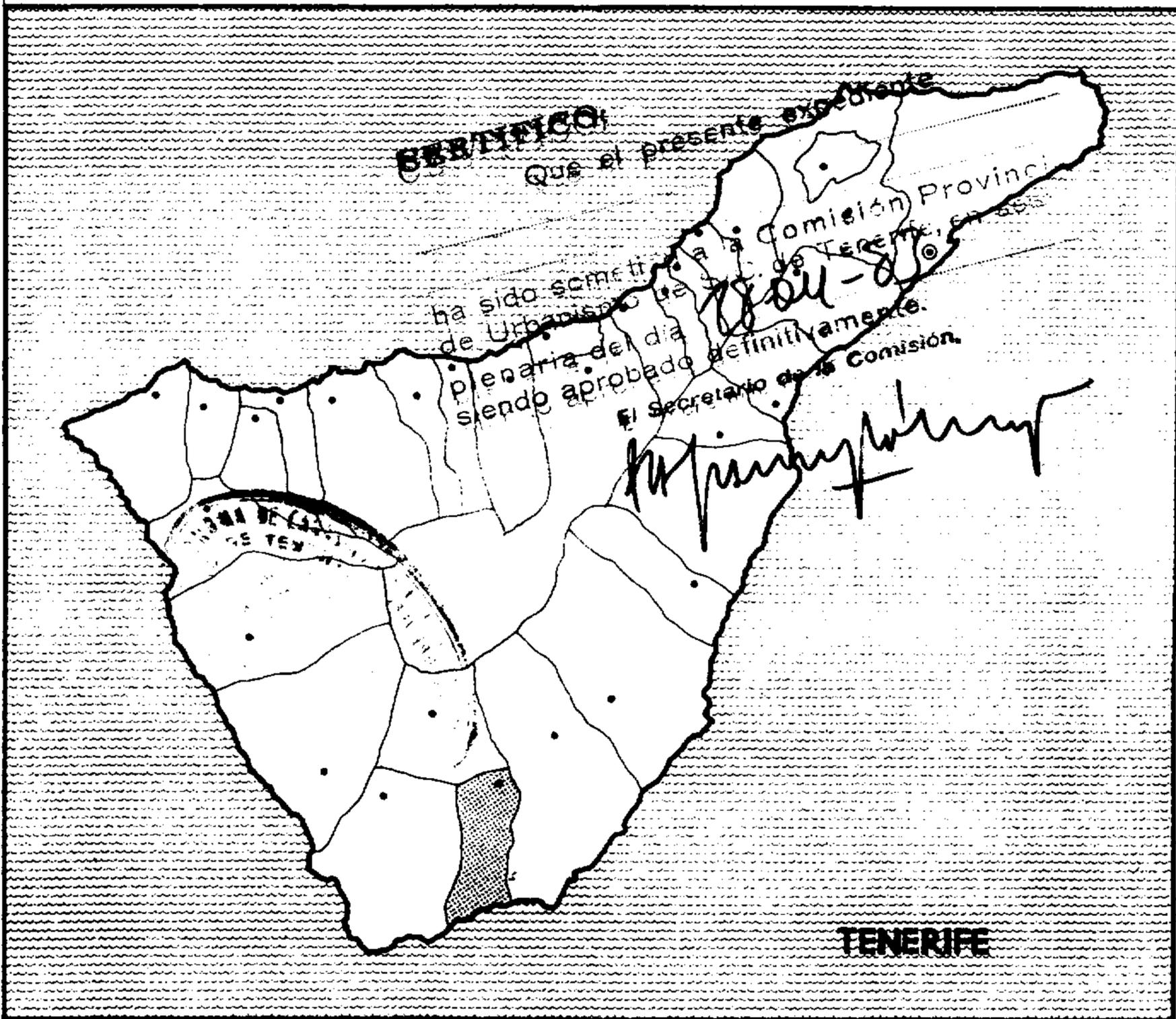


EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE - CONVENIO D G A T U



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
SAN MIGUEL DE ABONA**

EQUIPO REDACTOR	HUGO LUENGO BARRETO ALBERTO LUENGO BARRETO GERMAN J. DELGADO PEREZ	
CONSULTOR	JOSE ANGEL DOMINGUEZ ANADON	

AP. INICIAL 15-JUNIO-82	AP. PROVISIONAL 20-DIC.-82	AP. DEFINITIVA
-------------------------	----------------------------	----------------

MEMORIA DE INFORMACION Y ORDENACION

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN MIGUEL DE ABONA

MEMORIA DE INFORMACION Y ORDENACION - FEBRERO - 83

EQUIPO REDACTOR

ALBERTO LUENGO BARRETO

HUGO LUENGO BARRETO



MEMORIA DE INFORMACION - ABRIL 82

INDICE DE LA MEMORIA DE INFORMACION

I.- INFORMACION GENERAL

I.1.- DATOS GENERALES

I.2.- DESCRIPCION DEL TERRITORIO

I.2.1.- TOPOGRAFIA

I.2.2.- HIDROLOGIA

I.2.3.- VEGETACION

I.2.4.- GEOLOGIA

I.3.- POBLACION

I.4.- ESTRUCTURA ECONOMICA

I.5.- ORGANIZACION POLITICO - ADMINISTRATIVA

II.- USOS Y OCUPACION DEL TERRITORIO

II.1.- INFRAESTRUCTURA

II.2.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

II.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

II.4.- CONCLUSIONES

III.- LA EDIFICACION

III.1.- DESCRIPCION DE LOS NUCLEOS Y SUS CARACTERISTICAS

III.1.1.- EL ROCUE

III.1.2.- TABAIDE

III.1.3.- SAN MIGUEL CASCO

III.1.4.- ALLEA EL NCA

III.1.5.- LAS ZOCAS

III.1.6.- EL FRONTON

III.1.7.- CRUCE DE LAS CHAFINAS

III.1.8.- EL MONTE

III.1.9.- PLAN PARCIAL DEL CENTRO DE INTERES TURISTICO NACIONAL DE EL QUINCHO

IV.- PLANEAMIENTO PRELIMINAR Y SERVIDUMBRES AGRICOLAS

IV.1.- PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO

IV.2.- SERVIDUMBRES AGRICOLAS

MEMORIA DE INFORMACION

I.- INFORMACION GENERAL

I.1.- DATOS GENERALES.-

El municipio de San Miguel de Abona, está situado en la isla de Tenerife, zona Sur, en la Comarca de Abona.

Tiene por límites, al Norte Vilaflor; al Sur el Océano Atlántico; al Este Granadilla y al Oeste Arona.

Tiene una superficie de 48 Km.2 (4.800 Ha.) y una población, según rectificación del padrón municipal de 31 de Diciembre de 1978, de 4.470 habitantes, lo que suponen 93 hb./km.2.

De los 31 municipios isleños, está entre los de pequeño tamaño, el catorceavo más pequeño (media 65 km.2) el sexto de menor población (media 20,113 hb.); de los de baja densidad (media 293 hb/km.2). Es de los tres municipios insulares que no llegan a la dorsal (junto con Arona y Tegueste.).

El municipio está constituido por una franja de terreno en dirección Norte-Sur, de costa a monte, de forma aproximadamente rectangular (12 x 4 km.), con un desarrollo de costa aproximado de 5 km.

I.2.- DESCRIPCION DEL TERRITORIO.-

I.2.1.- TOPOGRAFIA.-

La franja de terreno que constituye el municipio en dirección Norte-Sur, del mar a la montaña tiene una pendiente media del 12%; en 12 km. sube hasta la cota más alta, situada a lo largo de los 1.000 m.

Podemos dividir esta sección mar-monte en las siguientes zonas.

	FONDO/Km.	COTAS S/M	Pendientes	Sup.Km.2
Plataforma costera	4,5	0-200	4,5%	18
Zona Intermedia	3,5	200-500	8,5%	14
Medianías	2,0	500-700	10%	8
Zona Alta	2,0	700-1.000	12,5%	8
TOTAL	12	0-1.000	12%	48

a).- La plataforma costera

Se extiende desde el mar, hasta la parte alta del Llano del Camello, bajo la montaña Chimbes que, constituye el 37,5% de la superficie del término municipal con una pendiente media del 4,5%. Como accidentes topográficos cabe destacar el alineamiento de conos volcánicos de Guargacho.

b).- Zona Intermedia

Se extiende a partir de la anterior, hasta la par-

te superior del Lomo de las Hoyas, que es el límite con la Zona medianías.

Constituye el 29% de la superficie del término, con una pendiente media del 8,5%.

Como accidentes topográficos cabe destacar el Macizo del Cabuquero-Jama que separa San Miguel del Valle de Arona y el conjunto de conos volcánicos de Chimbesque, Jureña y la Estrella. Presenta sus zonas más llanas coincidiendo con las Zocas y Aldea.

c).- Medianías

Forma una franja de 2Km. de fondo, transición a la zona alta de pendiente más pronunciada, tiene una pendiente media del 10% y su superficie presenta el 16,6% del término. Es una zona continua donde los accidentes naturales más importantes lo constituyen la red de barrancos de drenaje de la zona alta.

d).- Zona Alta

Constituye una inflexión de pendiente de la zona de medianías. Con una pendiente media del 12,5% y una superficie igual al 16,6% del total municipal. Continúa la red de drenaje con interminables barrancos en dirección Norte.

