



**ADAPTACION A LA L.O.T.C. DEL PLAN PARCIAL "SAN BLAS" (SECTOR S.U. T6)
MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA**

MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar, de conformidad con lo previsto en los arts. 131.5 y 133.4 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, que este documento de "Memoria" del Proyecto de Adaptación a la LOTC del Plan Parcial del Sector SUT-6 San Blas, consta de sesenta y seis páginas rubricadas y selladas y ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía nº 227 de fecha 9 de mayo de 2001 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 22 de junio de 2.001, quedando suspendida la aprobación del uso turístico e invalidada la página 59, según subsanación de reparos en virtud del informe emitido por la COTMAC el 6 de junio de 2.001.

San Miguel de Abona, a 27 de diciembre de 2.002.

LA SECRETARIA
(en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González.



ADAPTACIÓN A LA LOTC

DEL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUT.6 SAN BLAS.

SAN MIGUEL DE ABONA

MEMORIA DE ORDENACIÓN

INDICE



I.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

I.1.- ANTECEDENTES.

I.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

I.3.- INADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE A LOS CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL.

I.4.- PRECEPTIVA ADAPTACIÓN A LA LOTC.

I.5.- REDELIMITACIÓN NECESARIA DEL SECTOR DERIVADA DE SENTENCIA JUDICIAL.

I.6.- PRECEPTIVA ADAPTACIÓN AL REGLAMENTO DE ESTÁNDARES TURÍSTICOS.

I.7.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE.

II.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

III.- CONDICIONANTES JURÍDICOS DE SU FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.

III.1.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

III.2.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO AUTONÓMICO.

IV.- MODELOS DE REFERENCIA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO INTERNACIONAL.

V.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS COMPROMISOS DE ADAPTACIÓN ASUMIDOS MEDIANTE CONVENIO.



VI.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN A LA LOTC Y CONDICIONANTES DERIVADOS DEL MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

- B) Contenido de la Adaptación por referencia al TR de la LOTC y LENC.
- C) Contenido de la Adaptación por referencia a la Ordenación Territorial Insular de Referencia.
- D) Contenido de la Adaptación por referencia al Reglamento de Estadares Turísticos.

VII.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO RESULTANTE.

VII.1.- LOS CONDICIONANTES GEOMORFOLÓGICOS DE PARTIDA.

VII.2.- RED VIARIA.

VII.3.- DISTRIBUCIÓN DE USOS.

VII.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

VII.5.- ORDENANZAS.

VIII.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

VIII.1.- REDES ELÉCTRICAS.

VIII.2.- RED DE TELEFONÍA Y CABLE.

VIII.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

VIII.4.- RED DE SANEAMIENTO.

IX.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL REGIMEN JURÍDICO SECTORIAL APLICABLE.

X.- DEFINICIÓN SINTÉTICA DE ALTERNATIVAS

XI.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

XII.- PLAN DE ETAPAS.



XIII.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

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

XV.- RELACIÓN DE PLANOS

ANEXOS.

ANEXO I.-PERFILES LONGITUDINALES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

ANEXO II.- CONVENIO URBANÍSTICO SUCRITO EL 27 DE DICIEMBRE DE 2.000 ENTRE EL ILMO AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL Y LA ENTIDAD MERCANTIL SELENIUM CONSTRUCT SL

ANEXO III.- MODELOS DE ORDENACIÓN EJEMPLARIZANTES DEL URBANISMO Y LA INGENIARÍA VIARIA INTERNACIONAL

ANEXO IV.- ESQUEMAS DE IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.



I.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

I.1.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial San Blas se redactó a finales de los años ochenta - por encargo de Don Casiano Díaz Flores - en desarrollo del Sector del mismo nombre, delimitado y clasificado por las NN SS de San Miguel de Abona aprobadas definitivamente en el año 1.987.

Iniciada su tramitación y tras un dilatado período de subsanación de reparos y diversas reelaboraciones, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente en el 22 de julio de 1.999 y publicado la correspondiente Orden departamental en el BOCA N° 113 de 25 de agosto de ese mismo año.

Por esas fechas, el Plan y sus correspondientes derechos urbanísticos fueron adquiridos por la empresa SELENIUM CONSTRUCT SL, entidad especializada en la promoción, gestión y explotación de complejos turísticos.



Con fecha 29 de diciembre de 2.000 fue aprobado el Proyecto de Urbanización del citado Plan Parcial y culminada la equidistribución y establecimiento de garantías necesarias de conformidad con las determinaciones que al respecto están establecidas por la LOTC.

I.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

De conformidad con lo expuesto en los Antecedentes, el estado de desarrollo del Plan Parcial cuya Adaptación a la LOTC se aborda es el siguiente:

- El Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente y realizadas las publicaciones pertinentes en el BOP y BOCA.
- El Proyecto de Urbanización se encuentra aprobado definitivamente.
- Ha sido culminado el proceso de equidistribución por el Sistema de Concierto al tratarse de propietario único.
- El Ayuntamiento y la Propiedad han firmado un Convenio encaminado a mejorar las condiciones de implantación de la urbanización y edificación, así como propiciar la cualificación del sistema de espacios libres, dotacional y los equipamientos complementarios, por las razones que se exponen en el subapartado siguiente.

En consecuencia el grado de desarrollo del Plan Parcial San Blas, es de plan aprobado, vigente y en curso de ejecución.

I.3.- INADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE A LOS CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL.



Los rectores municipales tras analizar la Modificación del primitivo Proyecto de Urbanización para su adaptación al Plan Parcial definitivamente aprobado, trasladaron a la Propiedad, su preocupación por los graves desajustes de la red viaria, los espacios libres y otras determinaciones, respecto del relieve y demás condiciones naturales del terreno, requiriéndola para que mediante las adaptaciones que resultaran necesarias, se superaran las disfunciones detectadas, en sintonía con los criterios de cualificación ambiental incorporados al proceso de revisión del planeamiento general en fase de formulación por esas fechas.

Tal eventual recualificación del Plan vigente fue aceptada por SELENIUM CONSTRUCT SL bajo la premisa, de que en ningún momento ello pudiera suponer merma en la materialización de los derechos urbanísticos consolidados, más allá de la inevitable demora en la iniciación del proyecto pretendido.

Básicamente las disfunciones observadas por el Ayuntamiento se concretaron, tras un intenso proceso de análisis conjunto, en los siguientes aspectos:

1º- El trazado indicativo previsto para la vía de acceso, obliga a una notoria transformación del relieve natural del suelo por el que discurre, provocando unos desmontes y terraplenes de entidad suficiente como para producir impactos ambientales no deseables. Otro tanto, aunque en menor medida, ocurre con algunas vías interiores del Plan que sirven la accesibilidad a las diferentes parcelas¹.

2ª.- La pendiente orográfica de los espacios libres resulta en algunos enclaves, excesiva para atender los usos a los que están destinados.

3º.- La disposición de usos y tipologías, resulta excesivamente atomizada, especialmente en lo que al uso hotelero se refiere, que por su disposición en tres parcelas independientes de pequeño tamaño, dificultan la ejecución de un complejo con

¹ En el Anexo I adjunto se aportan los perfiles longitudinales de la red viaria correspondientes al Plan Parcial que se adapta.

la masa crítica suficiente para abordar un resort de la calidad requerida por el Ayuntamiento para este emblemático lugar.



4º.- La altura reguladora de la zona hotelera - que llega a alcanzar los 16 y 18 metros de altura - no es apropiada para una adecuada implantación edificatoria, en un ámbito, que por su carácter de depresión orográfica, es susceptible de una percepción panorámica notablemente extensa tanto desde el suelo y como desde el aire, cuestión esta última que en el caso que nos ocupa, representa un condicionante paisajístico de primer orden, habida cuenta de su localización en la zona de entrada y salida de los vuelos internacionales – mayoritariamente turísticos – que operan en el Aeropuerto de Reina Sofía.

5º.- La carencia de previsión alguna en el Plan Parcial vigente, respecto de equipamientos cualificadores de la oferta alojativa, más allá de lo que al respecto puede aportar su proximidad con el litoral, supone dejar ociosas unas posibilidades de enorme interés municipal, especialmente en lo que se refiere a la creación de una oferta complementaria de equipamiento de salud, para la que esta zona del municipio resulta especialmente apropiada.

6º.- Respecto de la incidencia de la ordenación respecto de la Playa de San Blas, la dotación de plazas de aparcamiento en situación de colmatación de densidad, debería resolverse de manera que no obstaculice la demanda de bañistas y visitantes, pues es más que presumible, que una vez ejecutadas las obras de acondicionamiento programadas por el Ministerio de Fomento en la única playa con que cuenta el municipio, aquella se vea notablemente incrementada.

A la vista de estas dificultades se acordó con el Ayuntamiento la firma de un Convenio Urbanístico de colaboración², que al tiempo que aseguraba la materialización de los compromisos y cesiones a los que SELENIUM CONSTRUT SL viene obligada en virtud de las determinaciones del Plan Parcial vigente, se fijaron los límites y criterios

² Se adjunta copia en el Anexo II.



de ordenación que debe inspirar la formulación de la presente Adaptación a la LOTC y a los que nos referiremos más adelante.

I.4.- PRECEPTIVA ADAPTACIÓN A LA LOTC.

Como hemos señalado en el antecedente I.2, el Plan Parcial San Blas a culminado el proceso de desarrollo necesario para ser considerado “en ejecución”.

Restaría para completar las obligaciones inherentes a su aprobación definitiva, proceder a la Adaptación establecida por la Disposición Transitoria 2ª de la LOTC, en los términos en que la misma ha sido modificada por la Ley 2/2.000 de Acompañamiento de 14 de mayo de 1.999.

De conformidad con tal modificación, el plazo límite para tal Adaptación culminaría el 14 de mayo de 2.002, por lo que su formulación resulta ya hoy procedente, oportuna y perentoria, so pena de incurrir en las limitaciones que en cuanto a desarrollo del Plan, vienen establecidas por el apartado 6 de la Disposición Transitoria 2ª.

I.5.- REDELIMITACIÓN NECESARIA DEL SECTOR DERIVADA DE SENTENCIA JUDICIAL.

Con fecha 12 de julio de 1.999 la Sala del Tribunal Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, dictó sentencia en el pleito interpuesto por el anterior propietario del Plan, en el que se discutía el carácter público o privado de los cauces que discurren por en el ámbito del Sector y sus aledaños.

