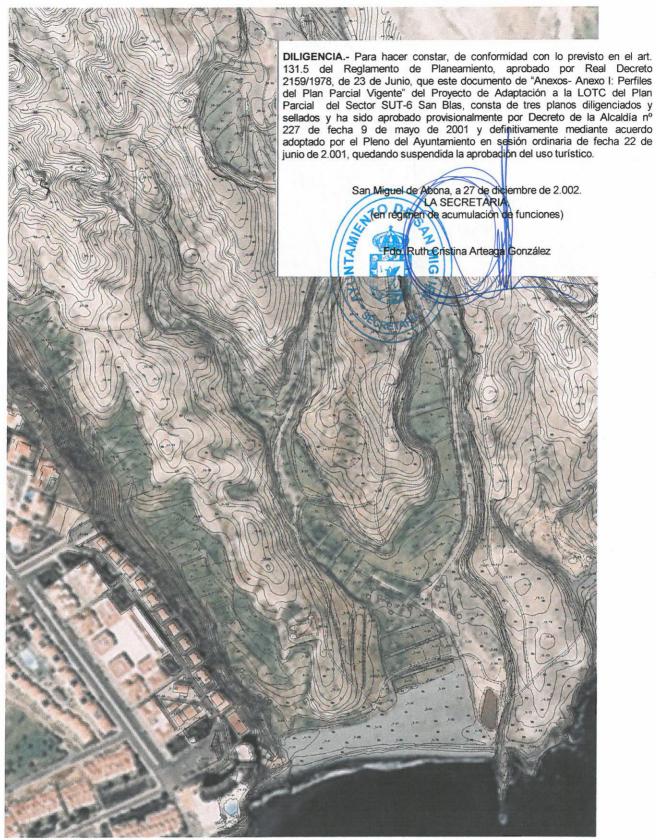


ADAPTACION A LA L.O.T.C. DEL PLAN PARCIAL "SAN BLAS" (SECTOR S.U. T6)
MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ANEXOS



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

ANEXO I

PERFILES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

	Eje calla A								Eje calle B			Eje calle C
COTA TERRENO	15.00 Eje	2.00	P= 3.43 %	2. 5. 5. 0. 0.	19.00	19,50	00.6	19.00	20.50	20.00	20.00	21.50
COTA RASANTE	13.50	14.70	15.72	16.93	17.75	18.06	18.37 19	18.80	19.30 20	20.18	20.77	21.50
P.K. Escala HZ =1:1000 Escala VT =1:200		35.00	65.00	100.00	124.00	133.00	142.00	155.00	170.00	195.00	212.00	233.00

TRAMO - A - B - C

PLAN PARCIAL - SAN BLAS TEXTO REFUNDIDO PROPIEDAD : D. CASIANO DE ALFONSO DIAZ -FLORES SITUACION - SAN MIGUEL DE ABONA - TENERIFE FECHA DOCUMENTO : DICIEMBRE PLANO DE ORDENACION 1.996 PLANO : P-5-1 PLANO DE PERFILES ESCALA 1:1.000 ARQUITECTO : LUIS CABEZAS LOPEZ

DILIGENCIA.- Para hacer constar, de conformidad con lo previsto en el art. 131.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, que este "Plano de Perfiles P-5-1 del documento Anexos- Anexo I" forma parte del Proyecto de Adaptación a la LOTC del Plan Parcial del Sector SUT-6 San Blas, que 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.

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

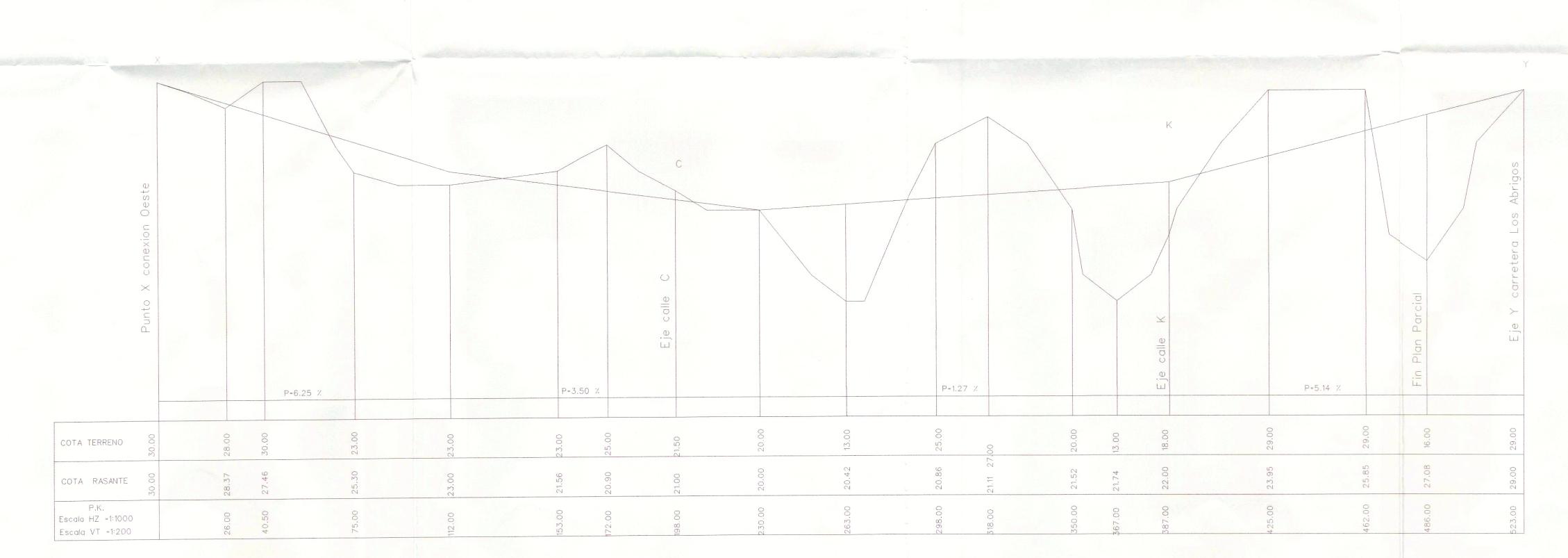
A SECRETARIA

(en régiment de acumulación de funciones)

Fido Ruth Cristina Arteaga González

COLEGIO DE ARGUITECTOS DE CANARIAS DEMARCAGION DE TENERIFE-GONERA-HIERRO

053288 20.DIC 02





PLAN PARCIAL - SAN BLAS

TEXTO REFUNDIDO

						1							<u> </u>
	Eje plaza M			P= 7.07 ½		Eje plaza L		P= 3.29 %					E colle K
COTA TERRENO		0			0	0	0	1 - 3.29 /.	21.00	22.00	23.00	22.00	19.00
	0.00	4.00	15.00	900.00	17.00	18,00	20.00						
COTA RASANTE	11.00	12.83	13.61	14.99	17.57	18.00	19.12		20.73	21.22	21.88	22.60	07.00
P.K. Escala HZ =1:1000 Escala VT =1:200		16.00	37.00	56.50	93.00	106.00	140.00		189.00	204.00	224.00	246.00	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

						131.5 del 2159/1978, c Anexos- Ane Parcial del por Decreto definitivamen sesión ordin	Reglamento de 23 de Juni xo I" forma pa Sector SUT- de la Alca te mediante a aria de fech el uso turística	de Planea io, que este arte del Pro 6 San Blas, aldía nº 22 acuerdo ado a 22 de ju o.	le conformidad con lo amiento, aprobado per "Plano de Perfiles Poyecto de Adaptación , que ha sido aprobado 27 de fecha 9 de optado por el Pleno do unio de 2.001, queda	-5-2 del documento a la LOTC del Plan do provisionalmente mayo de 2001 y lel Ayuntamiento en ando suspendida la
	A						San Miguel Yeh rég	Ruth Gosti	a 27 de diciembre de 2 CRETARIA, imulación de funciones na Arteaga González	.002.
		P= 1.42%				P= 6.00%				COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DEMARCAGION DE TENTRIFE-COMERA-HIERRO
COTA TERRENO	00.0		00.	3.00	00:		00.5	2.00		053288 : C. DIC 02
COTA RASANTE S	00.0		13.06	11.50	9.70		7.90	09.9		VIS/ DO
P.K. Escala HZ -1:1000 Escala VT -1:200			40.00	70.00	100.00		130.00	152.00		

	Ite F								Eje calle E
	Eje calle			P= 2.50 %	P= 5.71%				
COTA TERRENO	14.00	5.00	14.50		<u>0</u>	17.00	00.61	20.00	21.50
COTA RASANTE	14.50	15,25	15.75		17.00	18.60	19.28	20.02	21.00
P.K. Escala HZ =1:1000 Escala VT =1:200		25.00	50.00		100.00	128.00	140.00	153.00	170.00