A nivel general los límites del término municipal tienen su lógica territorial.

El límite Este lo constituye el barranco de la Orchilla, barranco de Monte, límite con Granadilla.

Al Sur el mar, cuya costa baja rocosa, con las playas de San Blas y Colmenares y el accidente del cono volcánico de montaña Amarilla junto a la costa.

Al Oeste, el límite esta apoyado en la vertiente de la montaña Jama y el Cabuquero, siendo en la parte inferior el límite municipal más artificioso.

Al Norte el límite administrativo es igualmente artificioso, si bien discurre a lo largo de la curva de nivel sobre los 1.000 m. y en la zona de transición a la plataforma de la Escalona, en el municipio de Vilaflor.

I.2.2.- HIDROLOGIA.-

Climatología (datos SPA.-15)

A nivel insular, existen tres zonas climáticas dependiendo de la altura, hasta 500 m., entre 500 y 1.500 y superior a 1.500 m.

La Zona Inferior, con clima subtropical seco, presenta temperatura media anual entre 18°C y 22°C y Pluviómetría baja, entre 100 y 500 mm.

Para la zona intermedia las medias anuales son algo más bajas (12 a 16°C) y las precipitaciones más altas - 500 a 1.000 mm. Esta zona está afectada generalmente por el "mar de nubes", asociado con los alisios de verano. - El nivel de inversión térmica superior, ocasiona cambios bruscos de temperatura y humedad.

Estas características medias a nivel insular presenta en San Miguel la singularidad propia de la zona Sur. Así, hay mayores variaciones de temperatura (máxima 32°, mínima 12 a 14°C) y menores lluvias que dan origen a un clima subtropical-árido. En la zona intermedia, la insolación es más alta y la precipitación más errática. (En Enero de 20 a 30 mm.3 en Junio menos de 1 mm.3) y escasa hasta 200 mm.3 año, en la plataforma costera y zona intermedia y de 200 a 300 mm.3 hasta la cota 1.000, zona de medianías y alta).

Hidrografía

No existen cursos corrientes superficiales, ni manantiales siendo la aportación de aguas a través de galerías, pozos verticales, de recogida de agua pluviales

o bien generalmente de aportación exterior, a través del Canal del Sur o del Canal Intermedio.

La red de drenaje está constituida por innumerables barrancos y barranquillos de los cuales el único barranco de monte es el de la Orchilla, límite con Granadilla; junto con el barranco Rodrigo-Drago-Erales, constituye la red primaria de drenaje del municipio.

La plataforma costera, está cruzada por el barranco Erales, que recoge el de Archiles y el Orchilla que recoge el Chimbe^Sque.

En la zona intermedia, es de destacar el punto más importante de confluencia de barrancos del municipio, - justo en la intersección de la carretera a Cabo Blanco con la calle de acceso a Aldea Blanca.

A partir de aquí la red de barrancos se empieza a diferenciar en tres ramas principales, de Oeste a Este Arujo-Montible, Drago-El Lomo, y Piteras- El Ramonal-Asomadilla.

A la altura de la zona de medianías la red de barrancos ya está totalmente diferenciada, localizándose los núcleos habitados en los lomos entre barrancos.

Así el Roque, entre Montible y Rodrigo-La mesa; Tamaide, entre el anterior y el Lomo; San Miguel casco, entre el Lomo y Asomadilla. En la zona alta se continúan éstos.

La Capacidad de embalse, localizada en el municipio, según encuesta de 1972 es de 330.000 m.3, de los cuales

100.000 m.3, corresponden a la Charca de Jiménez o Tamaide y el resto a diferentes charcas de tamaño medio, en los cauces de los barrancos principales y pequeños para reserva de agua, en fincas de regadío.

Existen cuatro pozos, con una longitud de perforación vertical de 0,21 km. y sin caudal explotable. Sin embargo es de señalar la importancia del fenómeno actual de los pozos verticales efectuados con trépano sobre la cota de los 200 m.; la información de campo señala 2, bajo el macizo de Cabuquero a 255 m. y en el Llano del Camello (empezando la perforación) a 160 m.

Existe una galería de 4 km. de longitud y 3 l/s. de caudal (SPA-15).

II.2.3.- VEGETACION.-

La vegetación originaria es la propia de la zona Sur, con clima subtropical árido y los niveles de precipitación citados. En la plataforma costera y hasta la cota 200 es zona de Tabaiba-Cardonal, con predominancia de Tabaiba (Euphorbia balsamífera-Tabaiba dulce) siendo el Cardón escaso (Euphorbia Canariensis), concentrado en los barranquillos y conos volcánicos.

La vegetación ideal originaria de la franja superior a la plataforma costera y hasta la cota 1.000 límite, es el Tabaiba-Cardonal, si bien empieza a aparecer la Tabaiba amarga y a partir de la cota 700 el Pino

Canario. Actualmente salvo la plataforma costera y las zonas escarpadas de la parte alta, conserva su vegetación originaria, estando el resto de la parte superior (como veremos al estudiar los usos del suelo), afectada por distintas actuaciones .

Como resumen, podemos adelantar que actualmente - debido a la acción del hombre sobre el territorio, la vegetación originaria de mayor interés botánico se encuentra localizada en los conos volcánicos, en la zona comprendida entre el triángulo formado por montaña Amarilla, Malpasito y la Playa de Colmenares. El Roque de Jama, los barranquillos de la medianía, la zona alta - y el barranco de la Orchilla. Alternados con cultivos de regadío y secano.

II.2.4.- GEOLOGIA.-

A nivel de término municipal, tienen representación los siguientes series geológicas, de mayor a menor antigüedad.

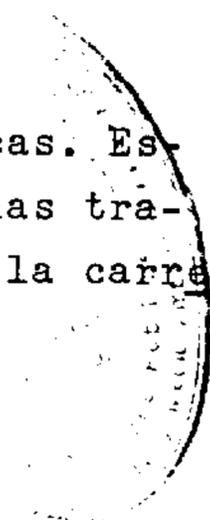
1.- Serie Basáltica antigua

Formando parte del llamado macizo de Adeje, que junto con los de Anaga y Teno constituyen los núcleos originarios de la isla, se localiza en San Miguel el Maci-

zo de Jama-Centinelita. El Cabuquero, formado por lavas basálticas. Destaca el Pitón sálico de Jama (773 m.), contemporáneo de la serie Cañadas. Asimismo existe el mismo tipo de lavas en torno a montaña Tileta.

2.- Serie Cañadas

Formada esencialmente por emisiones básicas. Esta serie está representada en San Miguel por las traquitas de la Orchilla, en la intersección con la carretera del Sur.



3.- Serie Traquítica y Traquibásaltica

Las coladas de esta serie están relacionadas en el espacio y en su época, con la serie Cañadas. Tienen una composición intermedia entre la anterior y la posterior.

Forman en San Miguel, los Lomos de El Rincón, la Mesa y Tamaide.

4.- Serie III

Constituída exclusivamente por Basaltos, posterior a la fase eruptiva que dio lugar a las series Cañadas y Traquítico-Basáltica.

Gran parte de los centros de emisión de estos basaltos, se concentran en zonas bajas y a media ladera del -

Edificio Cañadas, cubriendo cerca de la costa casi todos los materiales subyacentes.

Su principal característica es la homogeneidad del gran volumen de lavas emitido. Los numerosos conos de cinder, se agrupan en campos de volcanes, muchos de los cuales están alineados siguiendo fisuras.

Esta serie está formada por:

a).- Lavas que forma la mayor parte del término de manera continua.

b) Piroclastos, localizados en los conos volcánicos, alineamiento de Guarguacho (Montaña Amarilla, Malpasito, montaña Negra, El Majano, Los Erales, Luceña, La Estrella, Chimbesque, Garañaña, Viña Vieja) y la Montaña Tileta.

5.- Serie IV

Formadas por materiales sálicos, emitidos en épocas muy recientes.

Esta serie está representada en San Miguel por:

a).- Lavas basálticas

En la zona del valle Arona que está dentro del término.

b).- Depósitos Pumíticos

Abundante en todo el Municipio, se localizan en el Monte, zona de Aldea hasta montaña Erales, a lo largo del Barranco de la Orchilla desde Chimbesque al mar, zo

na de las Zocas, bajos de montaña Garañaña, núcleos de Tamaide y el Roque.

6.- Formaciones Sedimentarias.-

Los existentes en el municipio se localizan en:

a).- Depósitos aluviales con cantos plutónicos

En bajos de montaña Amarilla.

En barranco Piteras.

Bajo montaña Chimbe^sque, entre los barrancos de Chimbe^sque y la Orchilla.

b).- Depósitos aluviales

Bajo el Macizo del Cabuquero

Como resumen de la alternancia de estas cinco series estratovolcánicas podemos sacar en conclusión a nivel del territorio municipal la importancia que ciertas estructuras geológicas de la localidad, tienen en la configuración del paisaje de la zona de Abona.