Fruto de la cual, quedó establecido que salvo el cauce del Barranco de la Orchilla, situado en el extremo de Naciente, el resto de los cauces interiores - que de manera determinante habían constituido un serio condicionante de diseño urbanístico, habida cuenta su presunto carácter público – son de dominio privado y por tanto, sus nada desdeñables superficies, susceptibles de ser incorporadas al modelo urbanístico del Plan en condiciones completamente diferentes a las iniciales.

Por otra parte, la Sentencia concreta definitivamente el deslinde del dominio público hidráulico adscrito al Barranco de La Orchilla.



En consecuencia y dado que la citada resolución judicial se produce de manera casi simultánea con el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial, se hace preciso acometer los ajustes necesarios para adecuar la ordenación urbanística a las determinaciones de aquella.

I.6.- PRECEPTIVA ADAPTACIÓN AL REGLAMENTO DE ESTÁNDARES TURÍSTICOS.

Con fecha 5 de febrero de 2.001 se promulgó el Decreto 10/2.001 por el que se regulan los Estándares Turísticos aplicables a los desarrollos urbanísticos vinculados total o parcialmente a usos turísticos.

Su aplicabilidad a la presente Adaptación es plena con los límites que al respecto vienen establecidos en el régimen transitorio del mencionado Decreto.

I.7.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE.

Con fecha 28 de julio de 2.000 el Cabildo Insular de Tenerife aprobó inicialmente mediante Acuerdo Plenario, el Plan Insular, al tiempo que se adoptaron las medidas cautelares necesarias encaminadas a la suspensión de la tramitación de aquellos planes de desarrollo incluidos en los denominados "ámbitos de referencia turística" delimitados por el PIO, a los efectos establecidos en el Art. 14.6 del DL 1 / 2.000. Se exceptúa de dicha suspensión a aquellos planes parciales que no sean contradictorios con las determinaciones del precitado Plan Insular.

II.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector SU.T6, corresponde en su totalidad a la entidad mercantil SELENIUN CONSTRUCT SL.



Esta situación de propietario único, le permite tomar la iniciativa de formular la presente Adaptación.

III.- CONDICIONANTES JURÍDICOS DE SU FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.

III.1.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

Como hemos señalado en el subapartado I.7, en el momento en que esta Adaptación se formula, el PIOT de Tenerife se encuentra aprobado inicialmente. Por más que sus determinaciones carecen hoy por hoy de vinculariedad a los efectos de la Adaptación que se formula, no es menos cierto que su carácter marcadamente innovador, en cuanto a la “forma” y “manera” en que las actuaciones inmobiliarias vinculadas al sector servicios deben ser abordadas, son razones suficientes para su toma en consideración y como referente a la hora de concretar la cualificación requerida por el Ayuntamiento.

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 PIO reserva para el desarrollo nuevas áreas turísticas y para la consolidación y colmatación de las existentes o en ejecución, a cuyo fin se establecen criterios de ordenación destinados a culminar los objetivos de modernización y recualificación de la planta turística de la isla. Su estructura urbana se articula a través de la definición de un conjunto de Áreas de Regulación Homogéneas (ARH) definidas en función de sus características diferenciales preexistentes.

En aras a garantizar la consecución de sus objetivos de ordenación, y en virtud de lo dispuesto en el Artículo 14.6 del TR 1 / 2.000, la Corporación Insular ha decretado el



pasado 28 de julio de 2.000, la suspensión cautelar de la tramitación de cualquier figura de ordenación que afecte al desarrollo del planeamiento parcial incluido en los ámbitos de referencia turística delimitados por el PIO.

Tal suspensión no obstante, aparece excepcionalizada en el mencionado Decreto, para aquellos planes parciales que no resulten contradictorios con las determinaciones del PIO en tramitación y por tanto coherentes; de una parte, con los criterios que definen el Modelo Territorial del Plan y de otra, con las determinaciones de ordenación que resulten de aplicación al planeamiento vigente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del PIO.

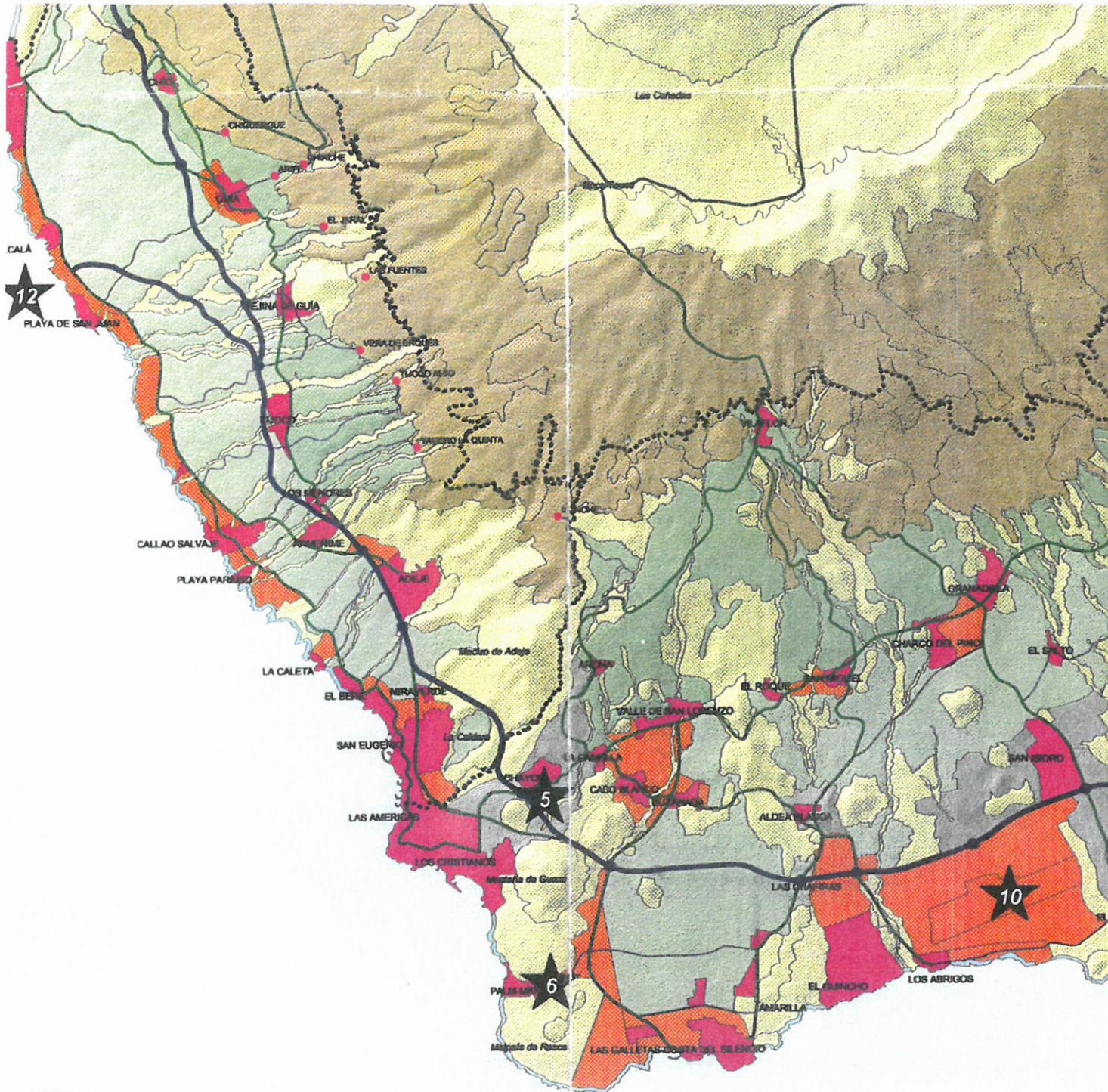
La presente Adaptación se presume acorde con tales requisitos de excepcionalidad, en virtud de que:

- El PIO inicialmente aprobado - situación jurídica que legitima la suspensión cautelar aludida - parte del criterio general – en cuanto a las posibles afecciones al planeamiento vigente – de no afectar a ningún derecho consolidado, criterio que se reconoce expresamente para los planes parciales en curso de ejecución. Al respecto establece que tales planes podrán continuar su desarrollo en base a la ordenación aprobada.
- El estado de desarrollo del Plan Parcial, lo legitima pues para acometer la implantación de unas obras de urbanización en primer termino y de edificación posteriormente, que viene respaldada por la legislación vigente y también por el planeamiento territorial aplicable.
- Pese a lo cual, la Corporación municipal ha requerido al propietario para que autolimite sus derechos en aras al interés general subyacente, que podría verse dañado en los aspectos anteriormente señalados.

- En consecuencia, la motivación municipal de requerir aquella autolimitación de derechos, viene determinada por razones de una mayor cualificación de la implantación de los aprovechamientos previstos.



Llegados a este punto, la pregunta que cabe plantear es de que manera se preserva mejor el interés general: continuando con el desarrollo del Plan Parcial vigente en su actual estado de aprobación o atendiendo el requerimiento municipal y en consecuencia tratar de incorporar a la Adaptación a la LOTC, los requerimientos municipales para adecuarlo en el máximo grado posible a las determinaciones del PIO, de forma que tal Adaptación, pueda encontrar un pacífico encaje en la excepcionalidad establecida en el Acuerdo Plenario de suspensión promulgado por la Corporación Insular y evitar así la contradicción de que una iniciativa municipal recualificadora, se vea bloqueada por unas medidas cautelares cuyo objetivo final es precisamente la consecución de aquella recualificación urbanística





SISTEMA DE NUCLEOS URBANOS

- NUCLEOS Y AREAS RESIDENCIALES**
- CONSOLIDADOS
 - NUCLEOS PRINCIPALES
 - NUCLEOS SECUNDARIOS
 - ASENTAMIENTOS RURALES
 - PREFERENTE EXPANSION RESIDENCIAL