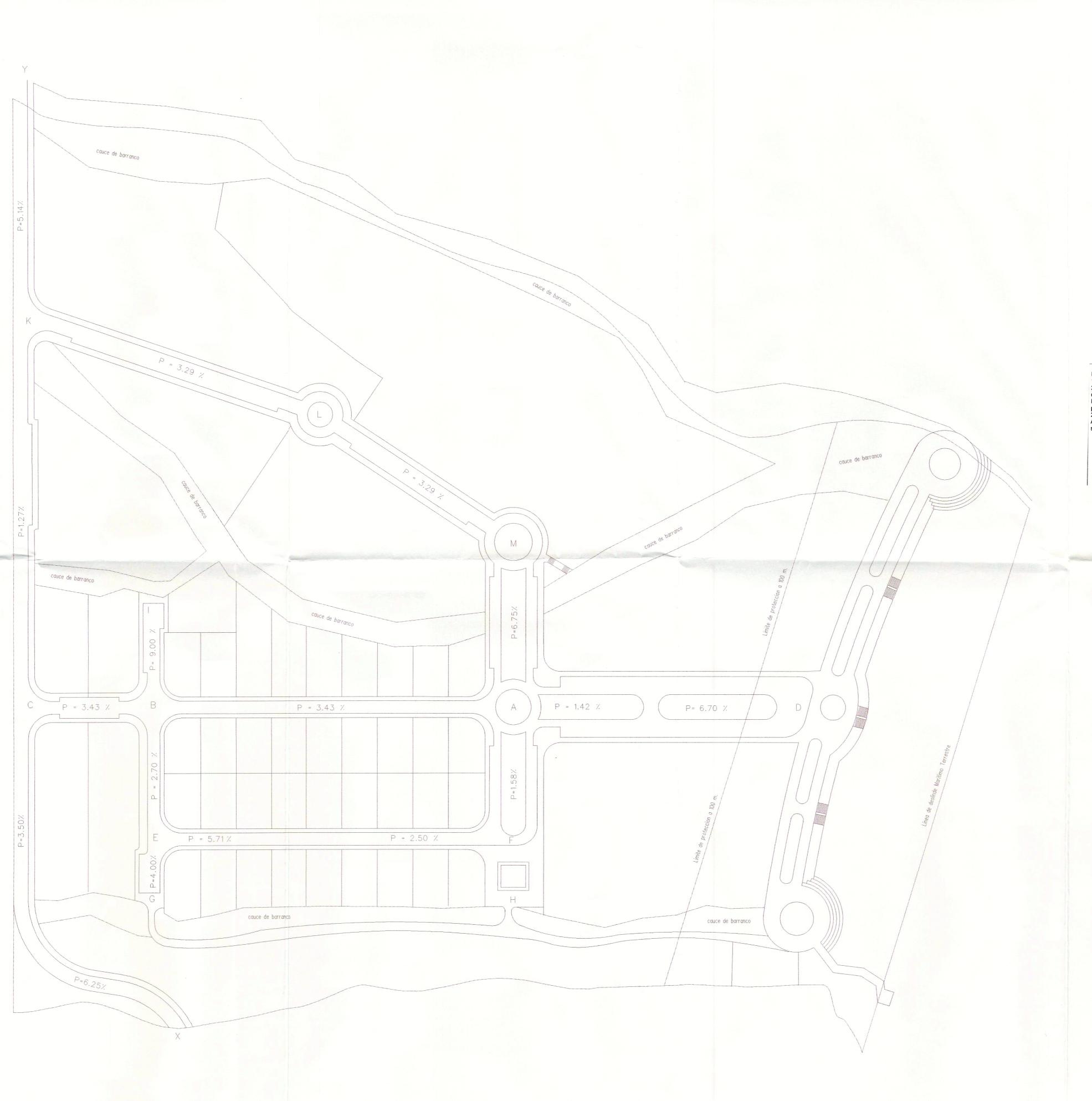
TRAMO - F - E

	Limite con barranco		Eje calle F				Eje calle A						
		P= 2.94 %		P= 1.58 %				P= 6.75 %			P= 0.00%		
COTA TERRENO	11.00		14.80	0 00	0	18.00	(8.00	00.00		8.00	<
COTA RASANTE	13.50		14.50	05.4	0.60	13.77	13 50		11.00	11.00		11.00	0
P.K. Escala HZ =1:1000			34.00		00.00	80.00	00 26		125.00	134.00		170.00	1

TRAMO H-F-A-M

	Limite con barranco		Eje calle E					Eje calle B			
		P= 4.00%				P= 2.70 %			P=	9.00	
COTA TERRENO	19.00		21.5	23.00	22.00		21.00	20.50	18.00	3.00	11.50
COTA RASANTE	20.00		21.00	20.70	20.27		19.50	19.30	17.05	15.97	14.35
P.K. Escala HZ =1:1000 Escala VT =1:200			25.00	36.00	52.00		80.00	88.00	113.00	125.00	143.00

TRAMO G-E-B-I-



PLAN PARCIAL - SAN BLAS

TEXTO REFUNDIDO

PROPIEDAD : D. CASIANO DE ALFONSO DIAZ -FLORES

SITUACION - SAN MIGUEL DE ABONA - TENERIFE

DOCUMENTO : FECHA

PLANO DE ORDENACION

1.996

PLANO : PLANTA GENERAL

RED VIARIA

ARQUITECTO :

LUIS CABEZAS LOPEZ

JUSTIFICACION DE CESION AL AYUNTAMIENTO DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

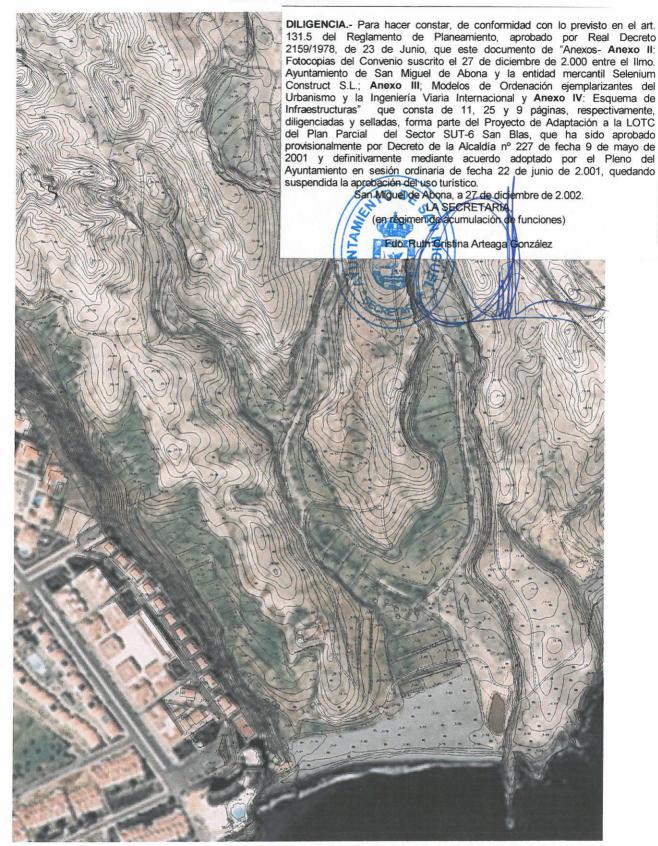
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO : 38.899 m2
10 % de cesion : 3.890 m2

NI5/64 PARCEL	ASUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO		
3	3.219 m2	0,50 m2/m2	1.610 m2		
5	4.561 m2	0,50 m2/m2	2.280 m2		
TOTAL	7.780 m2	0,50 m2/m2	3.890 m2		

DILIGENCIA.- Para hacer constar, de conformidad con lo previsto en el art. 131.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, que este "Plano de Planta General-Red Viaria P-3 del documento Anexos- Anexo I" forma parte del Proyecto de Adaptación a la LOTC del Plan Parcial del Sector SUT-6 San Blas, que 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.



COLEGIG DE ARGUITECTOS DE CANARIAS DEMARCASION DE TENER-FE-60A ERA-HIERRO 053288 CC. DIC 02



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

ANEXO II

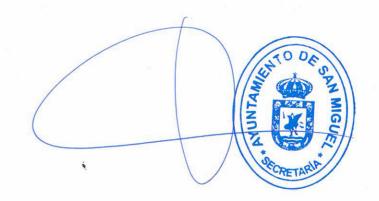
CONVENIO SUSCRITO EL 27 DE DICIEMBRE DEL 2000 ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA Y LA ENTIDAD MERCANTIL SELENIUM CONSTRUCT S.L.



AYUNTAMIENTO

SAN MIGUEL DE ABONA (TENERIFE)

Ctra. a Los Abrigos, nº 30 Código Postal 38620 Tínos.: 922 70 00 00 - 01 - 52 Fax: 922 16 /1 68



Núm.:

0

En las Oficinas Municipales del Excmo. Ayuntamiento de San Miguel de Abona, a 27 de Diciembre de 2.000.

REUNIDOS

De una parte el Ilmo. D. ARTURO GONZALEZ HERNANDEZ mayor de edad Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Miguel de Abona, como representante legal del mismo, que se encuentra asistido por D. PEDRO REGALADO DELGADO Secretario General de la Corporación.