Partiendo de considerar la estructura geológica - insular como el "esqueleto" del paisaje, San Miguel podemos bosquejarlo en grandes líneas como una plataforma de pendiente homogénea formada por lavas basálticas de la serie III, sobre la cual afloran las lavas más antiguas de las anteriores series y que forman el Macizo del Cabuquero, el Roque de Jama y lomas de la Medianía al Oeste, y la parte superior del barranco de la Orchilla al Este.

Sobre la misma serie III se asientan conjuntos de conos volcánicos de la misma serie, constituyendo el mayor alineamiento de conos de la Isla, el alineamiento de Guaracho, 12 conos que constituyen una línea característica en el paisaje de Abona. Actualmente debido a la falta de control municipal en la extracción de piñón y áridos para la construcción, todos han sufrido algún tipo de extracción.

Finalmente aunque de menor importancia paisajística podemos destacar las dos zonas de acumulación de depósitos pumíticos, la vaguada de Aldea Blanca y el Lomo inferior del barranco de la Orchilla, que precisamente coinciden con las dos líneas de drenaje principal del Municipio.

I.3.- POBLACION.-

Como decíamos, San Miguel, es el sexto municipio insular menos poblado, 4.470 hab. de derecho según el Padrón Municipal de 31/Dic./78. Lo que supone una densidad de 93 hb/km.2, baja al compararla a la media insular (293 hb/km.2).

La evaluación y localización de la población por derecho y hecho por núcleo es la que sigue (según censos 1950-60-70).

NUCLEO	(a)						(b)			
	1950			1960			1970		1978	
El Fronton	183	178	1	192	179	5	165	162	14	
San Miguel	1.154	1.122	1	1.315	1.227	14	1.801	1.789	37	
Tamaide	253	245	1	294	268	16	616	613	109	
El Roque	304	295	1	320	312	5	540	540	68	
La Hoya	33	33	1	12	11	-63	-	-	-	
Aldea	285	379	1	640	858	124	706	846	10	
Los Zocos	134	131	1	262	262	95	479	478	82	
TOTAL	2.346	2.383	1	3.035	3.117	29	4.307	4.428	42	4.470 4%

a) variación 60-50

b) variación 70-60

Como vemos la población Municipal casi se ha dupli cado (incremento 90%) entre 1950 y 1978; se ha incrementa do un 29% en el período 50-60 y un 42% en el intervalo 60-70, a partir de 1970 hasta el 78 ha disminuído brusca mente la velocidad de crecimiento de la población (4%).

En este intervalo 50-78 , ha crecido algo más rápi- damente que la media insular.

Centrando el análisis de la población territorialmente, según las zonas que hemos definido podemos concluir en:

1.- Pérdida relativa de población en la zona alta. Del 7,8% en 1950, pasó al 6% en 1960 y al 4% actual .

2.- Disminución relativa de la zona de medianías, hacia la zona intermedia del 74,4% de población localizada en 1950 en la medianía, pasó al 64% en 1960 siendo actualmente del 68% mientras que la zona intermedia pasaba del 17,7% en 1950 al 29% en 1960, siendo del 28% actualmente.

3.- Tendencia no reflejada en los cuadros de localizarse hacia la costa y a lo largo de la autopista.

Composición

La composición de la población por edades, en 1975 es como sigue:

0 -4	13,23	
5 - 9	11,79	
10 -14	10,79	45,35
15 -19	19,54	
20 -29	14,68	
30-39	11,59	
40-49	10,18	44,01
50-59	7,57	
60-69	6,04	
70-79	3,42	10,64
80 y más	1,18	

Podemos observar por grupos de edades, la:

1.- Población muy joven 45,3% algo superior a la media canaria 42%.

2.- De igual manera la proporción de adultos (44%) y la de ancianos (10,64 son análogas a las medias canarias (47% y 11%).

I.4.- ESTRUCTURA ECONOMICA.-

Por sectores productores, la distribución de la población activa de San Miguel es la siguiente:

	Asalariados		Autónomos		Empresario		Total	%
Primario	411		318		46		775	77,5
Industria construcción	113		10		12		135	13,5
Comercio Servicios	15		62		9		86	9
TOTAL	539	54	390	39	62	7	996	100

En idéntica fecha, (1975) la media insular por sectores era, del Primario 24%, Secundario 27% y Terciario 49%.

Como se puede observar en relación a la media insular, San Miguel es un Municipio esencialmente agrícola con un 77,5% de su población activa trabajando en este sector, un 13,5 en el Secundario, del cual el 11% trabaja en la construcción y el 9% restante en el sector terciario.

Más de la mitad de la población activa, 54% es asalariada, el 39% autónoma y el 7% Empresario.

En relación al total es de resaltar la baja tasa de actividad de la población activa, 25% consecuencia de - el fenómeno demográfico ya explicado:

- Emigración de la juventud.
- Actividad laboral femenina no asalariada.
- Trabajo fuera del municipio.
- Población activa eventual, temporal (construcción, agricultura).

La corrección de la tasa de actividad de la población activa con estos factores, nos sitúa la misma sobre el - 37%.

Es de resaltar que el fenómeno de la desagregación de la población aún no se ha realizado, manteniéndose - una proporción entre sectores, análoga a la insular en 1950.

I.5.- ORGANIZACION POLITICO-ADMINISTRATIVA.-

Política. El Municipio tiene su sede en el Ayuntamiento de San Miguel.

Judicial. Depende del partido judicial de Granadilla de Abona (Fasnia-Arico-Granadilla, Vilaflor, San Miguel, Arona, Adeje, Guía de Isora).

Militar. Pertenece a la XI Región Militar. Capitanía

General de Canarias, con sede en Sta. Cruz de Tenerife.

Religioso. Tiene una única sede parroquial en San Miguel casco.

Escolar. Existen tres centros de E.G.B.

San Miguel casco (16 ud.)

Adea (1 ud.)

Las Zocas (1 ud.).



II.- USOS Y OCUPACION DEL TERRITORIO.-

En este capítulo se analizan, los usos extensivos existentes, en la medida que afectan físicamente el territorio.

El análisis se apoya en los factores siguientes:

- 1.- Infraestructuras.
- 2.- Actividades productivas.
- 3.- Estructura de la propiedad del suelo.

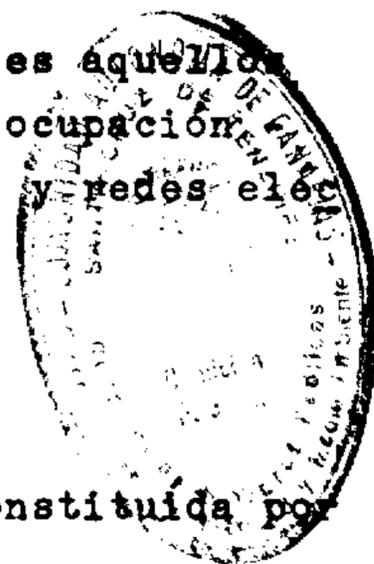
II.1.- INFRAESTRUCTURA.- Se entiende por tales aquellos elementos físicos sobre los que se apoya la ocupación del territorio, carreteras, caminos, canales y redes eléctricas, de telefonía, aeropuerto, etc.

Descripción y estado de la red viaria:

La red viaria de ámbito insular está constituida por (competencia del M.O.P.U.):

- La carretera general del Sur C-822, que atraviesa el Municipio en la zona de Medianías, a lo largo de la cota 600, carretera asfaltada de 6 m., en estado deficiente de mantenimiento.

- La autovía del Sur, atraviesa el Municipio a la altura de la cota 150, es una alternativa rápida a la carretera del Sur, 7 m. de vía y dos arcenes de 2 m. En buen estado de conservación.



Carretera L-822-5, de San Miguel a los Abrigos, 6 m. y estado deficiente de trazado y mantenimiento, atraviesa verticalmente el Municipio.

Carreteras del Cabildo en el Municipio son las siguientes (retranqueadas a eje 11 m.).

Carretera a los Cristianos que arranca del cruce de la Autopista, en ésta se apoya la carretera de acceso de las Galletas y Ten-bel, lo que configura el cruce de las Chafiras como el principal nudo circulatorio del término.

Carretera de Aldea a Cabo Blanco y Buzanada, se apoya en la L-822-5, 6 m. en buen estado. Comunica los núcleos habitados de la zona intermedia.

Carretera de las Zocas comunica entre sí la carretera Granadilla-Médano, con la San Miguel Los Abrigos, de análoga finalidad a la anterior, con 6 m. de calzada y dos arceles. Es de reciente construcción.

Carretera de Acceso al Frontón, se encuentra asfaltada hasta éste núcleo, estando trazada hasta los bajos de montaña Tileta, su destino es ir a enlazar con la carretera de Vilaflor a Arona por La Escalona.

Carretera del Roque Jama, desde la C-822 enlaza la carretera de la Escalona, no está aún asfaltada en su totalidad.

Vías Municipales urbanas :

Calle de acceso a la urbanización "El Guincho" (de iniciativa privada, aún no ha sido entregada al Ayunta-

miento) apoyada en la L-822-5.

La estructura viaria secundaria se completa con innumerables caminos rurales, que en los núcleos de población se han ido consolidando como calles.