- NUCLEOS Y AREAS TURISTICAS**
- CONSOLIDADOS TURISTICOS
 - CONSOLIDADOS MIXTOS

- AMBITOS DE REFERENCIA TURISTICAS**
- AMBITOS SUR
 - AMBITOS NORTE

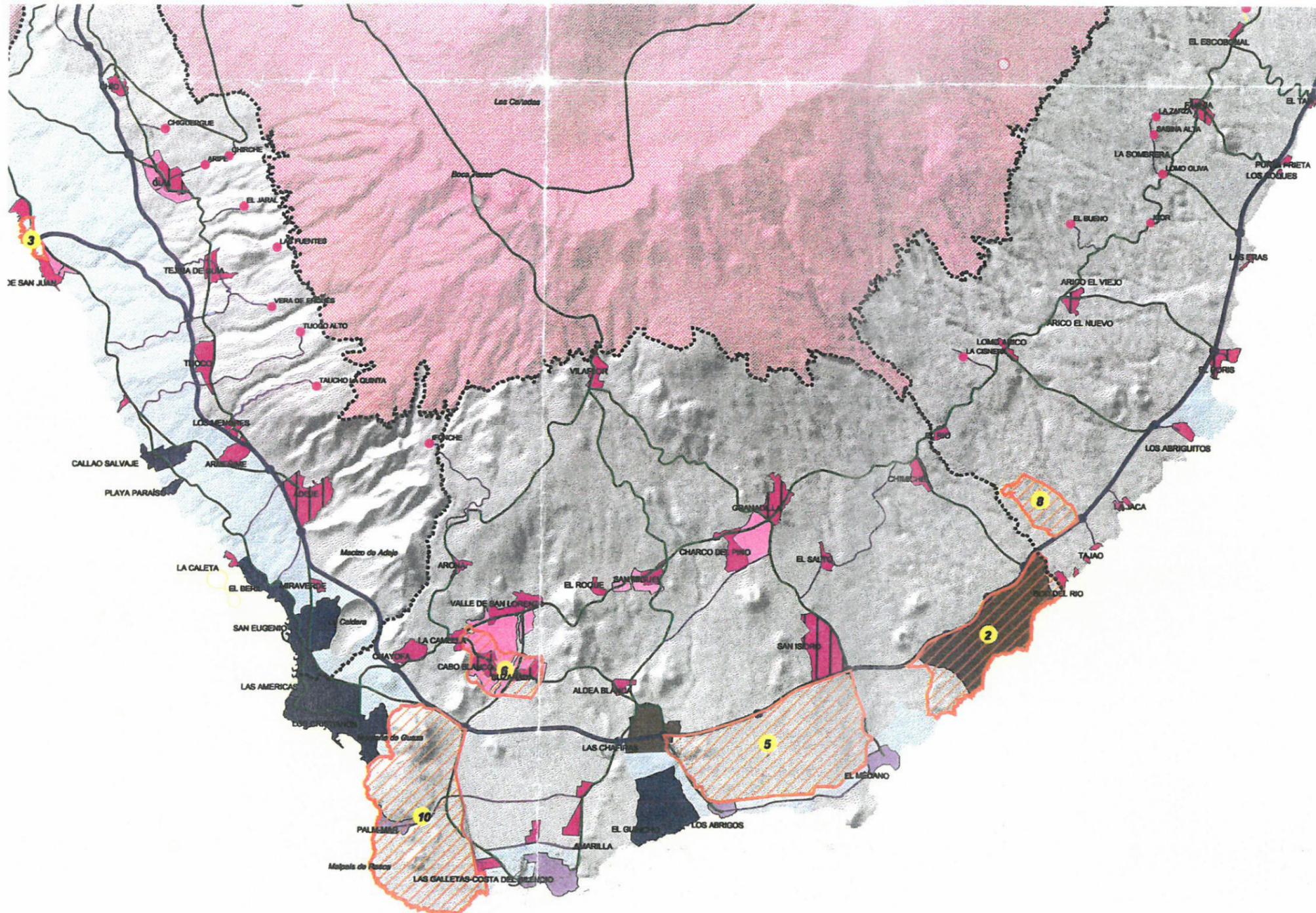
- NUCLEOS Y AREAS INDUSTRIALES Y TERCARIAS**
- CONSOLIDADOS
 - PREFERENTE EXPANSION

- RED VIARIA Y DE TRANSPORTES**
- CORREDORES INSULARES
 - VIAS COMARCALES
 - VIAS LOCALES COMPLEMENTARIAS

OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES

- 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 Turístico de Salud del Valle de la Orotava
 - 8 - Complejo de Tratamiento Integral de Residuos de Arico
 - 9 - Complejo de Servicios del Macizo Central
 - 10 - Complejo Turístico-Recreativo de Rasca

..... DIVISION COMARCAL





En principio y mientras no se vea impelida en sentido contrario, la propiedad ha optado por la segunda de las opciones planteadas. En consecuencia y en coordinación con el citado Ayuntamiento, se optó por acudir en consulta al Cabildo Insular, con el fin de recabar los criterios conforme a los cuales habría de acometerse dicha Adaptación, habiendo obtenido una serie de recomendaciones que una vez cumplimentados avalarían la conveniencia previa para su formulación.

Se aborda pues la presente Adaptación, siguiendo una línea de diseño urbanístico que mejora sustancialmente las condiciones de implantación previstas en el Plan Parcial vigente y que a la par que dan satisfacción a los requerimientos convenidos con el Ayuntamiento, permiten una adecuada acomodación a los requerimientos del PIO que le son aplicables. En el apartado VI.B) se relacionan los criterios de cualificación incorporados, que ningún caso altera las determinaciones sustanciales de ordenación del planeamiento vigente.

III.2.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO AUTONÓMICO.

En el momento en el que se formula la presente Adaptación a la LOTC del Plan Parcial San Blas nos encontramos inmersos en un período de crecimiento de la economía, que presenta perfiles de gran intensidad. Sin duda ello tiene su razón de ser en la euforia económica que ha producido la plena integración en la U.E, en el lanzamiento del EURO y en la estabilidad política de la que disfruta el país.

A estos aspectos de índole nacional, hay que sumar el momento expansionista de la economía canaria, que deriva de las vigentes 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 y sostenible.



Esta necesidad de adecuación del planeamiento en tiempo y forma, a los requerimientos de la economía y la sostenibilidad del desarrollo, constituye una de las principales aportaciones de la novación legislativa que en materia de suelo se está llevando a cabo en estos momentos a nivel autonómico.

En este sentido tiene especial relevancia a los efectos que nos ocupan, el Decreto 4/2.001 por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, por lo que resulta determinante establecer en que grado pudieran afectar sus determinaciones a la Adaptación pretendida.

Las determinaciones del Decreto 4/2.001 no establece respecto de los Planes Parciales ninguna disposición que limite o condicione específicamente los preceptivos procesos de Adaptación a los que hace alusión la Disposición Transitoria 2ª de la LOTC. Tampoco en cuanto a su contenido.

Sí lo hace sin embargo en cuanto a la Adaptación del planeamiento general, por lo que cabe entender que es de aplicación el principio jurídico de que *“quien puede lo más, puede lo menos”*.

A mayor abundamiento, es procedente traer a colación la respuesta obtenida vía Decreto del Gobierno de Canarias el pasado día 5 de marzo de 2.001, a los Recursos de Reposición interpuestos entre otros por SELENIUN CONSTRUT SL al precitado Decreto 4/2.001, en cuyo apartado 10.b) se hace referencia a la excepcionalidad de la suspensión de la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, así como de sus revisiones cuando se limiten exclusivamente, **respecto del uso alojativo**, a adaptar las determinaciones del planeamiento general vigente al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Al respecto se establece que **para tales usos**, no se podrán abordar cambios sustanciales, más que los estrictamente exigidos para posibilitar adaptar las determinaciones del planeamiento general que les puedan ser de aplicación, al nuevo régimen legal.

Dicho régimen legal de referencia, en el caso que nos ocupa viene determinado por el citado Texto Refundido de la LOTC y LENC, el Reglamento de Estándares Turísticos y, obviamente, la ordenación territorial insular de referencia.



Así las cosas, cabe entender que en tanto que la Adaptación que se formula se ajuste a los límites, criterios y régimen jurídico señalados, su tramitación y aprobación en su caso, no encuentra impedimento alguno en el precitado Decreto 4/2.001.

IV.- MODELOS DE REFERENCIA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO INTERNACIONAL.

Hablar de “calidad”, de nuevas “formas” y “modos” de implantación 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.

Ello 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 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.

A tal efecto se han estudiado una serie de casos “tipo” – Viviendas en Fredenborg y Elsigor de Jorn Utzon, el Sea Ranch y el Foothill Colellge en California - que por su relevancia en la arquitectura internacional, pudieran servir de pauta para acometer la Adaptación pretendida, dado 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 ha pretendido 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.

Así las cosas, cobra sentido la formulación de modelos de alojamiento en clave de ocio vacacional, 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 urbanístico y arquitectónico. 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.

En consonancia con las conclusiones obtenidas del estudio de los “modelos” anteriormente expuestos, la entidad promotora ha hecho una apuesta en extremo valiente, renunciando a los clásicos y conocidos modelos de implantación, optando por un esquema algo más depurado y complejo.

Se trata de concebir el conjunto del área turística y residencial como una única unidad de paisaje, 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.

Sobre la base de estas consideraciones, la Propiedad ha definido un programa de necesidades en función de las condiciones urbanísticas de partida, al que la Adaptación

efectuado a dado plena respuesta. En el Anexo III se refleja una síntesis de los “modelos” que han servido a los fines descritos.



V.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS COMPROMISOS DE ADAPTACIÓN ASUMIDOS MEDIANTE CONVENIO.

Tomando como punto de referencia las consideraciones expuestas en el subapartado I.3 anterior, SELENIUM CONSTRUCT SL y el Ayuntamiento de San Miguel suscribieron el pasado mes de diciembre de 2.000 un Convenio Urbanístico, que entre otras estipulaciones establece como objetivos de recalificación del Plan Parcial de San Blas, los siguientes:

- a) Adaptar la red de comunicación propia del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del ámbito territorial del sector.
- b) Modificar el trazado de la vía de acceso al Sector para adecuarla a las condiciones topográficas del terreno, con la finalidad de que se minimicen los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras de desmonte y terraplenado y se consiga atravesar el Barranco de la Orchilla y los cauces aledaños mediante una armonización adecuada de las obras a la orografía del terreno.
- c) Redefinir la red viaria interna, de tal forma que esta se adecue de manera armónica a las formas del relieve natural conformado por dos promontorios que definen la geomorfología del Sector. Con ello se evitan no sólo impactos innecesarios, sino además, se define un parcelario en el que la relación entre el relieve del suelo, la red viaria y la edificación responden a un criterio de mínimo impacto y mejor aprovechamiento de las condiciones paisajísticas.
- d) Definir un sistema de espacios libres y dotacionales que permitan optimizar su uso y disfrute, superando el carácter marginal y de topografía inadecuada



que caracteriza a las parcelas que en el Plan Parcial vigente se destina a estos usos.