Y de otra parte Don JOAN J. MESTRE ROVIRA, mayor de edad, vecino de Adeje con domicilio en c/ Bruselas nº 6, C.P. 38670, con DNI número 77.779.090-J y Don JOAN CRUZ NUEZ, mayor de edad, vecino de Adeje, con domicilio en c/ Bruselas nº 4, C.P. 38670, con DNI número 39.657.802-Y.

INTERVIENEN

El Iltm. Sr. Don ARTURO GONZALEZ HERNANDEZ en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de San Miguel de Abona, en su calidad de Alcalde Presidente de la Corporación Municipal y en ejercicio de las facultades atribuidas por el artículo 21 de la Ley 7/1.985 de 23 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y por los artículos 236 y siguientes del Texto Refundido de la Ley 1/2.000 de 8 de Mayo de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Don JOAN J. MESTRE ROVIRA y Don JOAN CRUZ NUEZ como representantes legales de la Entidad Mercantil SELENIUM CONSTRUC SL, según poderes que ha acreditado suficientemente ante esta Corporación, en ejercicio del derecho reconocido en el artículo 236 del citado Texto Refundido.

Ambas partes cuentan y se reconocen capacidad legal suficiente para e otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO manifestando libre y espontáneamente los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.

0

0

El Sector de San Blas se encuentra situado en el término municipal de San Miguel de Abona y linda al Norte con terrenos propiedad del comparteciente, al Este con Barranco de la Orchilla, al Sur con el mar y al Oeste con Golf del Sur, viene delimitado en las Normas Subsidiarias de dicho término municipal como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, estableciéndose como sistema de gestión para el mismo el Sistema de Compensación. Con el objetivo de aumentar la oferta alojativa turística y residencial del municipio de San Miguel.

La ordenación pormenorizada, referida al destino urbanístico y edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas, así como las reservas de dotaciones y equipamientos de la ordenación estructural del citado Sector de Suelo Urbanizable se ha llevado a cabo por el Plan Parcial "San Blas" aprobado definitivamente por la Consejeria de Política Territorial mediante acuerdo de fecha 22 de julio de 1.999.

SEGUNDO.

La Entidad Mercantil SELENIUM CONSTRUC S.L. con C.I.F. B.38.531562 representada por D. JOAN J. MESTRE ROVIRA y D. JOAN CRUZ NUEZ, es propietaria única de los terrenos que integran el Sector de San Blas del término municipal de San Miguel de Abona:

Según consta en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad y que se acompaña al presente Convenio como Anexo Nº 1, dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

TERCERO.

El Plan Parcial "San Blas" que se prevé como el instrumento de la ordenación pormenorizada del Sector S U T .6 fue formulado a finales de los años ochenta, pese a que la aprobación definitiva no se produjo hasta el 22 de Julio de 1999. El modelo de ordenación que con carácter general seguían en esos años tos Planes Parciales respecto de suelos urbanizables con destino turístico, por el propio crecimiento de la demanda, respondían a una ordenación con un importante déficit de calidad, atendiendo fundamentalmente a actuaciones en las que predominaban los criterios de tipo inmobiliario, dando como resultado una oferta de alojamiento turístico poco adecuada de cara a su competitividad futura. implantando sobre el territorio muchas veces de manera ajena a su configuración geomorfológica y llevando a cabo un tipo de implantación edificatoria, no siempre acorde con los criterios y determinaciones que hoy inspiran los contenidos del Decreto 1/2.000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como a los principios de ordenación de los espacios turísticos previstos en el Plan Insular de Ordenación inicialmente aprobado. Cuestiones estas que han llevado a la Corporación a demandar de los promotores del Plan Parcial de San Blas, un cambio del modelo de desarrollo urbanístico en aquel contenido.

Por todo ello y en atención a las pautas que en los últimos tiempos ha seguido el urbanismo moderno, se hace necesario que la ejecución del planeamiento vaya dirigida a potenciar la calidad ambiental como factor determinante del bienestar humano, fomentando no sólo la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza, la defensa del paisaje y de los elementos naturales, sino además, garantizando la coherente adecuación de la ejecución a las características y valores del territorio y a la capacidad de acogida del mismo respecto de los usos pretendidos.

Todo ello para garantizar una ordenación integral del territorio y la complementariedad de las actividades a implantar en el referido sector, mejorar la calidad de la oferta alojativa de la zona con el fin último de promover un desarrollo económico equilibrado y sostenible y llevar a cabo de esta manera la adaptación del precitado Plan Parcial a las determinaciones del Decreto Legislativo 1/2.000 de 8 de mayo, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la LOTC.

CUARTO.

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife inicialmente aprobado prevé una serie de criterios básicos interrelacionados entre sí, que contribuyen respecto a la ordenación en materia turística, a racionalizar, modernizar y consolidar la

oferta turística, para posibilitar el mantenimiento de su competitividad y propiciar el desarrollo sostenido. Criterios que si bien hoy por hoy no tienen carácter vinculante, es voluntad de las partes tenerlos en consideración como elementos de referencia.

Desde este punto de vista, ambas partes asumen que cualquier intervención turística que pretenda desarrollarse hoy, debe cumplir unos mínimos requisitos de calidad que permitan su homologación, basados en la aportación de nuevos atractivos a la oferta existente.

Los criterios de ordenación en materia turística predefinidos en el precitado Plan Insular de Ordenación y que son asumidos por los propietarios del sector, responden básicamente a los siguientes criterios:

- a) Las actividades turísticas han de facilitar de forma continuada servicios de ocio, teniendo por tanto, un carácter productivo que se ha de mantener en el tiempo, lo que implica:
 - 1. Que se han de priorizar las exigencias propias de la actividad distintas de los espacios urbanos tradicionales.
 - 2. Que se han de fomentar empresas y estructuras productivas estables evitando inversiones netamente inmobiliarias vinculadas al suelo que creen desventajas comparativas en el sector turístico.
 - 3. Que la estructura turística ha de responder fundamentalmente a criterios de competitividad.
- a) Se ha de reconocer al territorio como el recurso más importante para el desarrollo del turismo, lo que implica:
 - 1. Que la ordenación de las áreas turísticas en un determinado ámbito territorial debe supeditarse al modelo de estructuración del mismo, conformándose como unidades autónomas y especializadas urbanísticas y funcionalmente respecto al resto de usos e infraestructuras (especialmente, en relación con la red viaria insular y las infraestructuras básicas de servicios) y su ordenación interior debe responder coherentemente a los elementos definitorios de la forma del territorio.
 - 2. La actuación turística en un ámbito territorial debe condicionarse desde el origen a la valoración objetiva de su contribución al modelo de ordenación, debiendo su ejecución acercar el territorio en que se sitúa hacia una mejor articulación física y funcional en su conjunto.

a) La actividad turística a implantar debe dirigirse hacia el equilibrio territorial la mejora cualitativa de la oferta existente, superando los criterios netamente inmobiliarios, para asumir aquellos que garanticen la productividad sostenida y la competividad.

QUINTO.

En la fecha en que se aprobaron la Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, no existían, para el Sector SUT-6 otros sistemas de gestión privada que se presentasen como alternativas al mismo que el de Compensación. Con la aprobación y entrada en vigor de la Ley 9/1.999 de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias y posteriormente del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000 de 8 de mayo y publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 15 de mayo del presente año, aparecen nuevos sistemas de gestión privada para la ejecución del planeamiento y en este sentido el artículo 97 de la Ley 9/1.999 de 13 de mayo y del citado Texto Refundido establecen la preferencia de los sistemas de ejecución privada tanto para suelo urbano como para suelo urbanizable.

Teniendo en cuenta lo señalado en el párrafo anterior y considerando la localización de los terrenos dentro del término municipal y su estratégico interés para el municipio, el Exemo. Ayuntamiento de San Miguel de Abona está interesado en que se desarrolle sin mas demora el Sector SUT-6, a cuyo fin considera como más adecuado la adopción del Sistema de Concierto, al presentar éste, una mayor agilidad, un menor coste de gestión y al tratarse de propietario único.

SEXTO.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

A) Legislación Autonómica.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000 de 8 de mayo (B.O.C. nº 60 de 15.5.2.000).

B) Legislación Estatal

A tenor de la Disposición Transitoria Décima del citado Texto Refundido son de aplicación supletoria al referido texto legal la legislación estatal definida por el Reglamento de Gestión Urbanística, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Ley 6/1998 sobre régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1.992 en

todo aquello que ha permanecido vigente y Texto Refundido de la Ley sobre e Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1.346/1.976.

En su virtud y de conformidad con el Decreto L'egislativo 1/2.000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, las partes firmantes del presente documento acuerdan la formalización de este CONVENIO URBANÍSTICO, al que someten libremente a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- JUSTIFICACIÓN Y CAUSA DEL CONVENIO.

Antecedentes de Hecho TERCERO y CUARTO.-

II.- CONTENIDO, FINALIDAD Y OBJETO.-

El contenido y finalidad del presente Convenio se corresponde con lo previsto en las determinaciones del apartado 3.b del Art. 236 del TR 1/2.000.