CANALES

Existen dos canales de distribución de agua, de nivel Insular, que pasan por el Municipio. El canal del Sur sobre la cota 650, en lo alto de la zona de medianías y el canal intermedio sobre la cota 425, en lo alto de la zona intermedia.

II.2.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS , consideramos como tales aquellas que suponen ocupación de suelo a nivel territorial. Sin entrar en la descripción del fenómeno desde el punto de vista socio-económico; las consideraciones se derivan de su incidencia directa sobre la transformación del suelo originario.

II 2.1.- En La Plataforma Costera:

Agricultura

Se caracteriza por el abandono de la agricultura originaria de secano, que en una pequeña parte ha sido reemplazada por el tomate.

Hay una pequeña zona de platanera ligada a la carretera a Las Galletas, ya en el Valle de Arona y en la par-

te alta de la autopista, lindando con el Municipio de Arona.

El cultivo especializado en Invernadero , empieza a aparecer localizado en las zonas descritas.

Actividades extractivas

De áridos para la Construcción, localizados en:

La totalidad de los conos volcánicos que han sufrido algún tipo de extracción de picón.

En montaña Amarilla, se han extraído los finos para construcción, en su parte baja y cráter.

Extracción de arena en playa Colmenares.

Extracción de grava en la zona del Saltadero, junto al Guincho.

Usos Urbanos:

Localizados en el Guincho, CLTM., turístico, abandonado.

Aparición de usos urbanos ligados a las infraestructuras y a la agricultura; especialmente , en el cruce de las Chafiras y en el Monte, en la carretera a las Galletas.

La plataforma costera es la zona menos ocupada del Municipio; la práctica totalidad del suelo está en situación expectante, entre el uso potencial turístico de la costa, la agricultura especializada (platanera-invernadero) y la aparición consecuente, de ocupaciones urbanas,

localizadas en el cruce de las Chafiras y en el Monte.

Es la zona con mayor proporción de suelo improductivo (9 5%) erial, montaña o secano abandonado.

2.2.- Zona Intermedia:

La agricultura de secano originaria está abandonada. Se ha ido transformando en bancales para huerta de regadío, papas y hortalizas concentrada en las zonas de Aldea y las Zocas, núcleos eminentemente rurales en los cuales se concentran las edificaciones.

Igualmente los conos volcánicos han sufrido extracciones de picón, sobre todo en los volcanes de Jureña y la Estrella, bastante alterados.

La zona está bastante ocupada, en cuanto al uso del suelo potencialmente útil; si bien cabe la transformación del suelo de secano originario y el uso de agricultura intensiva en invernadero.

2.3.- Zona de Medianía

Está prácticamente ocupada en su zona útil por la agricultura de regadío, en bancales con enarenado de jable, para patata, vid y hortalizas. El fenómeno urbano es consecuencia de éste uso intensivo del suelo, consolidándose a lo largo de los caminos y concentrándose en los núcleos originarios.

Cabrían cultivos alternativos y diversificados, frutal, hortaliza, patata y vid, si bien la estructura de la propiedad, como veremos, y las dificultades de mecanización por la topografía, incidirían negativamente en la racionalidad de la operación.

2.4.- Zona Alta

Es una extensión de la zona de Medianías, el originario cultivo de secano, va siendo reemplazado por el regadío, patata sobre todo con vid y Hortaliza, concentrado en la carretera del Frontón.

La mayor dificultad topográfica así como la insuficiencia de la infraestructura condiciona negativamente la extensión del cultivo.

II.2.3.- Estructura de la Propiedad del suelo

La escasa movilidad de la propiedad, y el control de ésta, sobre cualquier actuación productiva la configurarán como definitiva a la hora de cualquier ordenación.

II.3.1.- Plataforma costera

Lindando con la costa (5km. de desarrollo) existen únicamente 7 grandes propiedades, que llegan hasta la carretera de Las Galletas al Oeste y a la Autopista al Este. En total 8 propiedades bajo la Autopista, tienen una media de 150 Ha., 12 Km.2, (el 15% del término Municipal).

Hasta la parte inferior de la zona de Medianías, la propiedad sigue siendo de gran tamaño, en total para esta zona, la media es de 36 Ha. por propiedad; entre 4 y 200 Ha.,

II.3.2.- Zona Intermedia

En la parte baja lindando con la plataforma costera la propiedad es de tamaño elevado, entre 3 y 20 Ha.

Entre el límite con la zona de medianías, el barranco Piteras, Las Zocas y el barranco de la Orchilla, la propiedad está bastante dividida. Entre 0,5 Ha. y 2 Ha. de media concentrada en la zona urbana de Las Zocas.

En torno a Aldea la propiedad es de gran tamaño, entre 2 Ha. y 20 Ha., está muy dividida en la zona netamente urbana.

Como vemos a nivel general, la propiedad está muy dividida en las zonas con un uso intensivo del suelo - agricultura-urbana, siendo mayor en las zonas con dificultades topográficas o no cultivadas.

II.3.3.- Zona de Medianías

Como podemos observar en los planos adjuntos, es la zona con un uso más intensivo del suelo, la práctica totalidad del suelo útil está ocupada por huertas cultivadas de patata, vid y hortalizas. La propiedad está excesivamente dividida. En la zona de los núcleos urbanos

la media no supera los 2.000 m.2 siendo la media en la zona de medianía inferior a los 4.000 m.2.

II. 3.4.- Zona Alta

La propiedad está igualmente muy dividida siendo su tamaño bastante homogéneo, salvo 5 propiedades que superan las 1.0 Ha. La media es algo inferior a 1 Ha.

Hay zonas de propiedad muy dividida, media inferior a 0,2 Ha.; en el Frontón; la parte alta de San Miguel y el Roque, y en la zona alta de San Miguel, con Vilaflor; junto a la subida a la Escalona por el Frontón.

Vemos que igualmente coinciden las zonas con un uso más intensivo del suelo (agricultura-urbana) con una mayor división de la propiedad.

II.4.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION SOBRE USOS Y ACTIVIDADES.-

A nivel de cada uno de los factores estudiados; infraestructuras, actividades productivas y estructura de la propiedad del suelo, cabe hacer toda una serie de conclusiones, enfocadas desde el punto de vista de su incidencia sobre la estructura física del territorio.

II.4.1.- Sobre las infraestructuras

Completar y mejorar la estructura viaria general - del término concretada en:

- 1.- Mejora de la carretera L-822-5 de San Miguel a Los Abrigos.
- 2.- Mantenimiento y mejora de la carretera general del Sur y Urbanización a su paso por los núcleos edificados.
- 3.- Continuar la carretera del Frotón, hasta su acople con la de la Escalona.
- 4.- Completar subida a Jama.

Como nuevas propuestas:

- 1.- Unir la antigua carretera de Aldea a las Galletas con la de los Cristianos, con cruce a desnivel en la Autopista.
- 2.- Nuevo trazado prolongación calle del Rincon hasta Aldea.
- 3.- Nueva vía de costa sobre la cota de 50, desde la carretera a las Galletas a la altura del Monte, atravesando la parte baja del Municipio a través del viario de la Urbanización el Guincho y hasta su acople con la L-822-5 .
- 4.- Corrección del trazado de la carretera de Aldea a Cabo Blanco a su paso por Aldea.

Estas propuestas completan la red viaria primaria del Municipio permitiendo una mejora de vialidad a nivel



comarcal y un nivel de accesibilidad al propio territorio, más elevado.

II.4. 2.- Sobre las Actividades-

Cara a un uso más racional del suelo, un mejor aprovechamiento de las infraestructuras existentes y una adecuada localización de actividades, podemos concluir del análisis anterior los siguientes puntos:

1.- Potenciación de la agricultura intensiva preferentemente en la plataforma costera y zona intermedia así como diversificación de cultivos en los bancales de las zonas intermedia, medianías y alta. En esta fase de avance de la Normas no se califica en la costa otra zona apta para urbanizar que la del Guincho, a la espera que el desarrollo del Plan precise las determinaciones oportunas en relación a este tema.

2.- Control de las extracciones de áridos, por su efecto en la destrucción del paisaje, fijando aquellas zonas potenciales de extracción y las medidas correctoras de las mismas.

3.- Definir la localización de las zonas urbanas, en conformidad a lo existente. La opción que se deduce de la información, plantea las nuevas ocupaciones urbanas en la plataforma costera, zonas del cruce de las Chafiras y el Monte. Y en el resto de las zonas la consolidación de los núcleos existentes, así como zonas para su desarrollo.

4.- La inexistencia de un marco de planeamiento de

orden superior, cuestiona aquellos temas de posible ordenación a un nivel superior como el régimen del suelo no urbanizable, protección del paisaje, la estructura general del territorio; sin embargo su eficacia se basa en la validez que a nivel Municipal tienen.

II.4.3.- Sobre la Estructura de la Propiedad

Se ha visto en el análisis de la Información, la distinta estructura de propiedad existente en el término. Por un lado en la zona costera la existencia de una gran propiedad y en general en el resto del Municipio una propiedad excesivamente dividida desde el punto de vista de su utilización agrícola. El análisis anterior se resume en:

1.- El desarrollo de la zona costera está condicionado a la existencia de estas grandes propiedades, ya se veía en el apartado 1 la propuesta de creación de una carretera a su través.