- e) Concretar una ordenación del frente litoral que optimice el disfrute público de la única playa de la que dispone el municipio, previendo a su vez la implantación de una adecuada canalización del Barranco de la Orchilla y en su caso la de un embarcadero que permita incorporar los usos lúdicos del Plan.
- f) Prever la adecuada conexión del sector con el futuro Complejo Recreativo turístico que se pretende implantar al Norte del área de actuación, en los términos contemplados en las alegaciones formuladas por SELENIUM CONSTRUCT S.L. en el Avance del PGO municipal en redacción.
- g) Reestructurar la ordenación interna de los aprovechamientos de uso residencial de tal forma que sea posible mediante la elaboración de proyectos unitarios que abarquen el conjunto de las manzanas destinadas a estos usos, la creación de conjuntos tipológicamente homogéneos, conformantes de agrupaciones capaces de generar espacios libres intersticiales abiertos, de uso comunal, dominio privado y alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios, optimizar el ocio en contacto con la naturaleza antropizada, servir los accesos mancomunados a las edificaciones y propiciar la unidad de mantenimiento y explotación.

La consecución de estos objetivos afecta al trazado de la red viaria y a algunos de los parámetros tipológicos previstos en el Plan Parcial, por lo que no supone alteración alguna de la estructura urbanística prevista ni tampoco de las determinaciones de planeamiento general que le son de aplicación, al no comportar variaciones que afecten a sus aprovechamientos, usos e intensidades, o espacios libres, ni tampoco en cuanto a la extensión superficial y localización física del sector delimitado.



En relación con la configuración geométrica del Sector, esta se verá ligeramente afectada por las siguientes razones:

- En cuanto al límite Norte - definido en el Plan Vigente por el trazado indicativo del Sistema Local de acceso al sector - como consecuencia derivada de la adecuación de su trazado a orografía del terreno por el que discurre.
- En cuanto al límite ESTE, como consecuencia de su adaptación a la delimitación del dominio público hidráulico derivado de la Sentencia judicial anteriormente aludida.

El resultado final, supone una reducción del ámbito de actuación en unos 10.951 m².

VI.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN A LA LOTC Y CONDICIONANTES DERIVADOS DEL MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

A) Contenido de la Adaptación por referencia al TR de la LOTC y LENC.

El contenido de la Adaptación del Planeamiento Parcial al Texto Refundido de la LOTC y LENC, no está establecido más que en condiciones de mínimo por el segundo párrafo del apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda en referencia a los siguientes aspectos:

a) Calificación del suelo.

El Sector SU.T6 de San Blas clasificado y delimitado por las NN SS vigentes, detenta como ya hemos señalado, la clasificación de Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado y en curso de ejecución, al contar con aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente y haber hecho efectiva la equidistribución por el Sistema de Concierto.

La presente Adaptación no altera esta situación de partida por cuanto que la redelimitación del Sector operada resultante de la adecuación del Sistema Local de acceso a la realidad topográfica, se encuentra amparada por las siguientes determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias:

- En cuanto a la redelimitación del sector, por lo dispuesto en el apartado 1.6.2 del Art. 1.5 de la Normativa Urbanística.
- En cuanto a la corrección de trazado del mencionado Sistema Local, por lo dispuesto en el subapartado 1.6.2.5 del precitado Art. 1.5, el apartado 4.2.2 del Art. 4.2, el apartado 6.1.3 del Art. 6.1 y el apartado 6.21.1 del Art. 6.21 de la Normativa Urbanística, que determinan el carácter indicativo de los sistemas locales adscritos y la facultad del planeamiento de desarrollo para la concreción de su trazado.

b) Determinación del aprovechamiento medio.

El Art. 60.2 de la LOTC establece que:

“los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado”

En el caso que nos ocupa, tal previsión resulta innecesaria por cuanto que la propiedad es única y la equidistribución ha sido ya culminada con anterioridad a la presente Adaptación.

c) Delimitación de Unidades de Actuación.

Se delimitan dos Polígonos de Actuación, uno que comprende la totalidad de los suelos de uso residencial y de las infraestructuras, servicios y sistemas necesarios para su



adecuado funcionamiento y otro, que comprendería la totalidad del suelo de uso turístico y restantes elementos funcionales del Plan Parcial adaptado.

Cada uno de estos Polígonos o Unidades de Actuación, se han hecho coincidir con cada una de las dos Etapas en las que está previsto que de desarrolle el Plan.

d) Elección del Sistema de Ejecución.

La Disposición Transitoria Primera de la LOTC estableció la plena vigencia del Título III por el que se regulan los sistemas de gestión del planeamiento de desarrollo, desde la entrada en vigor de dicho texto legal.

Consecuentemente, el Ayuntamiento y los propietarios únicos del Plan, han asumido como sistema de gestión el de Concierto, en cuyo desarrollo han formalizado la equidistribución correspondiente, por lo que la presente Adaptación ratifica y consolida dicha determinación.

Existen además de estos contenidos mínimos de Adaptación, toda una serie de otras determinaciones que resultan de obligada aplicación para una plena coherencia de la misma al TR de la LOTC y LENC. Tales son:

e) Artículo 3.- Cumplimiento de los siguientes criterios actuación de los poderes públicos responsables de la aprobación de la Adaptación pretendida:

- El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.



- La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.
- La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
- La conservación, restauración y mejora del paisaje.

f) Artículo 4.- Cumplimiento de los siguientes principios generales de la ordenación urbanística.

- El de utilización del suelo con arreglo al interés general.
- El de utilización del suelo y la edificación conforme a la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- El de jerarquía del sistema de planeamiento.
- El de adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución de la ordenación.

g) Artículo 5.- Cumplimiento de los siguientes fines de la actuación pública con relación al territorio.

- Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.



- Asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.
- Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.
- Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.

h) Artículo 6.- Cumplimiento de los siguientes fines de la actuación de carácter urbanístico.

- Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.

i) En cuanto a los límites de la potestad de planeamiento.



La LOTC establece al respecto un estándar mínimo de suelo adscrito a Espacios Libres y Dotaciones de 50 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa del Plan Parcial.

Su aplicación al presenta caso, da como resultado un montante superficial de cesión obligatoria por este concepto de 19.432 m², superficie de suelo considerablemente inferior a la prevista para tales usos en el Plan Parcial vigente 25.792 m², cuya cuantía ha sido aumentada además en la presente Adaptación en 939 m².

j) En cuanto a la determinación del órgano competente para la aprobación de la Adaptación.

De conformidad con el punto 4 de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la LOTC y LENC, el órgano competente para tramitar y resolver la Adaptación es el mismo que el previsto en dicho texto refundido para la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto por el Art. 35.3, corresponderá al Ayuntamiento de San Miguel la potestad de aprobación definitiva de la presente Adaptación, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las previsiones del mencionado Artículo, en cuanto a la necesidad de recabar los informes que preceptivamente habrán de emitir tanto el Cabildo Insular, como la COTMAC.

E) Contenido de la Adaptación por referencia a la Ordenación Territorial Insular de Referencia.

En presente epígrafe se describen pormenorizadamente los criterios y determinaciones del PIO que junto con los criterios de carácter general recogidos en el antecedente CUARTO del Convenio (ver Anexo I) anteriormente aludido, se han incorporado a la presente Adaptación, para justificar su coherencia con el Modelo Insular por aquel definido.



B.1) Elementos de recualificación genérica respecto del Plan Parcial vigente.

- 1.- Se mejoran las condiciones de implantación de la Red Viaria, mediante una mejor adecuación de las trazas al relieve natural del terreno.

- 2.- Se mejora la relación con el entorno, tanto en términos de conexión vial con la red general municipal, como de continuidad ambiental con los suelos rústicos y urbanos colindantes, mediante la disposición de un parque perimetral de dimensiones superiores a las previstas en el Plan Parcial vigente.

- 3.- Se recualifica la dotación de equipamientos tanto en términos de cuantía superficial, como en cuanto a la previsión de una oferta de turismo de salud, mediante la creación de un equipamiento extremadamente singular. Se trata de un Centro de Regeneración Hematológicas - basada en los más avanzados técnicas en este campo de la medicina preventiva hematológica – y de Recuperación Traumatológica deportiva de alta competición.

- 4º.- Como dotación necesaria y complementaria se prevé la implantación de un gran complejo acuático, dotado de zonas baño climatizadas, masaje por agitación y otros servicios propios del centro mencionado.

- 5.- Se incorporan nuevas pautas tipológicas y de implantación de la edificación, en la línea de evitar la dispersión promocional y garantizar la integralidad del diseño en el conjunto de la actuación.

- 6.- Se unifica y concentra en una sola parcela y actuación, el uso hotelero, en la búsqueda de una masa crítica de explotación integrada, que garantice la posibilidad de ofertar servicios de calidad y una eficiente unidad de explotación. Tal eventual unificación ya estaba prevista en el Plan vigente para las parcelas 1.B y 2.

B.2) Elementos de adecuación a los criterios de ordenación de la planta turística contenidos en el PIO.



En tanto que la Adaptación se realiza para un Plan Parcial aprobado, vigente y en curso de ejecución, los elementos de ordenación territorial de referencia serán los correspondientes a la “Ordenación de las Áreas Turísticas Existentes”, en los que se establecen las directrices para el planeamiento urbanístico en áreas en la que el uso turístico es predominante o compatible.

En tales supuestos la función del planeamiento será:

- Delimitar el área de actuación y caracterizarla según su situación.
- Decidir el carácter y función que debe cumplir.
- Establecer las determinaciones tanto de ordenación urbanística, como de actuación que se juzguen necesarias para facilitar la máxima adecuación del área a los objetivos planteados por el PIO, por la normativa sectorial y los propios concretados por el propio Plan.

Pese a que todos estos aspectos han sido establecidos por el planeamiento general vigente en el municipio, la Corporación pretende que simultáneamente con la revisión que en la actualidad se acomete de aquel - tanto para su adaptación a la LOTC como para su adecuación a las determinaciones que en un próximo futuro establecerá el PIO - se aborden en la medida de lo posible, un proceso similar respecto del planeamiento de desarrollo vigente, a cuyos efectos ha iniciado una política de concertación con los sectores afectados.

Para el caso que nos ocupa y por lo que a la adecuación del PIO se refiere, los acuerdos alcanzados se concreta en los siguientes objetivos:

- a) **Cualificar los establecimientos turísticos previstos, primando el uso hotelero y el aumento de la categoría. (Disposic. 3.7.5.3)**



A tal efecto la Adaptación supera la disgregación parcelaria preexistente para el uso hotelero, en la búsqueda de una masa crítica que favorezca la unidad de explotación y permita mediante las economías de escala así generadas, elevar la categoría de la instalación a 4 estrellas (****).

A tal efecto y siguiendo un criterio ya previsto en el planeamiento vigente, en cuanto a la posible unificación de las antiguas parcela 1.A y 2, se ha definido una única parcela hotelera, habida cuenta las posibilidades que en tal sentido ofrece la Sentencia a la que hemos hecho mención anteriormente, en tanto que permite superar la inicial barrera que imponía el cauce central del área de actuación.