Es objeto del presente CONVENIO URBANÍSTICO, en virtud del principio de jerarquía normativa previsto en el artículo 9 del Decreto Legislativo 1/2.000, la modificación del Plan Parcial "San Blas" para adaptarlo en las determinaciones que resulten de aplicación, a los criterios de ordenación en materia turística previstos para los planes vigentes en el Plan Insular de Ordenación y a los principios generales contemplados en la LOTC de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda, para el desarrollo y urbanización del Sector SUT-6 del término municipal de San Miguel de Abona.

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR-PROPIETARIO UNICO

III.- MODIFICACION- ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO.-

El propietario de suelo del Sector SUT-6 se compromete con la firma de este Convenio a atender los deseos del Excmo. Ayuntamiento de San Miguel y proceder a la realización de una serie de modificaciones del Plan Parcial "San Blas" que en ningún caso supondrán disminución del aprovechamiento

urbanístico del sector, alteración de los usos en él contemplados, ni merma de l derechos urbanísticos legitimamente adquiridos.

Las modificaciones del Sector a las que se hace referencia se concretan de la siguiente manera:

0

0

- 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 geormofología 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 CONSTRUC 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.

IV.-MONETARIZACION DE LA CESION DEL APROVECHAMIENTO.-

Que de acuerdo con el artículo 71.2 a) del Decreto Legislativo 1/2.000, los propietarios de suelo urbanizable ordenado tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio del sector.

Según lo indicado, el 10 % de aprovechamiento al que no se tiene derecho, se concretaría considerando la edificabilidad total del sector, de la siguiente forma:

- Edificabilidad lucrativa del Sector = 38.927 m2 t¹
- 10% del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria,
 = 3.890 m2c

De conformidad con lo previsto en la letra c) del apartado tercero del artículo 71 del Decreto Legislativo 1/2.000 de 8 de mayo, respecto al deber de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, el propietario único de los terrenos que forman parte del Sector SUT-6 del término municipal de San Miguel, se adviene a convenir con dicha administración, la sustitución de la cesión, por el abono en metálico, de una cantidad, que en ningún caso será inferior al valor de mercado y cuyo montante económico se determinará por los servicios de la Oficina Técnica Municipal y por tasación de empresa especializada independiente a requerir por el Ayuntamiento, corroborándose expresamente mediante informe, el valor en metálico en que se traduce el referido 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la Administración.

¹ Se ha deducido de la edificabilidad bruta del sector, la correspondientes a los servicios de interés público y social, prevista en el Plan Parcial vigente.

Dicha tasación y la correspondiente liquidación se efectuarán en un plazo no superior a seis meses a partir de la aprobación del presente Convenio y habra de adjuntarse al mismo como Anexo nº 3, con el fin de dar cumplimiento estricto a lo dispuesto por el Art. 236.4 del TR 1/2.000.

V.-GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.-

0

0

La concreción de los objetivos previstos en el número anterior obligan necesariamente a retrasar en alguna medida, el cumplimiento finalista de la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de San Miguel de Abona el suelo necesario y urbanización en su caso, destinado a viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones y los previstos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, así como el suelo preciso para la ejecución de los sistemas locales que el planeamiento general en su caso incluya o adscriba al Sector, hasta tanto no se produzca la correspondiente aprobación definitiva de las modificaciones pretendidas.

Sin embargo para asegurar la correcta ejecución de la urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 71 apartado tercero del Decreto Legislativo 1/2.000, el propietario de los terrenos que integran el Sector SUT.6 se obliga voluntariamente y de forma inmediata a la firma de este Convenio, a asumir en un plazo no superior a seis días a contar desde la aprobación del presente Convenio, los siguientes compromisos, evaluados conforme al Estudio Económico Financiero que se acompaña como Anexo Nº 2:

- a) Prestar garantía del 15 % sobre el importe de las obras de urbanización vial, mediante aval bancario, para asegurar la ejecución y cesión de las mismas, en una cuantía de 44.058.398 pesetas.
- b) Prestar garantía del 15 % sobre el importe de las obras de urbanización del sistema de espacios libres, mediante aval bancario, para asegurar la ejecución y cesión de las mismas, en una cuantía de 14.701.440 pesetas.
- c) Prestar garantía del 15 % sobre el importe de las obras de urbanización de las parcelas destinadas a la implantación de los servicios de interés público y social, mediante aval bancario, para asegurar la ejecución y cesión de las mismas, en una cuantía de 5.562.630 pesetas.

OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

MODIFICACIÓN DEI LA TRAMITACIÓN DE VI.-**GESTIÓN** DE SISTEMA CAMBIO DEL PLANEAMIENTO, **OBLIGACIONES** LAS DE CONVENIDO CUMPLIMIENTO URBANÍSTICAS.-

En contraprestación, con la firma de este Convenio, el Excmo. Ayuntamiento de San Miguel de Abona se obliga a:

- a) A tramitar y aprobar, una vez obtenidos los informes preceptivos, las modificaciones requeridas del Plan Parcial San Blas, en el plazo máximo de cuatro meses, a contar desde el día en que tenga entrada en el registro municipal el documento correspondiente, en cuyo momento se deberá reajustar en lo que resulte procedente, las cuantías y superficies de los terrenos de cesión que resulten del Plan Parcial modificado y consecuentemente las garantías establecidas en este Convenio por referencia obligada al Plan Parcial vigente.
- b) A aprobar y tramitar simultáneamente con la modificación del Plan Parcial, el cambio de sistema de gestión de Compensación por el de Concierto, de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Decreto Legislativo 1/2.000.
- c) A dar por suficientemente cumplimentado y garantizado, el cumplimiento de las obligaciones de cesión a las que de conformidad con la legislación vigente, viene obligados los propietarios de Plan Parcial vigente, en los términos establecidos en el presente Convenio y considerar por tanto a éste en curso de ejecución, a partir del momento en que se hayan hecho efectivas las obligaciones establecidas en la estipulación V del presente Convenio. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento estricto de las obligaciones de la Entidad promotora, que por razones de interés público, las partes signatarias han considerado necesario aplazar y condicionar a la modificación del Plan Parcial requerida.

VII.-APROBACIÓN Y FORMALIZACION DEL CONVENIO

El presente Convenio será sometido al Pleno por el Excmo. Sr. Alcalde Presidente de la Corporación Municipal de acuerdo con el artículo 21 j) de la Ley 11N1.999 de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, para su aprobación.

VIII.-PLAZO Y VIGENCIA.

El presente Convenio entrará en vigor y obligará ambas partes en momento de su aprobación por el órgano municipal competente

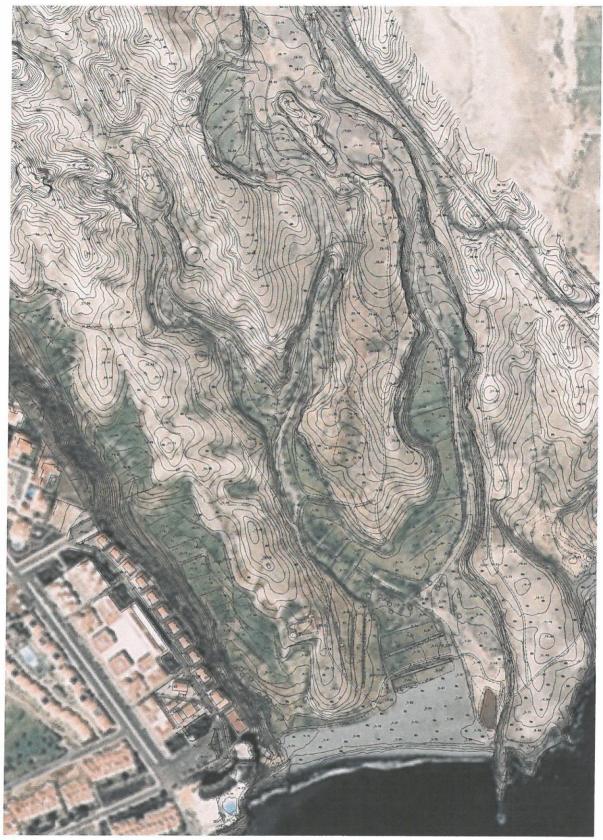
La adaptación del referido Plan Parcial, a los criterios de ordenación previstos en el Plan Insular de Ordenación inicialmente aprobado, a las determinaciones correspondientes del Decreto Legislativo 1/2.000, y a las estipulaciones del presente Convenio, se presentará por los promotores en el Exemo. Ayuntamiento de San Miguel en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la aprobación del presente Convenio por el órgano municipal competente, con el fin de iniciar el procedimiento de aprobación definitiva de las modificaciones previstas.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones del mismo, facultará a la otra para instar a su resolución y su derecho a indemnización.

IX.-FUERO.

Ambas partes con renuncia al fuero que pudiera corresponderles se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del partido judicial de Granadilla de Abona para cualquier litigio contencioso que pueda surgir de la interpretación o ejecución del presente Convenio.