2.- Definición de las Normas de edificación en el suelo no urbanizable, en particular la parcelación con destino rústico o para segunda residencia. Se propone, por zonas, las siguientes parcelas:

ZONA COSTERA 10.000 m.2.

ZONAS INTERMEDIA Y ALTA 5.000 m.2.

ZONA MEDIANIA 3.000 m.2.

Este mecanismo es importante para evitar la excesiva dispersión de la edificación, las parcelaciones con destinos contradictorios con la ordenación propuesta o el exceso de oferta urbana o través de las segundas residencias en suelo no urbanizable.

3.- En las ordenaciones urbanas, tener en cuenta la propiedad a efectos del trazado del nuevo viario, parcelación, afecciones de equipó o zonas verdes, definición de polígonos o unidades de actuación, etc.

III.- LA EDIFICACION

III.1.- Descripción de los núcleos y sus características

III.1.1.- El Roque

Núcleo de origen rural en la zona de Medianías, pendiente media inferior al 10%. Localizado en un lomo entre barrancos (Montible y el Drago); en el cruce de dos caminos el Tapado y la Degollada (viejo camino real). En tre las cotas 575 y 675.

La carretera general del Sur la separa de la calle del Rincón; que junto con la nueva subida a Jama (C. del Cabildo) y el nuevo acceso, completan el viario asfaltado del Núcleo.

Núcleo de baja densidad con carácter agrícola. El crecimiento está apoyado en las calles citadas, la vieja edificación y la pequeña propiedad agrícola existente.

La edificación, integrada por unas 135viv. es dispersa, conviviendo la nueva y la vieja edificación, de una o dos plantas en su totalidad. Alineada al vial de acceso y presentando generalmente fachada trasera a su parcela y al lateral, caso de no adosarse a la medianería.

Hay depósito Municipal de agua para el abastecimiento del Núcleo, transformador de energía eléctrica y alcantarillado. El único equipo existente lo constituye una

ermita y una plaza de unos 400 m.2.

III.1.2.- TAMAIDE

Igualmente que el Roque, del cual es continuación hacia el Este, de origen rural con pendiente algo superior, media sobre el 12%. Entre las cotas 550 y 650.

Es una prolongación de San Miguel a través del viejo camino real. Las zonas edificadas se sitúan en las lomas entre barrancos. Así podemos definir dos zonas. Tamaide de propiamente dicho, entre los barrancos del Drago y el Lomo y la Asomada entre el Lomo y el barranco Piteras, - que lo separa de San Miguel.

La estructura urbana está apoyada en la calle de Tamaide y el camino Cruz de la Ballena. La aparición de la carretera del Sur, paralela a la Autovía y sobre las curvas de nivel, ha ido consolidando los viejos caminos verticales como calles y dando una estructura de gran manzana, con edificación al vial e interior agrícola.

La edificación, integrada por unas 154 viv., de baja densidad, unifamiliar, de 1 a dos plantas en su totalidad y de tipología análoga a la existente en el Roque.

Calles asfaltadas, carretera del Sur, general Franco hasta la Asomada y calle de acceso a Tamaide.

Depósito de agua Municipal, red de alcantarillado y depuradora y transformador de Energía eléctrica.

No existe ningún equipo.

III. 1.3.- SAN MIGUEL CASCO

En la zona de medianía, entre las cotas 850 y 525, entre los barrancos de Piteras y Asomadilla al Oeste y Este respectivamente. Pendiente media entre el 10% y el 15%.

Núcleo de origen rural, incluye las funciones administrativas, comercio y de servicios del Municipio.

La estructura urbana está apoyada en la intersección de la calle general Franco (antiguo camino Real, con la calle Garañaña y su prolongación) en vertical por el Afonso Mejías, en la Plaza de la Iglesia centro del casco. La edificación antigua se concentra a lo largo de General Franco .

La aparición de la red viaria insular, C-882 y C-82-5 junto con los caminos rurales originarios conforman el resto de la estructura urbana.

La edificación unas 450 viv. en el conjunto de la zona, es en su mayor parte de 1 o 2 plantas y unifamiliar.

Existen unas pocas edificaciones de 3 plantas localizadas en la carretera del Sur, edificación alineada al vial de acceso, generalmente con fachada trasera en caso de gran manzana.

Calles asfaltadas, carretera del Sur y Carretera a los Abrigos, el acceso colegios, c/ acceso casino y c/ Guzmán.

Red de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

En el casco, se concentra la casi totalidad del Equipo Municipal, constituido por:

- Ayuntamiento.
- 1 farmacia.
- 3 Bancos.
- E.G.B. de 16 Ud. ampliable a 22 Ud.
- 1 Iglesia.
- Servicio telégrafos, télex y telefono automático.
- 1 Médico.
- 1 Cine.
- 1 Casino
- Cooperativa agrícola.
- Polideportivo y Campo de Futbol
- Estación de Servicio.
- Cementerio.

En cuanto a los valores singulares de la edificación cabe destacar el gran interés histórico y ambiental de la edificación concentrada a lo largo de la calle General Franco, y algunas edificaciones en C/ Fray Albino, la casa de la Viña Vieja y el Ayuntamiento. La edificación es de tipo tradicional generalmente, existiendo algunas casas eclécticas, de principios de siglo; tienen estructura de muro de fábrica de bloque puzolánico y cubierta de madera a cuatro aguas con teja o cubierta plana.

III.1.4.- ALDEA BLANCA DEL LLANO

Núcleo de origen rural, en la zona intermedia, entre las cotas 200 y 250, pendiente media sobre el 5%. Locali-

zado en una loma entre los barrancos del lomo al Este y Arujo al Oeste.

El poblamiento es un camino con edificación a los bordes. La carretera del Cabildo de Aldea a Cabo Blanco y la carretera vieja a las Galletas completan la estructura existente.

Núcleo de baja densidad con unas 170 viv. ,predominando la nueva edificación sobre la antigua de 1 ó 2 - plantas en su totalidad, alineada al vial, entre medianeras o con retranqueos laterales y fachada trasera.

Hay depósito Municipal de abastecimiento de agua no existe alcantarillado, pero sí red eléctrica y transformador. El equipo existente está constituido por un - E.G.B. de 1 Ud. y 1 Ud. de Preescolar, una plaza y una ermita.

Existe una propiedad Municipal de 10.000 m.2.

La calle principal no está asfaltada.

III. 1.5. LAS ZOCAS-

Núcleo de origen rural, en la zona intermedia al Este del Municipio, entre las cotas 325 y 400. Localizado entre los barrancos de Asomadilla y Matamoros.

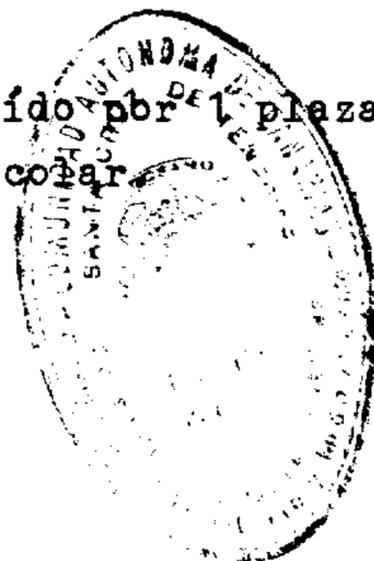
El núcleo está constituido por edificaciones a lo largo de un camino que junto con los accesos a la L-822-5 y la carretera del Cabildo completan la red viaria exist

tente.

Edificación dispersa, en baja densidad, 120 viv., de 1 y 2 plantas unifamiliares y en su casi totalidad de nueva construcción. Edificación alineada a vial, continua o con retranqueos laterales.

La calle principal está asfaltada. Hay abastecimiento Municipal de agua. Transformador y red eléctrica. No existe saneamiento.

El equipo existente está constituido por 1 plaza y una ermita, 1 E.G.B. de 1 Ud. y 1 Peescolar.



III.1.6 .-EL FRONTON

- Pequeño núcleo agrícola situado en la Zona Alta de San Miguel entre las cotas 750 y 825, localizado en un Lomo entre Barrancos , junto al término municipal de Granadilla.

- El Núcleo está constituido por edificaciones dispersas a lo largo de un camino. Algo más de 30 edificaciones, con una población que ha disminuido un 14% desde el año 50, si bien hoy ha estabilizado su población. Según rectificación del padrón Municipal se acerca a los 170 hab.

Ni la calle principal, ni los accesos a ésta desde la carretera de l Cabildo al Frontón están asfaltados. Posee tendido de agua municipal y red eléctrica aérea.. No existe Saneamiento.

- La Edificación es muy dispersa , de 1 ó 2 plantas de altura, unifamiliares, alternando las viejas y las nuevas construcciones.

- El equipo existente está constituido por una Plaza y una ermita.

III.1.7.- CRUCE DE LAS CHAFIRAS

- Zona en torno a la intersección de la Autopista del Sur , con la L-822-5, de San Miguel a los Abrigos y la Carretera del Cabildo a las Galletas, donde se ha iniciado un fenómeno de naturaleza urbana, mediante parcelación clandestina de terrenos y construcción de edificaciones.(Ver Plano de Información nº16).