- b) Conseguir un estándar óptimo de superficie de solar por plaza alojativa, intentando alcanzar los límites legales en las situaciones en que sea posible. (Disposic. 3.7.5.3)**

Mediante una más racional asignación de usos, mejora de la funcionalidad vial y aprovechando las consecuencias derivadas de la sentencia anteriormente aludida – dominio privado de cauces interiores - se consigue elevar el estándar de superficie de solar por plaza alojativa turística a 60 m², superando sustancialmente las iniciales previsiones del Plan Parcial (53 m² / plaza alojativa) y acomodándolo al estándar de admisibilidad del PIO para áreas turísticas nuevas.

- c) Cualificar el medio urbano de la actuación, mejorando la calidad de la urbanización, optimización de la accesibilidad y supresión de barreras físicas. (Disposic. 3.7.5.3)**

A la consecución de todos y cada uno de estos objetivos van dirigidos los requerimientos demandados por el Ayuntamiento, relativos a:

- Acomodación del trazado de la red viaria a los condicionantes naturales del área de actuación.



- Establecimiento de sentidos únicos de circulación y mediana de salvaguarda cuando ello no es factible, en la vía de doble sentido (vía de acceso).
- Adecuación de las pendientes a los ráticos exigidos por la Ley de Accesibilidad. (< 8%)
- Supresión de las barreras físicas resultantes de la inadecuación de la red viaria a la topografía natural de los terrenos adyacentes a los que sirve.

d) Primar el uso público de la primera línea de costa. (Disposic. 3.7.5.3)

Es este un aspecto al que ya nos hemos referido anteriormente y en el que el Ayuntamiento ha puesto un gran énfasis, habida cuenta de una parte, que la Playa de San Blas, es la única con la que cuenta el municipio y de otra y por tal motivo, que el Ministerio de Fomento ha iniciado la formulación de un Proyecto de Regeneración que habrá de acometerse con presupuesto público. En atención a tales circunstancias la Adaptación ha tenido presente las siguientes medidas:

- Siguiendo los criterios del Reglamento de Estándares Turísticos (en adelante RET), se elimina el fondo de saco de acceso a la costa y se potencia la accesibilidad peatonal, tanto desde la red viaria como a través del Parque que rodea el conjunto de la actuación.
- En aplicación del citado Reglamento, se ha incrementado notablemente el estándar de aparcamiento, resolviendo internamente la demanda de los residentes, de forma que los situados en la red viaria, puedan estar su totalidad al servicio de visitantes y bañistas.
- Se amplía la zona verde en contacto con la playa y se asume como obligación del Plan, el acondicionamiento como parque urbano anexo, de todos los suelos afectados por el dominio público marítimo terrestre.



- Se ha previsto un amplio equipamiento de baño – dotado de agua salada – en el interior de la zona alojativa, que va a permitir descargar la presión de los residentes sobre el espacio de baño anexo a la Playa disponible.

e) Creación de equipamiento complementario a la oferta preexistente en el área. (Disposic. 3.7.5.3)

La Adaptación incorpora a las obligaciones de dotación de equipamiento previstas en el Plan Parcial, la creación de un Centro de Turismo de Salud, en las condiciones y con los fines señalados en el punto 3 del epígrafe A) de este apartado.

f) Viabilizar y garantizar la ejecución del planeamiento, en los plazos previstos y con la debida calidad en su ejecución. (Disposic. 3.7.5.3)

La voluntad de acometer las inversiones necesarias para hacer realidad el Proyecto de San Blas Valley, ha quedado puesta de manifiesto, no sólo por la forma positiva en que los promotores han aceptado los cambios requeridos por el Ayuntamiento, pese al inevitable trastorno que ello supone en cuanto a la programación temporal de las inversiones previstas, sino además por la manera en que ello se ha llevado formalmente a cabo, mediante la firma de un compromiso contractual elevado a la categoría de Convenio y la prestación de las garantías correspondientes.

Sin que ello resulte vinculante y sin perjuicio de las mejoras cualitativas que los criterios expuestos suponen respecto de la situación de partida, se han cumplimentado además los siguientes estándares previstos en el PIO para las áreas turísticas nuevas:

g) En cuanto a los estándares de espacios libres, dotaciones y equipamientos. (Disposic. 3.7.3.4).



- Se supera holgadamente el estándar de suelo requerido con destino a Espacios Libres.
- Se supera el estándar del 10 % de la superficie del Sector, requerida para su destino a Establecimientos Turísticos Recreativos y equipamientos complementarios, adscritos al uso turístico³.

h) En cuanto a la ordenación y el diseño de los espacios libres públicos. (Disposic. 3.7.3.5).

- La elección de terrenos para este uso en condiciones topográficas adecuadas, se efectúa para facilitar las funciones de estancia, paseo y juegos infantiles, en las mejores condiciones de confort y seguridad.
- Su disposición lineal entorno a la calle de circunvalación le permite actuar como un sistema de movilidad peatonal capaz de relacionar las diferentes zonas de la urbanización.
- Su localización de proximidad a los cauces principales del área va a permitir incorporar la flora autóctona a ellos ligada.
- La disposición del viario peatonal y de bicicletas, permite relacionar a través de estos circuitos las distintas zonas del área de actuación.
- El destino de los espacios libres públicos es preferentemente de parques y áreas ajardinadas. A ellos se incorpora además las zonas de rehabilitación de laderas que por sus condiciones de pendiente, no se incluyen en el cómputo de espacios libres.
- Se establece un estándar de dotación vegetal de alto fuste de una unidad por cada 100 m².

³ La superficie prevista para el Lago (5.500 m²), unido al excedente de superficie de parcela respecto de estándar mínimo exigible (50 m² de solar/plaza alojativa) y a la superficie de suelo que indicativamente está previsto vincular al equipamiento de turismo de salud, supera ampliamente el porcentaje requerido.



- Pese a no lindar con carreteras, se dispone de un área perimetral vegetada hacia el exterior, que supone un cuidado tratamiento de borde, tanto en las zonas colindantes con suelo rústico como de urbano.

- Se asume el cuidado a cargo de la urbanización de los terrenos excluidos por sus condiciones naturales, de los suelos computables a efectos de estándares urbanísticos.

- i) En cuanto a la integración paisajística, ambiental y funcional de los viarios (Disposic. 3.3.4.2) y servicios (Disposic. 3.3.4.5. y 3.3.4.6.)**

 - El objetivo central de acomodar el trazado de la red viaria de acceso e interior, va dirigida a **limitar la alteración del área mínima imprescindible** para ejecutar la calzada y los elementos lineales de acceso.

 - En la misma línea se justifica mediante los perfiles y maquetas aportados, la máxima **adaptación al relieve** de los nuevos trazados, establecidos con criterios de compensación de desmontes y terraplenes, en la búsqueda del equilibrio en los movimientos de tierras, de modo que se minimicen los aportes y vertidos de materiales excedentes.

 - Se han adoptado criterios en el diseño de los nuevos trazados que enfatizan la integración paisajística y den a los recorridos un carácter escénico.

 - Con los mismos criterios se han previsto la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios.

- j) En cuanto al diseño de la red viaria interna. (Disposic. 3.7.3.6).**

 - Responde en su diseño a los criterios de máxima orientación y diversidad perceptual de los recorridos.



- Las calles se han diseñado de sentido único y se han eliminado mediante la disposición de mediana y rotondas, las interferencias funcionales.
- Pese a disponerse de una red específica peatonal, se ha previsto un diseño del viario interior que favorezca la coexistencia entre vehículos y peatones.
- La red viaria está plenamente integrada con los espacios libres, a la vez que se optimiza la percepción del frente marítimo en todo su recorrido.
- La vía rodada paralela a la costa se sitúa a más de 300 metros.
- Se han eliminado todos los fondos de saco previstos en el Plan Parcial que se adapta.

k) En cuanto al diseño de la red viaria peatonal y de bicicletas. (Disposic. 3.7.3.6).

- El trazado de la red responde a los criterios de integralidad y carece de interferencias respecto del tráfico rodado.
- Se han previsto la disposición de recorridos de emergencia para policía, limpieza, recogida de basuras y otros servicios sujetos a horario.
- En todas las aceras se ha previsto un ancho suficiente (2 metros) para la incorporación de alcorques.
- Se ha previsto un carril de bicicletas entre el recorrido peatonal y el de circulación viaria, con la anchura mínima requerida por el PIO (1,5 m) y dotado de los aparcamientos específicos requeridos.

l) En cuanto al Sistema Local de acceso y conexión con el viario exterior. (Disposic. 3.7.3.6).



- Su trazado y dimensionado se ajusta a las necesidades derivadas de la capacidad máxima del área y de los requerimientos de velocidad inferiores a los 50 Km por hora, evitándose a tal efecto los tramos rectos largos y los carriles excesivamente anchos.
- En su trazado se ha propiciado la máxima relación visual con el paisaje, se ha procurado que discurra lo más ajustado posible a la topografía natural de los terrenos circundantes y se ha ajustado para que su pendiente no sobrepase el máximo requerido por la Ley de la Accesibilidad. (8 %).
- Mediante la implantación de rotondas de giro y cambio de dirección se ha evitado que desde su trazado se tenga que dar servicio a los usos y edificaciones previstas.

m) En cuanto a la dotación de aparcamientos. (Disposic. 3.7.3.8).

- En la zona de uso residencial se han dispuesto en el interior de las parcelas, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, además de los previstos en la red viaria exterior.
- En la zona de uso turístico se han dispuesto una plaza por cada tres plazas alojativas, además de las previstas en la red viaria pública. El 85 % de esta dotación se ubica en el subsuelo y el resto protegidos por un entorno vegetal que evite su percepción visual desde el espacio exterior.
- En la zona turística se ha previsto además, una dotación de cinco andenes destinados al aparcamiento de autobuses.

n) En cuanto a diseño y dimensionado de los servicios e infraestructuras. (Disposic. 3.7.3.9).

El diseño, dimensionado y otros requerimientos de los servicios e infraestructuras de la urbanización – abastecimiento de agua, red de incendios y riego, red de saneamiento,



suministro de energía y recogida de residuos - se ajustan en todos sus pormenores a las previsiones que respecto de los mismos, se contienen en el apartado 3.7.3.9 del Título III de las Disposiciones del PIO.

o) En cuanto a la ejecución y mantenimiento de la urbanización. (Disposic. 3.7.3.10).