Y para que conste y en prucba de conformidad se firma el presente CONVENIO URBANÍSTICO, por duplicado ejemplar y a un solo efecto en la ciudad y fechas al principio indicadas. Ante mí el Secretario General de la Corporación, de todo lo cual doy fe.



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

ANEXO III

MODELOS DE ORDENACION EJEMPLARIZANTES DEL URBANISMO
Y LA INGENIERIA VIARIA INTERNACIONAL

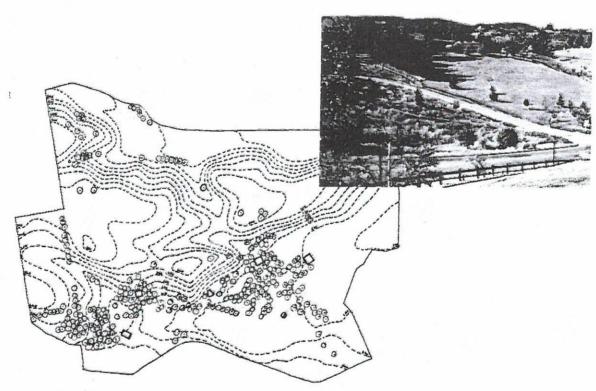
PROMOTOR: SELENIUM CONSTRUCT. S.L.

FOOTHILL COLLEGE, CALIFORNIA

El Foothill College es un centro escolar para 3500 alumnos, relativamente moderno, que funciona también como centro cultural y social de la zona. Es un ejemplo clásico de buena planificación y de sensibilidad paisajista en la implantación del conjunto, por lo que se considera oportuno reseñar aquí en la medida que la respuesta atenta al medio es la actitud que se reclama para la actuación objeto de este estudio.

Se partía de un programa de necesidades concreto y detallado: número de habitantes del sitio, edificaciones necesarias, servicios auxiliares y aparcamientos suficientes.

La población que habitaba la zona mostraba su inquietud respecto a la calidad arquitectónica y las consecuencias que esta obra podía acarrear sobre ellos mismos y sobre la valoración de sus propiedades. La lógica y eficacia que ostentó el plan de obra fue expresión de un programa para el recinto concreto que, simultáneamente respondía al entorno circundante y a inquietudes de tipo social.



FOOTYHILL COLLEGE, PLANO DE EMPLAZAMIENTO ORIGINAL

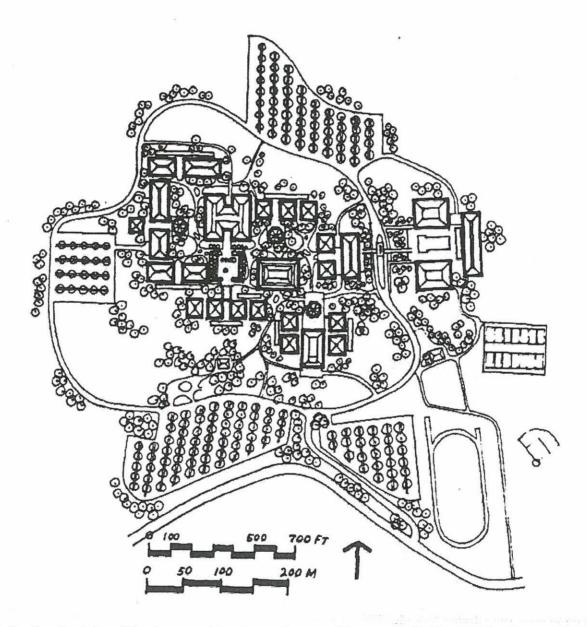
Se encargó pues el proyecto a los arquitectos Kump Marsten y Hurd en colaboración con los arquitectos paisajistas Sasaski y Walter.

Los diseñadores se encontraron frente 50 Ha de terreno con orientación este, que se extendía sobre las laderas de unas colinas separadas por una hondonada, y estaba rodeado por unas tierras que configuraban un paisaje de formas cóncavas, cuya utilización estaba superando un momento de tránsito entre una primera de tipo agrícola y hortícola, y otra residencial suburbana.

Adjunto al programa, que enumeraba las necesidades, como aulas, laboratorios, biblioteca, teatro, gimnasio, instalaciones deportivas, centro de estudiantes y zona administrativa, el Consejo Asesor estableció los criterios generales de diseño: 1) el proyecto se confeccionaría a la luz del pasado y tradición del lugar, y 2) el proyecto debía rehuir todo formalismo rígido, así como toda disciplina geométricamente obvia, sin dejar de traslucir una atmósfera de tranquila dignidad y de sosfistificación, acordes con el establecimiento.

Se proyectó una distribución del área que se denominó como proyecto acrópolis. Los edificios académico otros auxiliares se situaron en la mayor de las colinas, y el gimnasio en la menor.

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



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



ANEXO III.

MODELOS DE REFERENCIA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANÍSMO INTERNACIONAL.

0

0

0

0

0

0



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"

-

0

0

0

0

0

0

urbana y ambiental, con el fin de contrastar en que medida lo que se propone pued estar respaldado por experiencias anteriores satisfactorias valoradas.

A tal efecto se han estudiado una serie de casos "tipo" – Viviendas en Fredenborg 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.

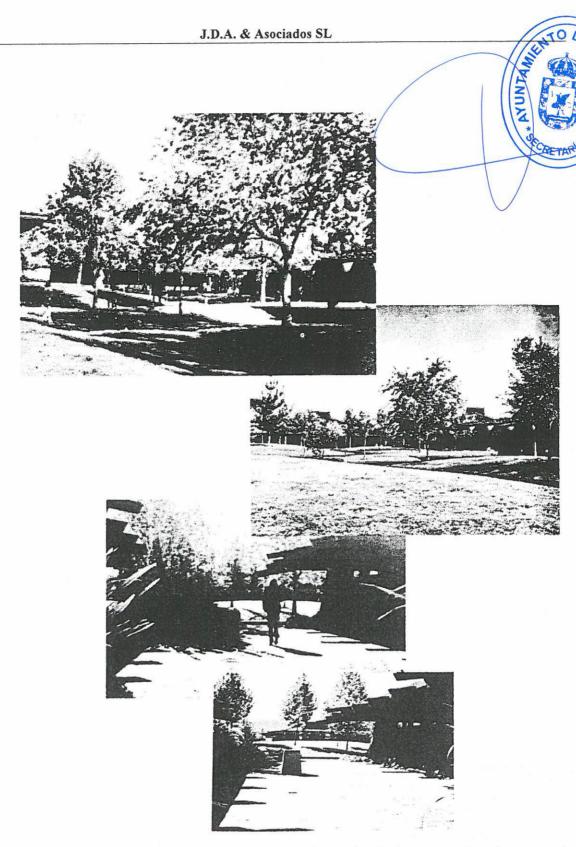
Se trata de concebir el conjunto del área turística y residencial como una única unidad de paisaje, un gran condominio, al que no solo se le dota de los servicios necesarios,

0

0

sino que se la estructura de tal manera, que su centralizada gestión, va a permitura obtención de economías de escala, capaces de garantizar la calidad urbana requeridas

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



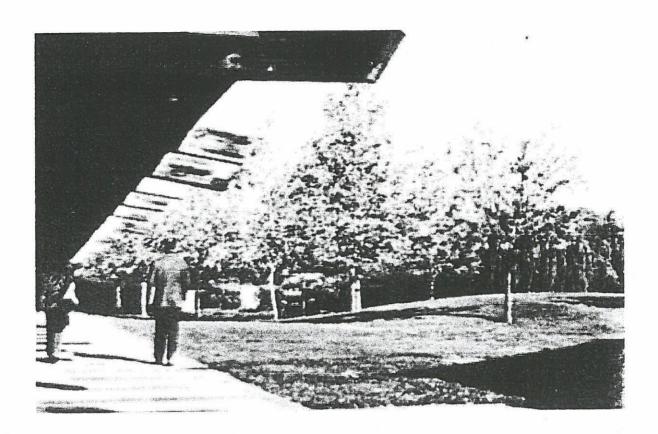
0

0

También se advertía una concepción paisajística que distinguió y subrayó cinco zonas. La primera era el contorno general, la zona limítrofe en contacto con suelos y usos adyacentes; aquí se propuso aprovechar hasta la menor superficie y dedicarla al cultivo de plantas inscritas en las especies prexistentes, eucaliptus, robles y árboles frutales. La zona segunda, relacionada con la anterior, toma los aparecamientos y el bucle de la carretera, con el propósito de que sirvieran de pantalla; para disimular el aparcamiento se sugirió repoblar con árboles de tamaño similar a los frutales que, a la vez, armonizaran con el entorno. La zona tercera,

margen externo de la "acrópolis".

Aquí la prpuesta se encamina a la conservación de la fisonomía natural que dan el cesped y los robles desde un principio presentes en esta zona. En nigún momento se tuvo en cuenta instalar un sistema de riego y pensó que esta solución concertaría a la perfección con el contexto paisajístico mas amplio, que en verano tomaba tonalidades marrones en las colinas y texturas de rara vegetación.



