiento turístico.
- Minoración de la edificabilidad de la zona turística.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de ... 1999

- Minoración de la densidad edificatoria de la zona turística.
- Incorporación de la mayor superficie vial resultante de la afección del Sistema General Viario situado en el borde sur del Sector.

IV.- Hoja 38 de la Memoria en la que se hace referencia a la previsión de suelo para la implantación del Sistema General del borde Sur del Sector.

V.- Corrección del Estudio Económico Financiero, en los términos que resultan del acuerdo de la COTMAT, relativo a la separación de los costes de las infraestructuras públicas y privadas.

VI.- Fichas de Ordenación Detallada corregidas en los términos que resultan de las modificaciones aludidas en los apartados anteriores, en las que se precisa la capacidad alojativa turística, la categoría de las implantaciones posibles, sus condiciones de compatibilidad y la vinculación de los espacios libres resultantes.

VII.- Planos corregidos en los términos que resultan de las modificaciones aludidas en los apartados anteriores.

La documentación del presente Anexo, se remite a la COTMAT, con el fin de que si por la misma se estiman adecuadas y completas las modificaciones y correcciones efectuadas, se proceda si así se considera pertinente, a la aprobación definitiva del Plan Parcial, condicionando su entrada en vigencia, a la ratificación por el órgano competente del Texto Refundido correspondiente.

Santa Cruz de Tenerife a 26 de julio de 1.999.

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Arquitecto redactor.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 1 NOV 1999
EL SECRETARIO,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
SANTA CRUZ DE TENERIFE
FECHA 6-9-99
REGISTRO GENERAL
SALIDA
Nº 10129

03/07/JLM/er

SR. ALCALDE PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de junio de 1.999 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el Plan Parcial del Sector T-2, municipio de San Miguel, la Comisión acuerda supeditar su aprobación al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

Primero.- Aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, 1ª Fase, del municipio, que le dará cobertura legal.

Segunda.- Adecuación de la ordenación propuesta a las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias, en particular en lo referente a su afección por el sistema general viario y a las condiciones de densidad y aprovechamiento que, en el ámbito de uso turístico no podrán ser superiores a 66 vivds/ha y 0,23 m2c/m2s.

Tercera.- Concreción del modelo propuesto, admitiéndose el dominio privado de la totalidad de los suelos turísticos si los mismos se configuran como una única parcela urbanística sujeta a una única unidad de explotación a efectos turísticos. A estos efectos, el Plan Parcial deberá definir esta parcela con una misma calificación urbanística sin perjuicio de establecer, en documento anexo, su ordenación interna a nivel de estudio de detalle, y estructurar el documento con una clara diferenciación de la afección al dominio público o privado de sus determinaciones, incluso las redes de servicios y el análisis de sus costes económicos con la finalidad y la precisa concreción de la atribución de obligaciones que derivan del planeamiento.

Rambla General Franco, nº 149
Teléfono 47 62 60 - Fax 47 72 60
38001 Santa Cruz de Tenerife

Paseo Tomás Morales, nº 3 - 1º
Teléfono 45.40.00 - Fax 45.40.01
35003 Las Palmas de Gran Canaria

Aprobado por el Pleno de esta Corporación
en sesión de 11 NOV. 1999
EL SECRETARIO,

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Cuarta.- Definición del modelo turístico propuesto, precisando su capacidad alojativa, categorías de las instalaciones posibles, sus condiciones de compatibilidad y el sometimiento de los espacios libres resultantes.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Constencioso-Administrativa y en el artículo 234 de la Ley 9/99, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 01 de julio de 1.999

EL SECRETARIO DE LA C.O.T.M.A.C.

P.A. EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO DE URBANISMO

Juan Luis Medina y Fernández-Aceytuno

Rambla General Franco, nº 149
Teléfono 47 62 00 - Fax 47 72 60
35001 Santa Cruz de Tenerife

Paseo Tomás Morales, nº3 - 1º
Teléfono 45.40.00 - Fax 45.40.01
35003 Las Palmas de Gran Canaria