- Las operaciones iniciadas se localizan en el Cuadrante NE, donde existe una parcelación y 3 edificaciones. En el Cuadrante SE, existe otra parcelación y 7 edificaciones , presenta malas condiciones topográficas. En el Cuadrante SW, apoyada en la Carretera de Las Galletas, hay una serie de ocupaciones y edificaciones, con destino Industrial , Comercial y de Servicios. En los terrenos limítrofes de este cuadrante existen dos grandes propiedades, en que ya existen fuertes expectativas urbanas, con las consiguientes intentos a parcelar por parte de sus propietarios. Presenta en cuanto a su situación, topografía etc, las mejores condiciones para urbanizar de la zona.

III.1.8.- EL MONTE

- Finca Rústica de 107.000 m.², situada en la zona Costera de San Miguel, en la Carretera a las Galletas, justo en el límite con el término municipal de Arona.
- En ésta el fenómeno de la parcelación ilegal de terrenos y construcción de edificaciones, se encuentra en un estado de desarrollo considerable. Según podemos observar en el Plano de Información nº 17, un 80% de las parcelas de la propiedad originaria se encuentran vendidas y edificadas en una proporción cercana al 20%. Está programado ejecutar la acometida eléctrica a través de Planes Provinciales y el tendido del agua está en vías de solución, a través de la gestión y financiación conjunta entre Ayuntamiento, Propietarios y Vecinos.
- La Parcelación, existente posee una serie de desajustes que ha de resolver la Ordenación. Como completar y mejorar el viario, supresión de la calle 4ª, creación de zonas verdes y equipo, definir las tipologías edificatorias en cuanto a líneas de fachadas y alineaciones, patios de manzana, alturas, etc.



III.1.9.- PLAN PARCIAL DEL CENTRO DE INTERES TURISTICO NACIONAL DE EL GUINCHO

- El Guincho fue declarado centro de Interés turístico Nacional, por acuerdo de Consejo de Ministros de 2 de Marzo del 67, con la consiguiente aprobación de su Plan de Ordenación. Previamente había sido aprobado, en Orden Ministerial de 5 de Febrero de 1966 el "Plan de Promoción Turístico" de la zona.
- Con motivo esencial de la localización del Aeropuerto Tenerife-Sur, cuyas Servidumbres Aeronáuticas iban a influir en el Centro, fue aprobada la Revisión de Oficio del mismo en Consejo de Ministros de 24 de Marzo de 1972, esta revisión conllevó en aquel entonces la suspensión de todas las obras.

- El "Plan de Promoción" que sirvió de base a la remodelación del Plan Parcial de C.I.T.N., fue aprobado por Orden Ministerial de 17 de Mayo de 1973 y publicado en el B.O.E. de 17 de Julio de 1973.
- Con base en el Plan de Promoción anterior, se procedió a la redacción del Plan Urbanístico que se llamó "Remodelación del Plan Parcial C.I.T.N. El Guincho", que incorporaba las edificaciones en construcción y los proyectos sobre los cuales se habían concedido licencias por el Ministerio de Información y Turismo, este Plan se redactó en aquel entonces en el plazo conferido el efecto por la O.M., de acuerdo con el art.12 de la Ley de Centros.
- El Plan se presentó en el Ayuntamiento en el año 73, sin que fuera aprobado inicialmente. Estas fechas coincidieron con el "crack" del turismo del año 73, que obligó a paralizar numerosas construcciones. No existiendo en la actualidad ninguna edificación concluida o habitada. El Centro es hoy una auténtica "ciudad fantasma del turismo".
- El Centro carece pues de aprobación de su Plan de Ordenación, estando la vigencia del Plan Parcial anterior del año 66, suspendida de hecho por la Aprobación de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife-Sur Reina Sofía.

III:1.9.1.- La Propuesta de Ordenación

- La finca que se ordena, de 166 Ha., procede de la segregación de un lote mayor, 250 Ha., que va desde la costa hasta la Autopista del Sur.
- El viario general, está constiuido por un ramal de acometida

a la Carretera de los Abrigos L-822-5 , y un anillo rodado que circunda la Urbanización. Existe un eje peatonal vertical que conecta todos los equipamientos a través de una zona verde. El viario se completa con una serie de fondos de saco, que apoyados en el anillo principal sirven a las distintas parcelas.

-Se establece una Zonificación territorial estricta entre los distintos tipos edificatorios propuestos : Unifamiliar Aislada, Bungalows, Apartamentos, Apartotel, Hotel. Ordenandose según su mayor aprovechamiento de la línea costera, los hoteles se sitúan en primera línea, mientras que las edificaciones más bajas se colocan en la parte posterior.

- En la zona alta ,se sitúa un campo de golf, junto con un Hotel.

- Datos Generales :

- Superficie total.....106 Ha.
- Volumen total.....1.507.240,94 m.³
- Habitantes..... 12.515 hab.
- Edificabilidad..... 0,90 m.³/m.²
- Densidad de población.....75,39 hab./ Ha.

III.1.9.2.- Estado Actual del Guincho

En su día se acometieron conjuntamente las obras de Urbanización y Edificación de manera generalizada en todo el Plan, hasta que quedan paralizadas en su totalidad, por causas de diversa índole, sin haber finalizado ninguna de ellas.

-Actualmente las obras ejecutadas dentro del ámbito del Plan Parcial , que se reflejan en el Plano de Información nº 18, consisten en:

a).- A nivel de viario y urbanización general

- Está ejecutado el circuito rodado principal, asfaltada la calzada y encintada mediante bordillos.
- Están abiertas las calles que sirven a las parcelas que **tienen obras en ejecución**, estas se encuentran sin asfaltar y con algunos bordillos y obras de contención ejecutados.

b).- A nivel de Edificación

- Están ejecutadas en distintos estados de construcción las edificaciones ,cuyas parcelas se señalan en el Plano de Información

adjunto. Su estado de construcción va desde comienzos de cimentación , finalización de estructura, cerramiento, hasta situaciones de parcelas donde las edificaciones están prácticamente acabadas, si bien debido al abandono en que se encuentran desde hace años , sufren serios deterioros.

c).- A nivel de Parcelario

- Debido a la gran magnitud del Plan Parcial del Guincho, la Ordenación aprobada en el Plan ,ha precisado ser complementada mediante el desarrollo posterior del parcelario, en el cual se han introducido nuevas definiciones de vías rodadas y peatonales y en casos concretos modificaciones de viario y calificaciones de equipo y zonas verdes del Plan aprobado ,sin que se hayan tramitado las oportunas modificaciones , que en el caso de zonas verdes son de muy difícil aprobación.

- Existen además discordancias en casos puntuales entre dicho parcelario y la realidad edificada.

IV.- PLANEAMIENTO REDACTADO Y SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

IV .1 PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO

- En el año 77, en virtud de la disposición transitoria quinta de la Ley del Suelo, y tras acuerdo de 23 de Junio-76 de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se realizan, por parte del Cabildo Insular, los encargos de los Proyectos de Delimitación de Suelo, entre los cuales se incluye el de San Miguel.
- El Proyecto se queda paralizado en su fase de aprobación Provisional, entre otros motivos por solaparse con la Redacción de estas Normas, aparte que problemas acuciantes del Municipio, como la Urbanización del Cruce de las Chafiras, quedaban fuera de sus objetivos.
- El Proyecto delimitaba el Suelo Urbano, con el criterio del art. 81 de la Ley del Suelo y consolidaba los Núcleos existentes, El Roque, Tamaide, San Miguel, las Zocas y Aldea; Apoyado en los caminos existentes consolidaba una franja a ambos lados de éstos, de 20m de fondo.
- Salvo en el Casco de San Miguel, en que se establecía el Tipo edificatorio en edificación cerrada, en el resto de los Núcleos se proponía un Tipo de edificación definida como semicerrado, donde la edificación se retranqueaba 2m, a todos los linderos.
- Fijaba igualmente, una Normativa General para el desarrollo del Suelo Urbano, y las condiciones para poder edificar en el No Urbanizable.

IV .3 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- El Establecimiento de los servidumbres aeronauticas del Aeropuerto Tenerife Sur-Reina Sofía, afecta en el grado que estas determinan una parte bastante considerable del término Municipal de San Miguel.
- En el Plano nº 5 de Información, figuran las zonas del término afectadas por las Servidumbres.
Estos, han sido fijadas con carácter general por Decreto del 24 de Febrero del 72. Y el Estudio específico para su establecimiento en el aeropuerto del Sur, hecho por AIRCOM, S.L, figura en el Ayuntamiento.

- Cualquier Ordenación deberá además atenerse a las determinaciones impuestas por éstas.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de Febrero de 1983

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Diego' or similar, written in a cursive style.