La cuarta zona es el mejor espacio abierto que se encuentra en el recinto y define la reunión de edificios. A pesar de estar visualmente aislado respecto al entorno inmediato, disfruta de buenas vistas sobre la línea costera que se prolonga por el oeste. Para esta zona prosperó la idea de crear un espacio vivo y lleno de verdor, esencialmente encerrado y oculto desde el exterior y hecho a semejanza del paisaje natural del medio, con mayor énfasis que en los demás espacios. En contraposición a la aridez de la zona anterior, esta tiene una topografía ondulante, sombreada por el arbolado, es verde alegre, y parece un oasis. Lo que la convierte en el autentico centro.

En esta última zona se incluyeron patios privados, situados dentro y entre los edificios, donde se ha cuidado meticulosamente el detalle y la calidad, se ha empleaddo un pavimento especial, y la vegetación confiere a cada uno una identidad particular.

LA CALA. ALICANTE

Constituye un ejemplo valioso en cuanto al carácter de la promoción y a la metodología empleada por los arquitectos para la adecuación de la oferta al entorno.

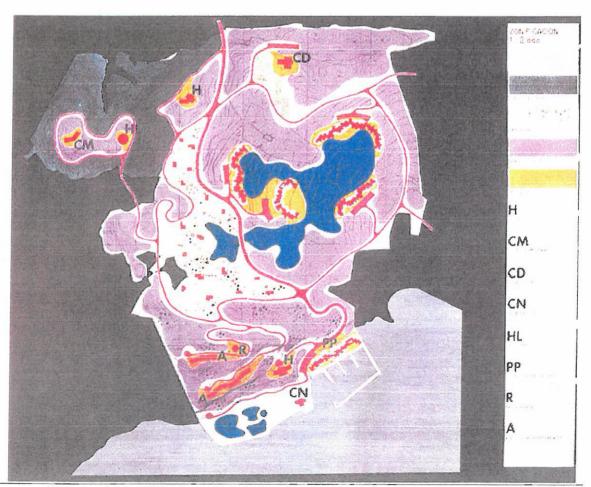
De resultas de un estudio detallado de las condiciones del emplazamiento : ecologícas, , condiciones urbanísticas, comunicaciones, carácter de la oferta alojativa deseada y la ya existente en el entorno de Benidorm... se plantearon a la propiedad tres soluciones distintas cuyo mayor diferenciador era que el *polo de atracción* que se consideraba imprescindible para activar una actuación atrayente fuese: una marina interior, una red de lagos o un campo de golf.

De estas tres se reseñan aquí la del golf y la de los lagos interiores, en tanto que *ofertas paisajisticas* insertadas mas acotadas y por tanto semejantes al objeto de este estudio.

SOLUCION LAGO.- Se conside ro la posibilidad de crear una Red de lagos interior vaciando en parte el anfiteatro natural, como medio de revalorización de todos los terrenos interiores. Estos lagos estarían comunicados entre sí, mediante canales o cascadas que harían circular el agua mediante una estación impulsadora ubicada en la parte baja, junto a la costa. Se lograría una actuación urbanística cuyo principal foco de atracción sería los citados lagos, emplazados en el centro geométrico del terreno, y rodeados inmediatamente de topografía suave, y respaldados por macizos mas acusados.

Como complemento del foco de atención anterior, en la costa se planteó la creación del puerto deportivo a mar abierto para embarcaciones de mayor calado.

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

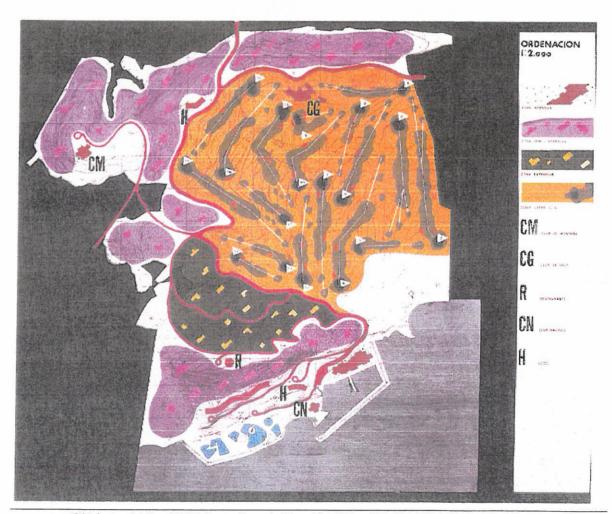


C/ Iriarte nº 1 2 - 38004 Santa Cruz de Tenerife Tl/Fax 922,284,552 Móvil 670,809,130

SOLUCIÓN GOLF.- Como atracción de toda la urbanización se proyectó un campo de Golf de 18 aguieros, situado en el anfiteatro natural que forma el terreno y subiendo suavemente hacia las laderas que lo circundan. El club de golf se ubicría en un punto dominante con airosa situación y perfecto emplazamiento respecto al campo.

Las viviendas a construir se dispondrían sobre distintas zonas, las que se agruparían intensivamente alrededor del puerto a modo de poblado de pescadores; las que se plantearon aisladas con edificación en chalets, dentrro de sector con vegetación ya conseguida, y el resto, como solución intermedia, se agrupaba en bloques de apartamentos de los montículos perimetrales del terreno.

- VENTAJAS.- Agradable como una zona verde en medio de un paisaje árido. Podía aprovecharse del 10% de zona verde que, en otro caso, había de reservar. La realización técnica era más simple que en cualquier otra solución.
- INCONVENIENTES.- Dificultades de agua. El diseño apuntado de la agrupación de edificaciones aisladas tanto en zonas semi-intensivas (color violeta) como en zonas extensivas (verde) no desarrolla las posibilidades de inserción integral de las mismas, con sensibilidad paisajisticas. Reproduce el clasico ramillete disperso de colocación sobre el territorio. El diseño del sistema viario es poco afortunado en tanto que segrega los espacios verdes del golf de los propios de las edificaciones.



C/ Iriarte nº 1 2 - 38004 Santa Cruz de Tenerife Tl/Fax 922.284.552 Móvil 670.809.130

VIVIENDAS EN FREDENBORG Y ELSINORE. DINAMARCA.

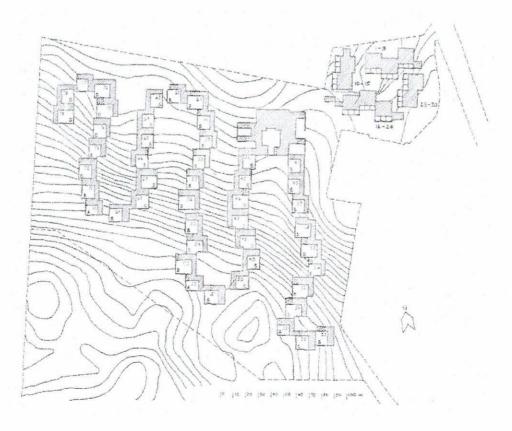
Jorn Utzon Arquitecto de la conocidísima Opera de Sidney, proyecto en la década de las años sesenta dos agrupaciones de viviendas excepcionalmente bien resueltas; ligadas en un caso a un pequeño lago artificial "Las casas Kingo" y en otro, posterior, a un golf ya implantado y ajeno a la propiedad: "Las casas Fredenborg". Este segundo caso es el que mayor relación puede guardar con las condiciones sobre las que se trabajará en San Miguel y es, de entre los ejemplos posibles de actuaciones similares recopiladas, el que indudablemente resuelve mejor la integración con una preexistencia paisajística que se entenderá como polo de atracción de la actuación.

Los dos casos, están resueltos con un mismo tipo de "vivienda-celula", que se repite por agregación, en formas orgánicas flexibles que admiten crecer sin distorsionar el proyecto. Estas células base se forman a partir de una vivienda en "L" resuelta entorno a un patio semicerrado, que a modo de antesala resuelve la transición entre el espacio exterior frondoso y comunal y el espacio privado de la vivienda. Esta solución permite disfrutar de un entorno acotado y privado y a la vez, apropiarse del paisaje de unos generosos espacios comunales de esparcimiento.

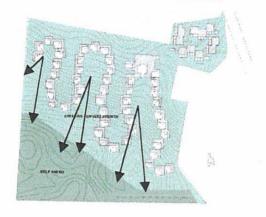
También aquí, la segregación del tráfico respecto de la zona propiamente residencial, genera una calidad ambiental que convierte estas actuaciones en autenticas áreas vacacionales, alejadas del ruido y de la contaminación vehicular.

VIVIENDAS EN FREDENBORG -

En la ladera de una colina junto a Fredenborg Jorn Utzon creó un pequeño entorno de segunda residencia partiendo de la misma idea que desarrolló en la edificación de las casas Kingo junto a Elsinore. La ladera está orientada al Sudoeste y tiene caída hacia un golf ajeno a la propiedad, que se convierte por la indudable calidad de escenario, en el motivo sobre el que se organiza el condominio.