La Propiedad a propuesto y obtenido la conformidad del Ayuntamiento para la constitución de una entidad mercantil de gestión y mantenimiento de la urbanización y en particular en lo que se refiere a la conservación en buen estado de uso, de los Espacios Libres Públicos y Dotaciones, adscritos al sector. A tal efecto se constituirá en el momento procedimental oportuno la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora.

CONCLUSIÓN.

DE LO EXPUESTO CABE ESTIMAR QUE LA PRESENTE ADAPTACIÓN POSIBILITA LA PLENA ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SAN BLAS, A LAS PREVISIONES DEL PIO QUE LE SON DE APLICACIÓN EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL MISMO, CON LO QUE SU ENCAJE EN LA EXCEPCIONALIDAD ESTABLECIDA POR LA SUSPENSIÓN CAUTELAR DE TRAMITACIÓN ACORDADA POR LA CORPORACIÓN INSULAR, ES PLENA.

F) Contenido de la Adaptación por referencia al Reglamento de Estándares Turísticos.

La promulgación de este Reglamento con posterioridad a la del Decreto 4 / 2.001, hace materialmente imposible que éste pudiera establecer criterios respecto de su grado de aplicabilidad a las excepciones en él establecidas para la adaptación de los instrumentos de planeamiento, por lo que se entiende que su aplicabilidad al caso que



nos ocupa, lo es como sobrevenida y por tanto necesaria, si bien con el alcance y limitación establecida en sus disposiciones transitorias.

En el ánimo de no ser reiterativos, consideramos que con lo expuesto en el epígrafe B) del subapartado IV.1 y en el Cuadro Resumen de Características, se justifica sobradamente la adecuación de la Adaptación que se formula a los siguientes artículos del Reglamento de referencia:

Art. 5.- Estándar mínimo de solar por plaza alojativa.

Art. 7.- Estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos.

- a).- Aparcamientos.
- b).- Dotación de piscinas y solarium.
- c) Depósito de contenedores.
- d) Jardines.
- e) Zonas deportivas.

Art. 8.- Dotaciones mínimas de infraestructuras.

Art. 10.- Objetivos y criterios de ordenación general.

- f) Interdicción de masa continuas de edificación.
- g) Elección de las tipologías más adecuadas.
- h) Limitación del número de plantas.

Art. 11.- Delimitación y diseño de los espacios libres.

Art. 12.- Zonas de transición.

Art. 13.- Diseño y condicionantes en relación con la red viaria.

- i) Senderos peatonales.
- j) Carril de bicicletas.
- k) Transmisión de tranquilidad y confianza.
- l) Minimización de la interferencia funcional.



- m) Optimización del disfrute de la costa.
- n) Facilitar la comprensión del sitio.
- o) Minimización de los impactos ambientales directos o inducidos.
- p) Sentido único de la red viaria interior y mitigación del doble sentido del Sistema Local de Acceso.
- q) Erradicación de los fondos de saco.
- r) Control sobre altas velocidades.
- s) Elementos y soluciones de carácter urbano.
- t) Dotación de aceras, vegetación de borde, hitos de referencia focal y aparcamientos longitudinales.
- u) Carril bici diferenciado.

Art. 15.- Criterios de diseño de la red peatonal.

Art. 16.- Dotación de aparcamientos.

Art. 17.- Criterios de diseño de las infraestructuras de servicio.

Art. 18.- Criterios de diseño de los equipamientos.

Art. 19.- Garantías de ejecución y mantenimiento.

Art. 20.- Medidas para minimizar el impacto de las obras.

VII.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO RESULTANTE.

VII.1.- LOS CONDICIONANTES GEOMORFOLÓGICOS DE PARTIDA.

El ámbito de actuación, situada entre Golf del Sur y Los Abrigos, se encuentra flanqueado por el Este, por la ladera de igual orientación del Barranco de la Orchilla de altura media de entre diez y doce metros y por el Oeste por una depresión que lo separa de Golf del Sur, de altura media de entre doce y catorce metros.

Entre ambas discurren de Norte a Sur, un cauce mayor – el mencionado Bco, de La Orchilla – de carácter público y tres menores de carácter privado. Los dos intermedios confluyen en un solo cauce, en el tercio Norte del ámbito de actuación.



Los interfluvios dejados por las huellas de incisión de estos cauces, han conformado tres lomadas de mediana altitud – 7 a 9 metros. – y un pequeño delta en la confluencia del Bco. de La Orchilla y el cauce intermedio, que a escala del Plan, representa casi un tercio de su superficie.

Desde el punto de vista ambiental, los cauces ofrecen abrigo y una buena protección frente a los vientos habituales paralelos a la costa, mientras los interfluvios aportan al sector unas perspectivas paisajísticas que evitan que el visitante perciba sensación de agobio al estar inmerso en una hondonada. Al propio tiempo, esta variedad topográfica ofrece una diversidad de micro paisajes en todas las direcciones, que complementan de buena manera la perspectiva dominante de la costa.

Tales consideraciones han tenido un marcado reflejo en la ordenación urbanística del Plan, más allá de otras consideraciones funcionalistas o convencionales que hayan podido presidir el diseño del modelo urbanístico vigente.

VII.2.- RED VIARIA.

La Red Viaria del Plan que se adapta, supone una transformación total de estas condiciones naturales descritas en el subapartado anterior y consecuentemente la pérdida innecesaria de los valores de posición inherentes al Sector.

Esta Red se compone de una vía que prolongando una calle de Golf del Sur, da acceso por el límite Noroeste al área de actuación. A ella se conectan dos calles interiores enlazadas entre sí por el tramo de Naciente de una rambla situada en el centro geométrico del Plan.

Al circuito de entrada y salida así formado, se conectan una serie de calles interiores que dan accesibilidad, de una parte a la zona de ciudad jardín y de otra – a modo de fondo de saco – al frente costero.



El trazado de este viario plantea algunos problemas que la presente Adaptación pretende solventar, siguiendo las pautas genéricas establecidas por los Artículos 3,4,5 y 6 de la LOTC y los criterios de integración paisajística, ambiental y funcional de los viarios establecidos por el PIO (Disposic. 3.3.4.2), pues desde el punto de vista topográfico y funcional, las trazas previstas plantean problemas de acoplamiento al perfil natural del terreno que dificultan notoriamente la accesibilidad a las parcelas que sirven y que obligan a operaciones de desmonte y terraplenado de gran impacto paisajístico.

La presente Adaptación aborda los problemas planteados reajustando las trazas de forma que se pueda conseguir la más óptima adaptación a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

En cuanto al esquema funcional del sistema de calles interiores, que como veremos más adelante responde funcionalmente a la distribución de usos establecida, está compuesto por una vía perimetral - que bordea el área de actuación y que se apoya en la vía de acceso a través de dos rotondas, que organizan los giros a la izquierda - y una vía interior que sirva el acceso a la zona de uso residencial.

En última instancia se reproduce funcionalmente el esquema viario inicial, en cuanto a la relación del sistema viario interior con la vía de acceso, mejorando sus condiciones de vialidad.

En atención a las determinaciones del RET, se eliminan los fondos de saco, las calles de doble sentido y se incorpora un carril de bicicletas que funciona con el mismo sentido de circulación que las agujas del reloj, y que permite cerrar el circuito perimetral por el lado Sur de la vía de acceso.

La sección característica de este sistema está diseñado de forma asimétrica, de forma que se separe funcionalmente el tránsito de vehículos y el de ciclistas y peatones, previéndose no obstante, una pequeña senda de salvaguarda de peatones, en el lado opuesto al de la acera propiamente dicha.



Por lo que respecta a la vía de acceso, se la ha dotado arcén central de salvaguarda de peatones y doble acera. La implantación de la acera Norte, permite superar la carencia que a tal efecto tiene el Plan que se adapta lo que va a permitir que el suelo rústico situado al Norte de la actuación resulte más accesible para posibles excursionistas interesados en visitar y disfrutar de las magníficas formaciones geomorfológicas, esculpidas en el terreno pumítico por la erosión eólica e hidráulica.

Las aceras y arcén central se han previsto de dos metros de anchura para posibilitar la plantación de arbolado y los radios de giro se han establecido con la amplitud suficiente para que el tránsito de autobuses se pueda realizar sin dificultad, pese al trazado sinusoidal de la vía de acceso.

El sistema de aparcamientos subterráneos previstos, dispondrá de una capacidad de 414 plazas, cifra equivalente al 99 % de las requeridas por el Plan. En cuanto a los aparcamientos al servicio de la urbanización, situados en la red viaria, ascienden a 152 y estarán al servicio de los visitantes de la Playa de forma que esta quede dotada de un adecuado servicio y se evite así las aglomeraciones vehiculares que dificulten la funcionalidad del sistema viario. Estos aparcamientos se han dispuesto en fila, de conformidad con el Art. 16.7 del Reglamento de Estándares Turísticos, que prohíbe el estacionamiento en batería en la red viaria pública.

El tratamiento superficial de la red de calles interiores, se ha previsto que se realice con pavimentos de calidad pétreo, convenientemente desbastados y rejuntados, con el fin de darles un carácter de coexistencia entre vehículos y peatones, dado que el sistema de aparcamientos subterráneos y la previsión del carril de bicicletas, va a posibilitar que la circulación vehicular por el interior de la urbanización sea mínima, en sintonía con el Art. 14 del RET, en lo relativo a la conveniencia de que el viario sea susceptible de aportar tranquilidad y confianza a las personas no familiarizadas con el sitio.

El sistema se completa con una pequeña vía de acceso a la parcela destinada a la implantación de las infraestructuras públicas del Plan, situada en el extremo Noreste del Sector.



Las secciones características de cada una de las vías se reflejan en el Plano de Ordenación O-3.

VII.3.- DISTRIBUCIÓN DE USOS.

En un primer nivel se ha previsto que los lugares de equipamiento y ocio al aire libre, se localicen en las depresiones del relieve del terreno, al abrigo del régimen dominante de los vientos, reservando las atalayas de mejores perspectivas visuales para ubicar las edificaciones alojativas.

En un segundo nivel y siguiendo los mismos criterios que el Plan que se adapta, se han distribuidos los usos de forma que el turístico se localice en la zona Este de mayor amplitud visual, altimetría más pronunciada y mejor soleamiento y el residencial en el extremo opuesto.

La superficie de la parcela turística, se ha incrementado ligeramente respecto de la situación de partida, buscando adecuar su estándar de superficie de solar por plaza alojativa a lo previsto tanto en el PIO como en el Art.5 del RET, aún no siendo ello vinculante para esta adaptación en virtud de lo dispuesto por Disposición Transitoria Primera del RET, pues la calidad que se le quiere dar al "resort" que está previsto implantar, hace recomendable disponer del máximo grado de confort en los espacios libres privados.