Los Arquitectos

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MIGUEL DE ABONA

FEBRERO

83

MEMORIA DE ORDENACION

ALBERTO LUENGO BARRETO

HUBO LUENGO BARRETO

ARQUITECTOS



INDICE DE LA MEMORIA DE ORDENACION

I.- ANTECEDENTES

II.- DIAGNOSIS DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA MUNICIPAL

III.- OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION

IV.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

IV.1-DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION GENERAL

IV.- 1.1.- Clasificación del Suelo

IV.1.2.- El Viario General

IV.1.3.- El Suelo No Urbanizable

IV.1.3.1.-El Suelo No Urbanizable General

IV.1.3.2.- El Suelo No Urbanizable de Protección

IV.2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACION

IV.2.1.- EL FRONTON

IV.2.2.- EL ROQUE

IV.2.3.- TAMAIDE

IV.2.4.- SAN MIGUEL CASCO

IV.2.5.-LAS ZOCAS

IV.2.6.- ALDEA BLANCA

IV.2.7.- CRUCE DE LAS CHABIRAS

IV.2.8.- EL MONTE

IV.2.9.-EL GUINCHO

IV.2.10.- ZONA TUPISTICO- RESIDENCIAL EN LA COSTA

V.- LA NORMATIVA DEL PLAN



I. ANTECEDENTES.

- Con fecha 12 de Diciembre de 1.979, se suscribe entre la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, dependiente del MOPU y el Cabildo Insular de Tenerife, un convenio para la financiación y gestión del Planeamiento Urbanístico, en el cual se incluye la redacción de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel de Abona. Este convenio venía a desarrollar las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo Reformada del año 1.975, en que se preveía la dotación a todos los municipios de Ordenación Urbanística, que regulara su crecimiento y dotara al mismo de una figura legal adecuada para dirigir su desarrollo urbanístico.
- Ya en el año 77 y en virtud de la Disposición Transitoria -- quinta de la Ley del Suelo, y tras acuerdo de 23 de Junio de 1.976 de la Comisión Provincial de Urbanismo, se realizaron por parte del Cabildo Insular la redacción de 17 Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, entre los cuales se redactó el de San Miguel. Este se aprobó inicialmente y se paralizó en esta fase, a la vista de encontrarse en redacción estas Normas Subsidiarias y teniendo en cuenta que los objetivos **básicos** de ordenación urbanística municipal no iban a ser abarcados mediante el Proyecto de Delimitación.
- Con fecha 4 de Septiembre del 79, se publica en los Boletines Oficiales del Estado y de la Provincia la convocatoria de -- Concurso público para la adjudicación del referido proyecto.
- El 28 de Marzo del 80, se adjudicó al presente Equipo, con carácter definitivo, la redacción de las Normas y el 12 de Septiembre del 80 se firmó el contrato, fecha inicio del trabajo, supuesto se contara con la cartografía adecuada para la correcta ejecución de los trabajos.
- Desde un principio, y tal como se planteaba ya en la metodología presentada en el Pliego de Adjudicación, se partía de la detección de la problemática específica del Municipio, para articular los adecuados mecanismos urbanísticos. En esta línea, la elaboración de los trabajos se ha hecho en estrecha relación con el Ayuntamiento. Así se han ido elaborando sucesivas propuestas de ordenación de los distintos núcleos urbanos,

que tras el vistobueno y las modificaciones oportunas, han servido de base en la definición de la propuesta final.

- Así mismo, y dado que uno de los objetivos principales de las Normas ha sido la ordenación del Cruce de las Chafinas, se han mantenido sucesivas reuniones con la Corporación y los propietarios de la zona, a fin de definir la bases de la ordenación y el proceso de urbanización y gestión de la misma.
- Tras este periodo de elaboración de la información, desarrollo del análisis y diagnosis de la problemática municipal, se van elaborando propuestas previas según hemos citado, y en Julio del 81 se presenta el avance del las Normas, en conformidad al art. 125 del R.P.L.S. para ser sometido a información pública, cara a que se formúlen las sugerencias o alternativas al Plan, por parte de la Corporación, asociaciones o particulares interesados.
- A finales de Octubre del 81, finaliza el mes de información pública de las Normas y se recogen las alegaciones (que figuran en expediente anexo) del Cabildo Insular y de un propietario de la costa junto al Guincho. A la vista de ésta, la Corporación, tras informe y debate del tema junto a este equipo redactor, decide y acuerda replantear la ordenación propuesta para el Cruce de las Chafinas, concentrando la zona urbanizable en el cuadrante Sur-oeste del mismo.
- Finalizado el periodo de alegaciones, se desarrollan y precisan las determinaciones contenidas en el Avance, se modifica la ordenación del Llano del Camello, se desarrollan las propuestas del Frontón, el Monte y la Costa, se definen las ordenanzas de las Normas y se entrega el Documento apto para su tramitación, de acuerdo con el art. 41 de la L.S, que deberá ser sometido a un mes de Información Pública tras la aprobación inicial del Ayuntamiento.
- Simultáneamente, se han vuelto a tener reuniones con los propietarios de la zona del Cruce de las Chafinas, cara a precisar los aspectos de Ordenación, Urbanización y gestión. La eficacia del desarrollo posterior de la zona depende en gran medida de la gestión conjunta Ayuntamiento-Propietarios, co-

mo veremos en el desarrollo de esta Memoria.

- Presentado el Documento para la Aprobación Inicial, el Plan se aprueba en el Pleno Municipal de 15 de Junio del 82, y se somete al trámite de Información Pública del art.41 de la Ley del Suelo.
- Pasado el mes de Información Pública, se presentaron un total de 13 Alegaciones, cuyo contenido e Informe Técnico aparecen reflejadas en el Documento nº 6 de este expediente.
- Hasta Diciembre del 82, en que se aprobaban provisionalmente las Normas en el Pleno de 20 de Dic., y visto el Informe técnico redactado por el Equipo de estas Normas, el Ayuntamiento resuelve las Alegaciones e incorpora el resultado de las mismas al expediente.
- Paralelamente se han ido gestionando algunos elementos de las Normas, en concreto lo relativo a la zona del Monte y el Cruce de Las Chafiras.
- En estos momentos se presenta el expediente resultante de la Aprobación Provisional, a fin de que se proceda al trámite de su Aprobación definitiva por el Gobierno Autónomo de Canarias.

II. DIAGNOSIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.

II.1. SITUACION GENERAL.

- El análisis de la información urbanística nos permite efectuar un primer acercamiento a la realidad municipal, así como acotar las propuestas de ordenación que se contienen en estas Normas.
- San Miguel es un Municipio de 48 km.2, con 4.470 habitantes, dedicados en un 77% a la agricultura y con bajos niveles de renta. El fenómeno de la desagrarización que se ha producido a nivel Insular, con el trasvase de la población agrícola al sector servicios no se ha efectuado. La población se ha duplicado en 30 años y según las previsiones lo volverá a hacer antes del año 2.000 y disminuirá relativamente la proporción de población del sector agrícola respecto del sector servicios.
- A nivel físico, se ha hecho una lectura territorial del fenómeno económico a través del análisis de las infraestructuras, los Usos del Suelo y la estructura de la propiedad del suelo. Este análisis nos ha permitido concretar la delimitación de 4 zonas a nivel municipal con un comportamiento territorial homogéneo: Zona alta, Medianías, Intermedias y -- Plataforma Costera, así como la fijación de las tendencias de crecimiento de la población y su interés a localizarse en ellas. Podemos afirmar que las zonas Alta y de Medianía han conseguido un cierto equilibrio territorial, donde el Planeamiento debe tender a consolidar y mejorar lo existente, bajo el apoyo de los núcleos y las infraestructuras que hay.
- La zona Intermedia muestra el fenómeno generalizado de desplazamiento de la población de las medianías hacia la costa y, en principio, tiene una mayor capacidad potencial de crecimiento, que se recoge en las propuestas del Plan.
- La Zona Costera está en una situación expectante a nivel poblacional, de usos y estructura de la propiedad. El nivel de accesibilidad que posee por la autopista y el fenómeno económico citado, le confiere una situación urbanística bas

tante inestable. Posee las mayores expectativas de localización poblacional y de actividades productivas del Municipio.

II.2. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LAS NORMAS.

-Ya en el punto I de esta Memoria de Ordenación se justificaba la oportunidad legal de redacción de las Normas Subsidiarias, que vienen a definir el estatuto legal del Régimen del Suelo y de la propiedad. Asimismo, configuran legalmente una determinada política urbanística y abren el campo de oportunidades legales que la Ley da al Planeamiento.

-No se entendería la oportunidad legal sino la oportunidad urbanística y de ordenación territorial. Las Normas como instrumento de ordenación deben racionalizar la localización de los usos y actividades productivas y mantener el equilibrio territorial de forma permanente. San Miguel no es ajeno a la problemática demográfica, económica y territorial de la Isla. Las previsiones de crecimiento citadas, plantean la urgencia de acometer la ordenación futura de este crecimiento, que permita hacer una previsión fiable y canalizar las inversiones públicas y privadas. De igual manera permitiría la definición de los criterios urbanísticos y arquitectónicos de las futuras ocupaciones y edificaciones.

II.3. LA OFERTA DE SUELO CLASIFICADO.

-En el cuadro 1 adjunto, se expresa la cantidad de suelo que, según las zonas territoriales y urbanísticas, se clasifica en cada núcleo del Término Municipal de San Miguel de Abona, así como las edificabilidades, densidades en viv./Ha y población máxima que admite, supuesto edificadas la totalidad de las edificaciones que el Plan preve.