ESQUEMA VERDE GOLF - VERDE RESIDENCIAL



0

0

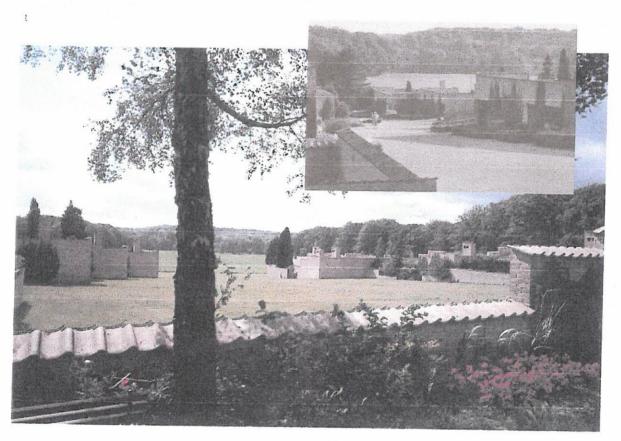
0

0

0



Las tapias de los jardines y las fachadas se desarrollan en la apariencia de pliegue continuo que guarda en sus recortes de menor altura los bastiones de los patios desde los que se divisa el espléndido paisaje de unos espacios amplios de la naturaleza del Norte de Selandia.



El pliegue serpenteante de estas paredes de ladrillo, envuelve los grandes búcles que la forma agrupacional reserva como espacios casi de golf y que penetran hasta el mismo borde de la vivienda. El suelo recibe mismo tratamiento vegetal del golf, de manera que se consigue paisajísticamente la apropiación del escenario natural.

Las casas Fredenborg son una sociedad urbana en miniatura. Fueron realizadas con métodos y materiales tradicionales, ladrillos y madera, pero la colonia fue construida con unidades tipo, un pricipio propio de la

industrialización. La unidad está formada de tal manera que puede ser adosada con múltiples combinaciones y posibilita una formación libre de la ciudad. La forma es orgánica en el sentido de que tiene capacidad de crecimiento, tanto dentro de cada célula en particular como de todo el organismo. El elemento individual la casas, puede variar de tamaño, y no obstante subsistir como tipo.

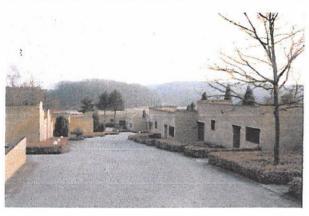


0

0

0

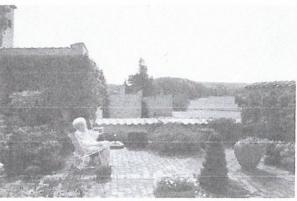




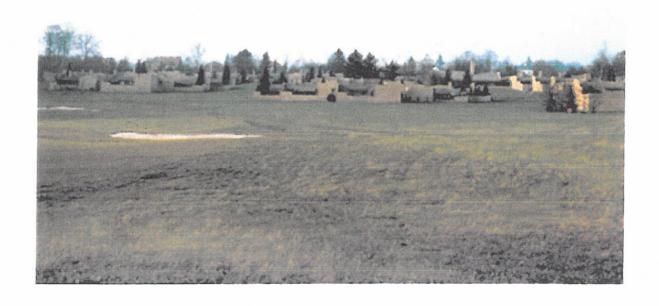


La segregación del tráfico respecto del espacio interior privado y del entorno comunal de esparcimiento garantiza la calidad ambiental deseada.









VIVIENDAS EN HEUSE

El concepto de este condominio es muy similar al visto anteriormente de Fredenborg en el modo de agrupar las casas y en el funcionamiento de estas tipolpogicamente. Sin embargo, el foco de atención en torno al que se organiza el recinto, es un pequeño lago y no un golf.

0

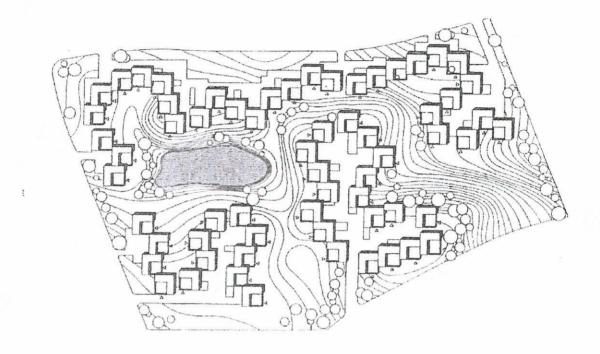
0

0

0

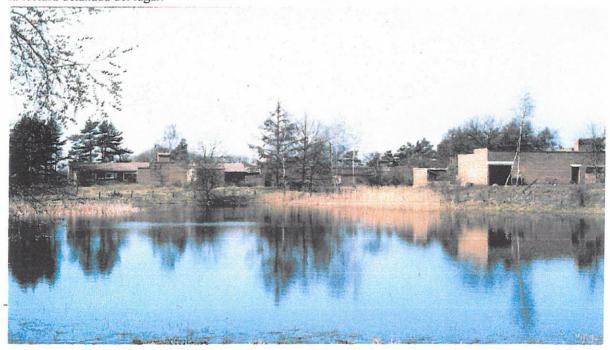
0

De idéntica forma se organiza todo el conjunto en un solo régimen de propiedad, con tipología de casa patio de una sola altura.



PLANO DE IMPLANTACIÓN DE LAS CASAS KINGO. HELSINGOR

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



Los valles del terreno convertidos en lago, las vaguadas acentuadas, las suaves colinas, controlar introducidos allí donde conviene a las vistas, el recorrido del agua y el del paseante... se combinan paisajisticamente con la necesidad de recogimiento del lugar definiendo otra forma de agrupación igualmente prillante como dejan ver las fotos que se acompañan.

0

0

0

0

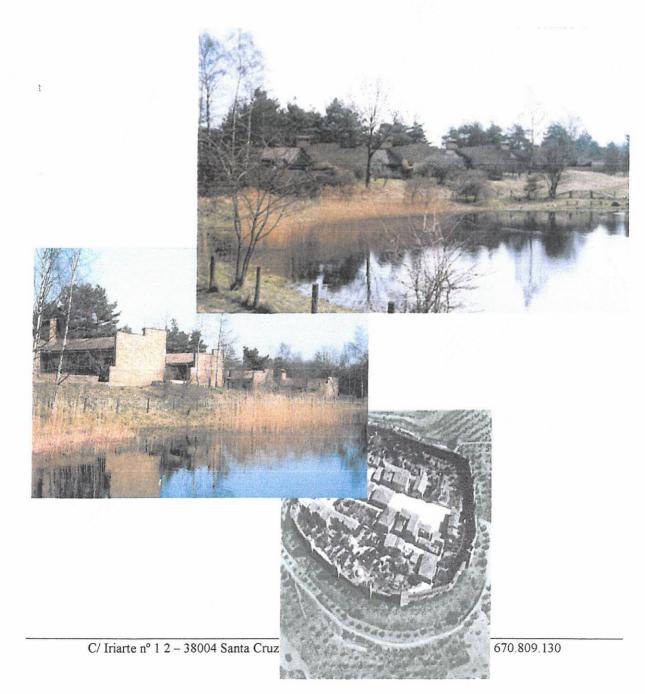
0

0

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

Es, en este segundo caso, el mismo concepto de *manipulación paisajista* del suelo del golf aplicado a la recreación de un espacio lúdico y abrigado de esparcimiento.

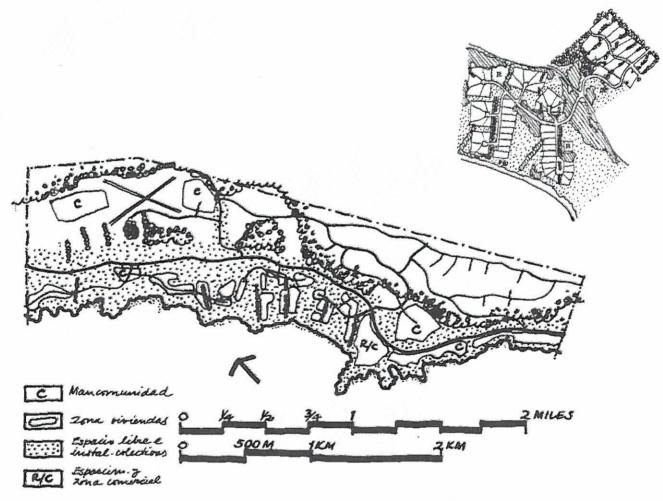
El paisaje inmediato entonces, se entiende como amplificación del patio de la casa y estado físico anterior a otra escala que es la del bosque.



SEA RANCH, CALIFORNIA

0

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



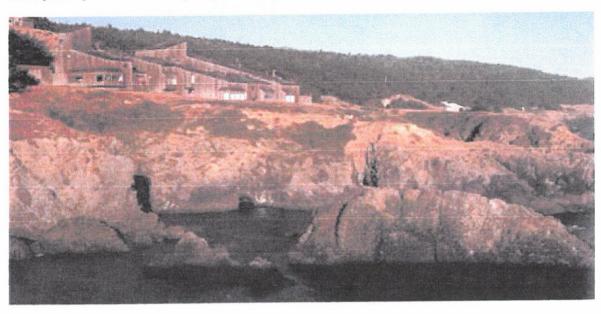
Lawrence Halprin elaboró a partir de un estudio ecológico, una serie de recomendaciones acerca del uso del suelo y de las soluciones arquitectónicas mas apropiadas.