La zona de protección del dominio público marítimo terrestre, se reserva en su cuantía superficial más significativa a albergar la zona de ocio del hotel, mientras que el cauce central de mayor amplitud se destina a alojar un gran "lago" de agua salada destinado a ampliar notoriamente la oferta de baño, evitando con ello que la nueva urbanización sobrecargue la reducida Playa de San Blas, que por su carácter exclusivo, es de prever que se vea sometida a una gran demanda local.



VII.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

El Sistema de Espacios Libres se ha dispuesto de forma perimental, en el margen izquierdo de la vía de circunvalación del ámbito de actuación, de tal forma que pueda general un gran cinturón verde que formalice la transición con el perímetro exterior de la urbanización, siguiendo así el criterio del Art. 12. del Reglamento de Estándares Turísticos, que aún no siendo vinculante en este extremo, se ha considerado apropiado incorporar siquiera de forma conceptual.

La Playa de San Blas, constituye el recurso natural de ocio más importante del ámbito de actuación, por lo que su específico tratamiento constituye una gran preocupación municipal.

Tras varios años de demandar una actuación pública que permitiera un uso más intenso de la misma – ya hemos señalado que es la única opción de este tipo en el litoral municipal – el pasado año, el Ministerio de Fomento decidió integrar en sus programas de inversión su regeneración y acondicionamiento, a cuyo fin está elaborando en el momento en que se acomete esta Adaptación, el correspondiente Proyecto.

En consideración a esta circunstancia y al notable incremento de demanda que ello va a suponer, en la Adaptación, no sólo se ha previsto mejorar su accesibilidad y dotación de aparcamientos, sino que se contempla extender el tratamiento de parque urbano colindante con el D.P.M.T hacia los suelos dominio público marítimo terrestre no directamente afectados por la Playa, con vistas a conformar un gran espacio de ocio de apoyo a la Playa, que permita optimizar su utilización pública.

En el marco del previsto Plan de Ordenación del Litoral del municipio y siguiendo los criterios de ordenación indicativa para este ámbito contenidas en el Plan de se adapta, el disfrute del mar como elemento de ocio se verá reforzado por la futura implantación de un pequeño embarcadero ligado a la estructura de encauzamiento de la desembocadura del Barranco de La Orchilla que permita ofertar a los residentes y visitantes la

posibilidad del disponer de una oferta de deportes náuticos, excursiones marinas guiadas y la conexión del complejo con los puertos deportivos del litoral circundante.



Por último y por lo que a la oferta de ocio complementario se refiere, los promotores han solicitado durante el período de alegaciones del Avance del PGOU y del propio PIO, la calificación como Complejo Turístico Recreativo de los terrenos situados al Norte de la actuación - de los que también son propietarios - con la idea de implantar un Campo de Golf de dieciocho hoyos destinado a dotar al resort San Blas Valley, de un equipamiento complementario de primera fila, en línea con los criterios de sostenibilidad de la planta turística insular, que hoy presiden las actuaciones legislativas del Gobierno de Canarias.

VII.5.- ORDENANZAS.

Las Ordenanzas que se han visto afectadas por los criterios de ordenación utilizados para formular la Adaptación son aquellas cuyo encaje en las determinaciones del RET, Disposiciones del PIO o criterios de cualificación establecidos por el Ayuntamiento, no resulta posible y que se relacionan a continuación:

- **Ámbito.** La conjunción de los criterios de ajuste del viario al relieve natural del terreno requeridos por el PIO, el RET y por el propio Ayuntamiento, han hecho necesario acometer un mínimo ajuste en la delimitación del Sector. Al respecto se ha visto afectado en términos de mera precisión aclaratoria el Artículo 1.

- **Altura edificable.** La altura máxima asignada al uso turístico por el Plan Parcial vigente (5 plantas), aunque compatible con las determinaciones del Artículo 10.5 del RET, no resulta del todo apropiada habida cuenta las especiales condiciones del área de actuación y su fragilidad paisajística. En consecuencia se ha optado por una limitación de altura máxima de cuatro plantas y por establecer una mayor precisión en la ordenación de las construcciones por encima de aquella. Al respecto se han visto afectados los Artículos 6 y 7 y los correlativos de zona, Artículos 18 y 25.



- **Condiciones de calidad e higiene.** La aplicación sistemática del Capítulo III del RET y de los Decretos 165/1.989 sobre Infraestructuras en Alojamientos Turísticos, 149/1.986 sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros y 23/1.989 sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos, aconsejan introducir determinaciones que actualicen las que en estas cuestiones tan esenciales se contienen en el Plan Parcial vigente. Al respecto se ha visto afectado el Artículo 8.

- **Composición y Ordenación de la edificación.** La aplicación sistemática de las determinaciones del PIO y de los requerimientos de recualificación demandados por el Ayuntamiento en cuanto optimizar desde el punto de vista de la calidad ambiental urbana, la implantación de la edificación, conlleva una reconsideración más exhaustiva de los criterios que en este aspecto se contienen en el Plan Parcial. Al respecto se han visto afectados los Artículos 9, 11, 16, 18, 19, 20 y 24.

- **Dotación de aparcamientos.** La aplicación del estándar de aparcamientos establecido por el Artículo 7 del RET y de los criterios para su implantación y diseño, establecidos por los artículos concordantes, unidos a los requerimientos del Ayuntamiento en cuanto a la disponibilidad de este servicio público para el uso de Playa, ha forzado un incremento considerable de las previsiones cuantitativas del Plan Parcial y de la disposición de las plazas respecto de las vías públicas. Al respecto se ha visto afectado el Artículo 18 y 26.

- **Condiciones de urbanización.** A tenor de lo dispuesto por el RET respecto de las condiciones de urbanización exigibles, ha sido necesario establecer unas condiciones más precisas al respecto, con lo que se ha visto afectado el Artículo 12.

El resto de las Ordenanzas se incorporan íntegramente a la presente Adaptación, en su redacción inicial.

VIII.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS



Se describen a continuación las características esenciales de las redes básicas de infraestructuras, que en esencia y salvo ligeros ajustes derivados del proceso de adaptación, se corresponden íntegramente con las previstas en el Plan Parcial adaptado. Los esquemas adaptados de su implantación se reflejan en el Anexo IV de esta Memoria.

VIII.1.- REDES ELÉCTRICAS.

Para atender la demanda de energía eléctrica se ha diseñado una red de media tensión, con punto de conexión procedente de la red de distribución pública existente en la zona.

De acuerdo con el compromiso suscrito entre UNELCO y el inicial promotor del Plan, esta empresa, realizará el tendido de media tensión con canalización subterránea a lo largo de la urbanización del Plan Parcial. En concreto el trazado de la línea de media se ejecutará a lo largo de vía de Sistema Local que conforma el lindero Norte del Plan. Se ejecutará de forma enterrada en una cota superior de 0,8 m de la rasante de la calle peatonales y de 1,0 m. en las calles con circulación rodada. Al efecto se ha previsto 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.

A partir de este trazado se prolonga el mismo en dos ramales a través del ámbito del Plan de manera que enlace con los dos transformadores previstos en la red, a los que se conectará red de baja tensión, en los términos que se reflejan en los planos de ordenación correspondientes, que se adjuntan.

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 m. de la rasante de la calle y de 0,9 m., 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 kw 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 Red de Alumbrado Público se organiza diferenciando dos sub-redes de iluminación, en función de su localización, nivel de alumbrado requerido y área a la que sirven. Cada una de ellas se conecta al Centro de Transformación más cercano y dispone de su propio centro de Mando y Protección.

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

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 m. 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.

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.

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.

VIII.2.- RED DE TELEFONÍA Y CABLE.

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

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 cota de altura mínima de 0,4 m. 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.

VIII.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

El suministro de agua se efectuará mediante su distribución desde un deposito de almacenamiento y/o desde la presa actual y grupo de presión de agua, que mantendrá en la red una presión de 5 Kg/cm² como complemento de presión preexistente por diferencia gravitatoria.

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

Consumo Hab/día:	0,3 m3.
Consumo total día:	405 m3/día
Capacidad de almacenamiento:	3.500 m3.



El suministro se garantiza por las conexiones existentes desde el depósito actual a las siguientes fuentes de alimentación:

Canal del Sur:	700 pipas/hora
Canal Intermedio:	700 pipas/hora
Pozo Ramonales:	360 pipas/hora.

Existirá una red de riego e hidrantes que se alimentará de un depósito de recogida de las aguas producidas por la estación depuradora prevista en el polígono de actuación. Esta fuente de alimentación se verá complementada por la oferta pública de agua depurada que discurre por el margen Sur de la Autopista y la previsión de oferta que a medio plazo derivará del Plan de Saneamiento Comarcal, que está promoviendo el Consejo Insular de Agua y el propio Ayuntamiento de San Miguel.

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:

1º.- Red Principal

Formada por un anillo de fundación dúctil que discurre por la red viaria de circunvalación y un ramal intermedio que discurre por la Zona residencial. Esta malla principal se completa con dos enlaces complementarios que abastecen a las infraestructuras de depuración de aguas residuales y el futuro embarcadero. 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 Golf del Sur y/o alternativamente, a través de la carretera de Las Chafiras a los Abrigos.

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 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..

2º.- 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.



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.

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.

VIII.4.- RED DE SANEAMIENTO.

Se prevé un sistema separativo en el cual la red de aguas pluviales se canalizará hasta el Barranco de la Orchilla.

Para el saneamiento de las aguas negras, se ha previsto una red adaptada a la traza del sistema viario formada por tres colectores que vierten en la Estación de Decantación y Bombeo (EDB) N°1 y un cuarto que lo hace en la N°2. A estos colectores principales acometen por todo su recorrido el sistema secundario al que acoplan mediante arquetas interpuestas los diferentes colectores terciarios, interiores a cada una de las manzanas.



La EDB N° 1, impulsa hasta la EDB N2 las aguas negras recibidas y desde aquí serán impulsadas a la correspondiente instalación de depuración.

Habida cuenta de que no existe en el municipio una red general, a la que acoplarse, el promotor ha recabado del Ayuntamiento las condiciones de ejecución a su cargo requeridas. En base a la respuesta recibida, se ha adherido a la iniciativa municipal de concertación con el Consejo Insular de Aguas para coadyuvar a la ejecución del Sistema de Saneamiento Integral de la Comarca, siguiendo así el mismo criterio que el resto de los sectores turísticos y residenciales situados en la plataforma costera municipal. Dicha iniciativa a sido impulsada por el Cabildo Insular como consecuencia de la subrogación por parte de esta Corporación de las responsabilidades promocionales del Plan Parcial Amarilla Golf.

