



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

ANEXO DE SUBSANACION DE REPAROS DERIVADOS DEL INFORME DE LA
COTMAC DE FECHA 6 DE JUNIO-01, CORRESPONDIENTE AL TRAMITE
ART. 35 DE DECRETO 1/2000

PROMOTOR: SELENIUM CONSTRUCT. S.L.

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que este documento de "Anexo de Subsanación de reparos derivados del informe de la COTMAC de fecha 6 de junio de 2.001, correspondiente al trámite del art. 35 de Decreto 1/2000" del Proyecto de Adaptación a la LOTC del Plan Parcial del Sector SUT-6 San Blas, ha sido aprobado 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.

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

LA SECRETARIA,

(en régimen de acumulación de funciones)

Edo. Ruth Cristina Arteaga González

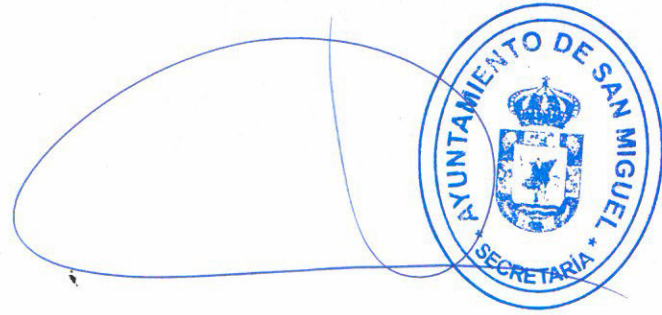


**ADAPTACIÓN A LA LOTC DEL PLAN PARCIAL "SAN BLAS" (SECTOR S.U. T6)
MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA.**

**ANEXO DE SUBSANACIÓN DE REPAROS DERIVADOS DEL INFORME DE LA
COTMAC DE FECHA 6 DE JUNIO-01, CORRESPONDIENTE AL TRÁMITE DEL
ART. 35 DE DECRETO 1/2000.**

PROMOTOR. SELENIUM CONSTRUCT SL.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.



I.- INFORMES SECTORIALES.

Los informes de los distintos servicios del Cabildo Insular y de la Demarcación de Costas, que la COTMAC echa en falta, consta en el expediente que han sido requeridos, en tiempo y forma, a las respectivas administraciones, por lo que es de suponer que se emitirán en los plazos previstos. De no ser así se habrá de estar a lo establecido en la legislación vigente para tales supuestos.

II.- DIFERENCIACIÓN PARCELARIA DE LOS USOS DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONALES Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL RESPECTO DE LOS USOS TURÍSTICOS Y RESIDENCIALES.

No existe un criterio jurídico expreso que permita establecer la distribución porcentual de dotaciones en función de los usos residenciales – turísticos y no turísticos – por lo que en principio se estima que tal requerimiento, a lo sumo podrá tener respuesta, bajo la premisa de que el diseñador del Plan establezca un criterio razonable. A falta de otro mejor, se ha procedido a una distribución porcentual referida a la edificabilidad asignada a cada uso, por más que este criterio, como cualquier otro, es más que discutible, tanto más, cuanto que los promotores tienen la intención de abordar la ejecución de los espacios libres y la cesión del suelo dotacional, desde la primera etapa.

En el Plano N° O.2 se ha reflejado la posición de las parcelas dotacionales, en la forma que resulta más conveniente según el proyecto de ordenación específica del Parque Urbano que acompaña al Proyecto de Urbanización.

En el Cuadro adjunto, correspondiente al Resumen de Características, se han incorporado los datos resultantes de la distribución superficial de las dotaciones, en función de los usos residencial y turístico.



III.- ADSCRIPCIÓN DEL 20 % DE LA SUPERFICIE RESIDENCIAL A ALGÚN REGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL.

La previsión que este aspecto se contiene en el Artículo 71.1.a), en relación con el concordante 32.2.A.8 del Texto Refundido de la LOTC y LENC, constituyen determinaciones que solo tienen cabida a través de los procesos de adaptación del planeamiento general, en tanto que es aquel quien únicamente está habilitado para establecer la ordenación estructural (Artículo 32.2.A) y el régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado (Artículo 71.1.a), por lo que no se estima que tal requerimiento tenga fundamento jurídico para ser de aplicación al expediente de Adaptación.

Santa Cruz de Tenerife a 12 de junio de 2001

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.

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	N° plazas	m² s/plaza	N° Aparcam.	m² s/vivienda	N° viviendas	N° hab/viv	m² constr.	m² viv.	m²/uhab.
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	N° camas	m² s/cama	N° Aparcam.	m² s/villa	N° villas	N° hab/villa	m² constr.	m² viv.	m²/cama
H1	44.782	Hotelero	743	60,27	248				21.427		28,80
		Salud							3.832		5
	3.140	Villas	52	60,38	13	242	13	4	1.404	108	
	47.922	Hotelero	795	60,27	261		13	4	26.663		

Uso alojamiento. 44.782 743 60,27 248 21.427 28,80

II.- Dotacional público

Sistema de Espacios Libres.

Polygono Turístico	14.429	Público
Polygono Residencial	9.373	Público

Dolaciones

Polygono Turístico	1.153	Público
Polygono Residencial	1.776	Público

Protección paisajística

Espacio Libre anexo a Playa	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 Viaria	23.921	Público
Plazas de aparcamientos		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

41.837 41837 0

141

150 559 418 141

1.357 1.357 0

150

141

150

141

(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.



SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS

I.- DELIMITACIONES Y DESLINDES

- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
- LIMITE DE PROTECCION DEL DESLINDE M.T. (100m)

II.- SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS

- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION DESTINADA A USO RESIDENCIAL TURISTICO

III.- REGIMEN JURIDICO DE APLICACION

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.

SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y ACCESO AL MAR ART. 27 Y 28 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION O CONCESION PREVISTA EN LA L.C.



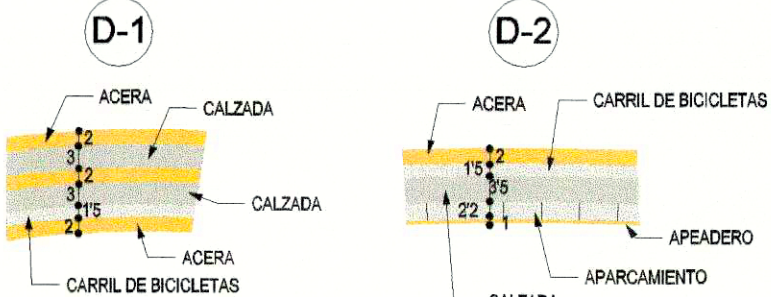
DILIGENCIA.- Para hacer constar, que este Plano de "Calificación del Suelo" que forma parte del Proyecto de Adaptación a la LOTC del Plan Parcial del Sector SUT-6 San Blas, ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 22 de junio de 2.001, quedando suspendida la aprobación del uso turístico .

San Miguel de Abona, a 27 de diciembre de 2.002.
LA SECRETARIA,
(en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González



- USO RESIDENCIAL
- USO TURISTICO HOTELERO
- USO DE INFRAESTRUCTURAS
- USO DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIOR AL SECTOR
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONAL COMPUTABLE A EFECTOS DE SESION OBLIGATORIA
- SISTEMA DOTACIONAL COMPUTABLE A EFECTOS DE SESION OBLIGATORIA
- AREA DE REHABILITACION PAISAJISTICA SUJETA A SESION
- ZONA VERDE EN DOMINIO PUBLICO M.T.NO COMPUTABLE A EFECTOS DE SESION OBLIGATORIA



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

SITUACION: MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

PROMOTOR: SELENIUM CONSTRUCT.S.L.

PLANOS DE ORDENACION

CALIFICACION DEL SUELO

EQUIPO REDACTOR

DIRECCION Y COORDINACION: D. JAVIER DOMINGUEZ ANADON
COLABORADORES: J.D.A. & ASOCIADOS S.L.

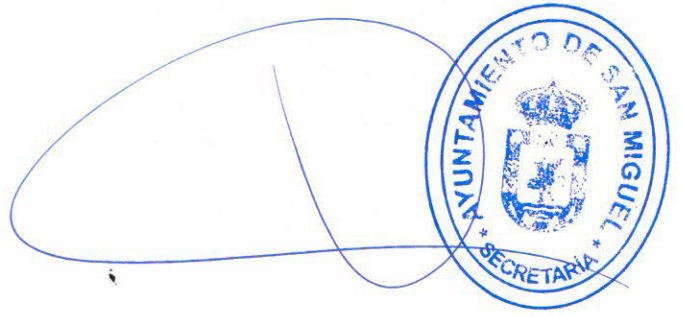
DELINEACION: DANIEL HERRERA IZQUIERDO, M. ANGELES LUIS DE LEON, ALEJANDRO CRUZ CASTAÑEDA

PLANO N°

0.2

ESCALA 1:2.000

MODIFICADO INFORME
COTMAC 6/6/01
JUNIO 2001

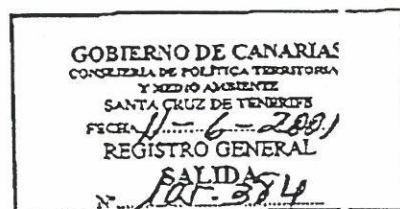


ANEXO I

INFORME DE LA COTMAC DE 6 DE JUNIO DE 2000¹



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE.
Dirección General de Ordenación del
Territorio



03/07/LLM/er
40/01

SR. ALCALDE PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE SAN
MIGUEL DE ABONA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 6 de junio de 2001, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo al Proyecto de Adaptación del Plan Parcial San Blas, San Miguel de Abona, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias que el Ayuntamiento remite en el trámite del artículo 35 del reseñado texto legislativo, la Comisión acuerda informar a la Corporación municipal lo siguiente:

Considerando la existencia de dos polígonos independientes y con previsión de desarrollo autónomo, uno residencial y el otro turístico, se estima que en la ordenación del polígono residencial y con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, debe tenerse en cuenta la necesidad de incorporar al expediente los informes favorables del Consejo Insular de Aguas / de la Dirección General de Costas, diferenciar en la parcela de Espacios Libres y Dotaciones lo que se destina a cada uso y adscribir las diferenciadamente en la parte que proporcionalmente corresponda al Polígono residencial y recoger en el documento el destino del 20% del suelo residencial a viviendas de protección oficial.

En cuanto al Polígono Turístico, se considera de aplicación el apartado segundo del Decreto 126/2001, de 28 de mayo, por el que se suspende la vigencia de las determinaciones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Lo que notifico, haciéndole saber que, al tratarse de un acto de trámite, no es susceptible de recurso.

Santa Cruz de Tenerife, a 7 de junio de 2001

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

PA. JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL OCCIDENTAL



Juan Luis Medina y Fernández Aceytuno