Se entendió que estas sugerencias realzarían el paisaje, frente a la certeza de una destrucción inevitable si se permitía, como en otros puntos de la costa, un desarrollo incontrolado.

El proyecto diferenció tres zonas de asentamiento diferenciadas: las playas y las formaciones rocosas de acantilados, la terraza oceánica o playa elevada y las faldas boscosas posteriores. Y conforme a esto se estableció un régimen de propiedad que atiende a tres patrones diferentes. En primer lugar la propiedad absoluta, que comprende la casa y el terreno que encierra la cerca. En sugundo, un terreno privado cuyo propietario era alguién ajeno al usuario de la casa y del jardín, en el que únicamente se deja crecer la

vegetación natural. Por último, están los terrenos comunitarios en régimen de copropiedad, tanto en su explotación como en los gastos que generen.

Se consideró esencial que toda vivienda que se ubicara en la terraza oceánica debería proveerse de una protección eficaz, y se propuso que todas ellas tuvieran orientación sur, organizando a sotavento los espacios Arriverentes y los aparcamientos. Las edificaciones tenían una cubierta muchas veces única, para desviar el viento y los espacios al aire libre y los jardines se protegían con la forma recogida del conjunto.

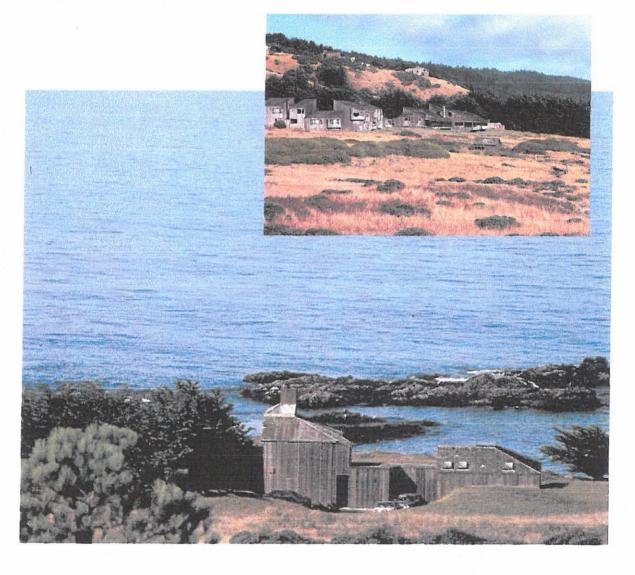


CONDOMINIO DE CHARLES MOORE. SEA RANCH EDIFICACIONES DE LA TERRAZA OCEÁNICA

Los dos aspectos climáticos que se consideraron de mayor importancia fueron el viento y la radiación solar del primero convenía protegerse, del segundo, captar la mayor cantidad posible.

En el programa se incluyeron terrenos donde edificar en régimen de copropiedad, como estos que vemos en las fotos, donde las unidades de vivienda se reunían en agrupaciones constructivas mayores, pero que ocupaban menos terreno que si fueran las equivalentes en viviendas unifamiliares aisladas.

Esta solución permitió disponer de espacios libres amplios y de un número rentable de viviendas, enfoque de gran eficacia en la conservación del paisaje.



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

Se recomendó como se aprecia en las imágenes y el plano de implantación, que la mayoria de las diviendas aisladas se situara en el bosque, concretamente en sus claros, pues las vistas desde las laderas de las colinas eran fantasticas y la densidad y ordenanzas de edificación no atentaban contra el manto vegetal dejandolo prácticamente intacto.

0

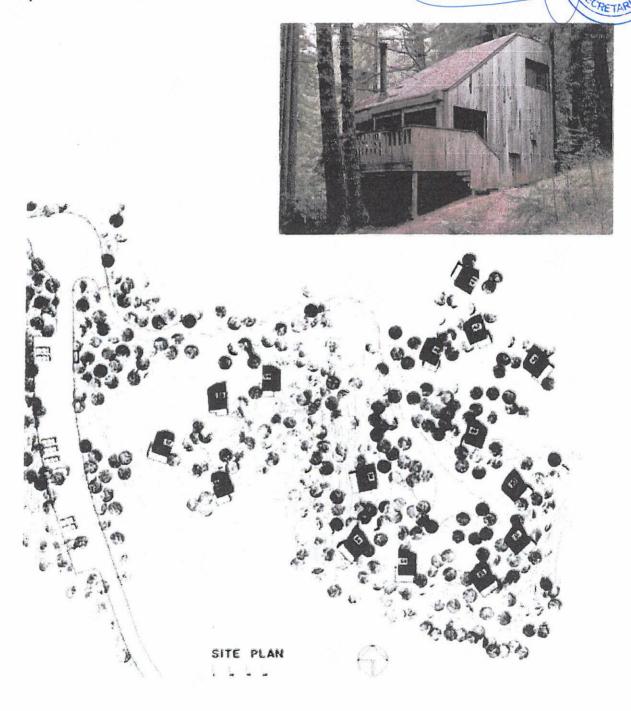
0

0

0

0

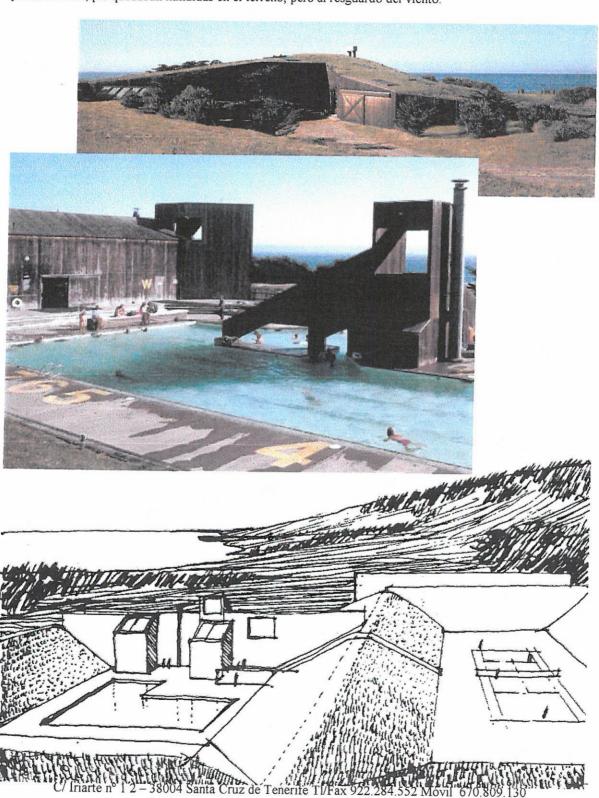
0



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

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

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





.

MODELO DE URBANIZACIÓN PARA UN CONJUNTO URBANO DE BAJA DENSIDAD LIECHTENSTEIN.

El interés que este ejemplo de urbanización puede tener para el caso que nos ocupa, no lo es tanto en función del modelo de ordenación urbanística de la edificación propiamente dicho, cuanto que a la "forma", "calidad" y "escala" con la que se afronta el proceso urbanizador vial y de los espacios libres. Sin duda, es este un aspecto que siempre a estado ajeno al debate sobre la calidad, al que estamos acostumbrados por estas latitudes, más centrado – execivamente quizás- en cuestiones de densidad, tipologías, estandares dotacionales etc, que en la forma de "acabar" los procesos constructivos de edificación y de urbanización.

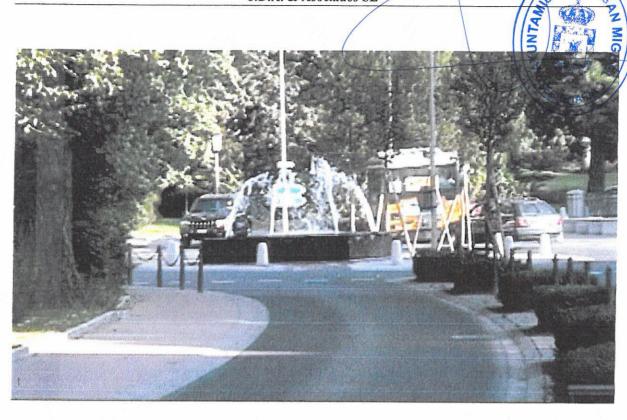
Al respecto el PIOT y el PDI, hacen unas novedosas reflexiones que no deberían ser pasadas por alto, por más que nos resulten poco habituales.

En estos aspectos, el modelo que se muestra, coincide con los pretendidos por el Plan Parcial que se formula, pues se entiende que el control de los parámetros anteriormente aludidos, no garantizan la calidad pretendida, si van a compañados de una deficiente calidad constructiva y poco elaborado diseño de la superficie de contacto con el usuario, de estos espacios libres e infraestructuras públicas.













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

ANEXO IV

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