En la medida en que la materialización de esta iniciativa se encuentra aún en una fase primigenia de desarrollo, se ha previsto, previa consulta con el Consejo Insular de Aguas, que para el caso de que la puesta en uso de las primeras fases de edificación se produjera con anterioridad a que el sistema comarcal se encontrara operativo, se pueda instalar con carácter provisional un sistema de saneamiento propio, basado en depuradoras compactas de fangos activos y oxidación prolongada de tipo modular y capacidades para atender las necesidades de entre 300 y 600 habitantes por módulo.

Estos módulos podrán irse implementado de manera sucesiva, a medida en que la urbanización vaya consolidando la demanda. Dicha instalación provisional será sustituida en el momento en el que dicho Sistema Integral Comarcal se encuentre plenamente operativo. El tiempo estimado a estos efectos es diciembre del 2.003.

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.
- 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.
- 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 separativo.
- 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.

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

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 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. 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:

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

2º.- 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:

3º.- 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.



4º.- 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

IX.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL REGIMEN JURÍDICO SECTORIAL APLICABLE.

LEY DE COSTAS.

La Adaptación a la LOTC del Plan Parcial San Blas, no comporta en cuanto a la Ley de Costas, variación alguna respecto de los criterios y determinaciones de ordenación conforme a los cuales fue aprobado definitivamente, por lo que se entienden cumplimentadas todos los requerimientos exigibles.

LEY DE CARRETERAS.

El Plan Parcial San Blas carece de afección alguna respecto de las carreteras insulares o comarcales situadas en su entorno, situación que no se ha visto alterada por la presente Adaptación.

X.- DEFINICIÓN SINTÉTICA DE ALTERNATIVAS

La opción alternativa a la presente propuesta de Adaptación, es como ya hemos comentado en el subapartado III.1, la de optar por una adaptación formal y estricta que mantuviera inalterables las determinaciones de ordenación del Plan Parcial vigente, pese ha haberse constatado con el Ayuntamiento y el propio Cabildo Insular que ello puede suponer un gran contradicción respecto a los criterios de adecuada implantación, cualificación de la oferta y sostenibilidad del desarrollo pretendido. Criterios que por otra parte, son ampliamente compartidos por la entidad promotora del Plan.



Pese a que tal opción alternativa pudiera parecer a primera vista el camino más fácil para la salvaguarda de los intereses particulares en presencia, la entidad promotora ha decidido afrontar los mayores inconvenientes que comporta la formulación de la presente Adaptación, convencida de que a medio plazo, es la mejor garantía para la consecución de los objetivos de productividad sostenida pretendidos.

XI.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

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 Adaptado.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS RESULTANTE DE LA ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL PLAN PARCIAL SAN BLAS.

I.- Aprovechamiento lucrativo

I.1.- Parcelas de uso residencial.

	Superficie	Uso	Nº plazas	m²/s/plaza	Nº Aparcam.	m² s/vivienda	Nº viviendas	Nº hab/viv	m² constr.	m² t/viv.	m²/hab.
R1	3.970	Residencial	78	51	13	305	13	6	2.106	162	27
R2	18.441	Residencial	344	54	86	214	86	4	9.288	108	27
R3	3.628	Residencial	68	53	17	213	17	4	1.836	108	27
R4	5.093	Residencial	72	71	24	424	12	6	1.944	162	27

Total Residencial 31.132 Residencial 562 55 140 243 128 15.174

I.2.- Parcela de uso turístico.

	Superficie	Uso	Nº camas	m²s/cama	Nº Aparcam.	m² s/villa	Nº villas	Nº hab/villa	m² constr.	m²/viv	m²/cama
Uso alajativo.	44.782	Hotelero	743	60.27	248				21.427		28.80
		Salud Villas							3.832		5
Uso compatible	3.140		52	60.38	13	242	13	4	1.404	108	
Total turístico	47.922	Hotelero	795	60.27	261		13	4	26.663		

TOTAL GLOBAL I 79.054
TOTAL PLAN PARCIAL QUE SE ADAPTA 79.083

II.- Dotacional público

Sistema de Espacios Libres y dotaciones
Protección paisajística
Espacio Libre anexo a Playa

26.731	Público
4.255	Público
9.169	Público

TOTAL GLOBAL II 40.155
TOTAL PLAN PARCIAL QUE SE ADAPTA 39.118

III.- Infraestructuras

Infraestructuras

2.664	Público
-------	---------

TOTAL GLOBAL III 2.664
TOTAL PLAN PARCIAL QUE SE ADAPTA 610

IV.- Sistema viario

Red Vialia
Plazas de aparcamientos

23.921	Público	150
	Público	

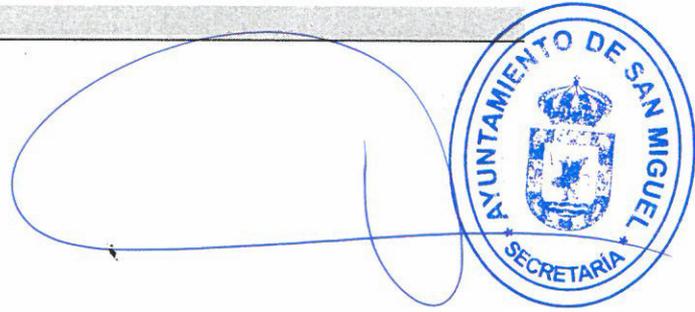
TOTAL GLOBAL IV 23.921

SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL ADAPTADO 145.794
TOTAL PLAN PARCIAL QUE SE ADAPTA 156.745
DIFERENCIA EN +/- -10.951

1.357	559	141	41.837
1.357	418		41837
0	141		0

(1) Este aprovechamiento se entiende materializable una vez que se haya culminado el proceso de monetización del 10 % de cesión obligatoria, en los términos establecidos en el Convenio correspondiente.

XII.- 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 la zona Oeste del Sector y un enclave exento destinado a la implantación de los centros de manipulación y control de las infraestructuras necesarias.

Desde el punto de vista dotacional, la práctica totalidad de los espacios libres quedarán 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.

La Segunda Etapa estará integrada por el resto del ámbito de actuación. La red viaria correspondiente a esta Etapa, complementa y última la de la Primera Etapa y tiene el mismo carácter de ejecución obligatoria.

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 similares condiciones de acabado integral, previsto para cada una de las Etapas.

XIII.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.



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.



**ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL PLAN PARCIAL SAN BLAS.
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

I.- Valor del suelo.	772.914.000 pts	
Total valor del suelo		772.914.000 pts
II.- Costes de urbanización		
Movimiento de tierras.	2.392.100 pts	
Muros de contención y estructuras viarias.	21.768.110 pts	
Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.	88.507.700 pts	
Alcantarillado, acumulación e impulsión de aguas residuales.	18.538.775 pts	
Abastecimiento de agua e hidrantes	17.940.750 pts	
Telefonía	5.832.000 pts	
Abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público.	84.580.800 pts	
Jardinería y urbanización de espacios libres públicos.	120.345.000 pts	
Depuración de aguas residuales (Caso de ser necesario).	34.200.000 pts	
Total Urbanización.		394.105.235 pts
Repercusión por m² de suelo urbanizado		4.985 pts
III.- Otros gastos. (Pts)		
Plan Parcial, Proyecto Compensación y Proyecto de Urbanización	32.800.000	
Costes financieros	11.823.157	
Tramitación pública	7.882.105	
Total gastos.		52.505.262 pts
Total inversión.		1.219.524.497 pts
IV.- Superficie del sector (m ² s)	145.794 m ²	
V.- Cesiones públicas (m ² s)		
Red Viaria	23.921 m ²	
infraestructuras	2.664 m ²	
Sistema de Espacios Libres y protección paisajística.	30.986 m ²	
Total cesiones.		57.571 m²
VI.- Dominio público.		
Red Viaria Insular Tf-6214	0	
Dominio Público Marítimo Terrestre	9.169	
Dominio Público Hidráulico.	0	
Total dominio público.		9.169 m²
VII.- Aprovechamientos.		
Aprovechamiento neto (m ² s)		79.054 m ²
Aprovechamiento neto (m ² t)		37.653 m ²
VIII.- Repercusión de la Inversión.		
Repercusión de la inversión sobre m ² suelo construible		15.426 pts
Repercusión sobre m ² construido		32.388 pts



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

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.

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 perjuicio 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.

3º.- 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. Todo ello sin perjuicio de la formalización del compromiso adquirido en cuanto al mantenimiento y conservación que correrá a cargo de la entidad Promotora.

Tal responsabilidad podrá ser asumida por una Entidad Urbanística Colaboradora, en los términos establecidos por la Ley 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 íntegramente a cargo de la entidad o entidades en su caso, que se ocupen de la explotación del complejo.

4º.- Garantía del exacto cumplimiento

En garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que en este apartado se contraen, la Promotora, ha depositado una garantía equivalente al 15 % del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Dicha garantía se ha hecho efectiva el pasado dic-00 mediante aval bancario.

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

El Promotor inicial del Plan, SELENIUM COSTRUCT SL, cuenta como principal y más inmediata garantía de cumplimiento de sus obligaciones, con la propiedad del 100 % del suelo vinculado a la actuación urbanística pretendida, todo ello sin perjuicio 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 .



XV.- RELACIÓN DE PLANOS

I.- PLANOS DE INFORMACION.

- PLANO Nº I.1 - SITUACION
- PLANO Nº I.2 - TOPOGRAFICO
- PLANO Nº I.3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

II.- PLANOS DE ORDENACION.

- PLANO Nº 0.1 - AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- PLANO Nº 0.2 - CALIFICACIÓN DEL SUELO
- PLANO Nº 0.3 - RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES
- PLANO Nº 0.4 - RED VIARIA: SENTIDO DE LA CIRCULACION
- PLANO Nº 0.5A - RED VIARIA: PLANTA DE PERFILES LONGITUDINALES
- PLANO Nº 0.5B - RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES
- PLANO Nº 0.6.- PLANTA Y PERFILES TRANSVERSALES.
- PLANO Nº 0.7A - PLAN DE ETAPAS Y DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.
- PLANO Nº 0.7B - PLAN DE ETAPAS REFERIDO A LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFONÍA Y CABLE.
- PLANO Nº 0.7B - PLAN DE ETAPAS REFERIDO A LAS INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

Santa Cruz de Tenerife 19 de marzo de 2.001

Por el equipo redactor.
Javier Domínguez Anadón