-En total se clasifican 329.41Ha. de Suelo Urbano y apto para urbanizar, con una capacidad potencial de población techo de 32.016 hab, que vista la población actual de 4.470 hab, parece excesiva.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES POR ZONAS

S.U. = Suelo Urbano

S.A. = Suelo Apto para Urbanizar

ZONA URBANISTICA		ZONAS URBANISTICAS										
ZONA TERRITORIAL		Caso Tradicio.	Consolid. Nucleo	Crecimiento Nucleo	Residen. Nucleo	Nuevos Asentam.	Ind. Servicios	Poblacion Residente	TOTAL	%		
Z. ALTA	El Frontón	-	47.900	-	-	-	-	-	47.900	1,5		
MEDIANIAS	San Miguel	59.000	249.300	4.090	28.350	-	-	-	340.690	10,3		
	Tamaide	-	174.600	15.100	-	-	-	-	189.700	5,7		
	El Roque	-	135.100	11.100	-	-	-	-	146.200	4,4		
	Aldea	-	73.100	29.900	-	-	-	-	103.000	3,1		
INTERMEDIA	Las Zocas	-	107.100	9.200 11.300	-	-	-	-	127.600	3,9		
	Las Chafiras	-	6.025	-	-	170.600	197.400	-	374.025	11,3		
COSTERA	El Monte	-	81.700	-	23.300	-	-	-	107.000	3,2		
	El Guincho	-	-	-	-	-	-	-	1.660.000	50,5		
TOTAL	Costa	-	-	-	-	-	-	-	200.000	6,1		
	Sup. m. ²	59.000	874.825	69.390 11.600	23.300 28.300	170.600	72.700 124.700	360.000 1.500.000	1.459.215 1.834.900	100		
	%	1,8	26,5	2,4	1,7	5,2	5,9	5,6,5	100			
	Sup. Ha/S.U.	5,9 SU	87,5	6,93 1,13	2,33 2,83	17 SA	7,27 SU 12,47 SA	36 SU 150 SA	123,8 SU 199,4 SA			
	Ed. m. ² /m. ²	0,40	0,40	0,70	0,35	0,70	0,50	0,30	0,37			
	Viv./ Ha.	30	30	50	25	50	-	25	-			
	Hab. techo	708	10.500	1.612	516	3400	-	-	31.428			
	Hab. tec/cor.	424	6.300	967	309	2040	-	-	24.968			

ZONAS TERRITORIALES

- El suelo turístico-residencial supone el 56,5% de la oferta, que se localiza casi en su totalidad 166 Ha ó 50.5% en el Plan Especial C.I.T.N. "El Guincho". Crecimiento que depende de factores exógenos al crecimiento casi vegetativo de la población municipal. Se clasifican 20 Nuevas Hectáreas de suelo turístico-residencial aptos para urbanizar.
- La oferta de Suelo no Turístico se concentra sobre todo en Zona de Consolidación de núcleos, suelo urbano, un 26,5% del total, y en zona de nuevos asentamientos, un 5,2%. En la primera, la población calculada es más teórica que real, toda vez que supondría para su consolidación la modificación sistemática de la estructura de la propiedad y los aprovechamientos agrícolas existentes en estas parcelas.
- En esta línea y en cumplimiento del art. 78 de la L.S. y 93 del R.P.L.S, hemos considerado que un suelo es urbano, bien cuando tiene infraestructura (acceso, agua y luz), o está consolidado por la edificación de forma que exista una relación estable entre la edificación y el aprovechamiento de su parcela. Con independencia de que el Planeamiento le dé capacidad de segregar y aumentar volumen. Podemos cifrar, a la vista de la rigidez del parcelario a ser modificado en bajas densidades, la oferta real de suelo en las zonas 1 a 5 en un 60% de la teórica. Lo que nos da una población techo en el horizonte del Plan, para el suelo No Turístico de 10.040 hab, aproximadamente la población calculada para el Municipio en el año 2.000.
- La oferta de suelo Turístico, dependiente de factores exógenos al crecimiento de la población municipal, supone el 66,39% del total de la población techo del Plan. Creemos que desde la óptica de un Plan Municipal, no puede darse validez a la asignación de este suelo para el Uso Turístico, sino desde el estudio del suelo Turístico ofertado a nivel insular, por lo que planteamos la necesidad de Revisión de estas Normas en el momento en que se realice éste.

III. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION.

- Como objetivo general, el trabajo de estas Normas Subsidiarias se ha enfocado como propuesta de ordenación física -- del territorio, dentro de las limitaciones impuestas por -- las características del Municipio.
- Con arreglo a lo previsto en los artículos 70 y 71 de la -- Ley del Suelo y el art. 91 del R.P.L.S, el objeto del trabajo consiste en la redacción de unas Normas Subsidiarias -- Municipales de tipo B, en las cuales se clasifica el suelo del Municipio en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. Delimititando el ámbito de cada Tipo de Suelo, estableciendo la -- Ordenación del Suelo Urbano y de las áreas aptas para la -- Urbanización y, en su caso, fijando las Normas de Proteccción del Suelo No Urbanizable.
- Los objetivos urbanísticos, aplicados al término municipal, los podemos concretar en:
 - a) En el Suelo Urbano, ordenación detallada con definición de las propuestas urbanísticas y de diseño urbano suficientemente elaboradas, de modo que permitan una regulación directa de la edificación.
 - b) En el Suelo Urbanizable, se diferencia entre el suelo -- turístico y el suelo para los n^{ue}vos asentamientos.
- En el primero, las Normas hacen una definición de usos globales y nivel de intensidad de edificación y alturas máximas, proponen los elementos de ordenación general y la -- resolución de los problemas de borde de la implantación -- propuesta. La ordenación en detalle precisará el desarrollo de Planes Parciales.
- En cuanto al segundo tipo de suelo, las Normas desarrollan este suelo en detalle, si bien a nivel propositivo, no normativo, ya que precisa ser desarrollado mediante Planes -- Parciales. Del estudio del fenómeno de la marginalidad urbanistica de este tipo de crecimiento, se ha deducido que difícilmente pueden ser integrados en la mecánica del urbanismo ortodoxo, si no se facilitan los instrumentos de -- gestión y urbanización. En esta línea y según define el --

art. 44 del R.P.L.S, se proponía que se redactara el Plan Parcial de Las Chafiras, paralelamente con estas Normas Subsidiarias.

c) En el Suelo No Urbanizable, plantear su potenciación y protección específicas en cuanto a su entidad como suelo productivo, o suelo de protección. En este sentido se plantea la diferenciación entre el Suelo Urbanizable de Protección y el Suelo No Urbanizable General (art. 24 R.P.L.S.). En ambos se consolida a través de las Normas su especificidad, fijando sus regímenes de protección y definiendo los aprovechamientos productivos que se permiten introducir en ellos.

-Como objetivos de política territorial aplicables a la ordenación urbanística del Municipio:

- a) Racionalizar las ocupaciones y usos del suelo, así como el proceso urbanizador y edificatorio, ordenando lo físicamente.
- b) Mejora de la calidad del espacio edificado suprimiendo la dispersión de las edificaciones, mejorando las infraestructuras, las dotaciones y zonas verdes.
- c) Dirigir la ordenación cara a facilitar la gestión del Plan, potenciando las cesiones de suelo para zonas verdes y equipo, así como el patrimonio municipal de suelo, a través de la cesión del 10% del aprovechamiento de los Planes Parciales.
- d) Protección del medio natural y del patrimonio edificado, mediante la articulación de las medidas necesarias de defensa del suelo No Urbanizable y su régimen de aplicación así como la protección de las edificaciones de interés en el ámbito municipal.

IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

IV.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION GENERAL.

IV.1.1. Clasificación del Suelo.

- Ya en el punto 2 de esta Memoria sobre Diagnósis Urbanística Municipal analizabámos la oferta de suelo urbano clasificado en estas Normas. En total un 6,85% del Suelo Municipal se destinaba a uso y/o desarrollos urbanísticos, y el resto del Suelo Municipal se consolidaba como Suelo No Urbanizable.
- A efectos de suelo, hemos tenido en cuenta, según el art. 78 L.S. el estado de la infraestructura y el nivel de consolidación de la edificación en un 66%, además de la estructura de la propiedad y de los usos según explicábamos en el punto II.3 de esta Memoria.
- Con independencia de estos criterios de índole técnico-jurídico, se pretende reducir la oferta de suelo clasificado en la línea de impedir la dispersión de las edificaciones y el consiguiente aumento y coste de las infraestructuras.
- En los núcleos existentes se consolida como urbano las zonas que responden a estos criterios, tal es el caso de El Frontón, San Miguel, Tamaide, El Roque, Aldea, Las Zocas.
- El Monte se consolida como urbano, atendiendo al criterio de la infraestructura, tiene acceso rodado, está aprobado a través de B^o Provinciales, ejecutar la electrificación de la zona y el Ayuntamiento conjuntamente con los propietarios, está procediendo a la ejecución de la instalación de agua. Para mayor abundamiento, el proceso de parcelación marginal de la zona tiene un estado de ventas de parcelas muy avanzado, superior al 80% de la propiedad original, según se deduce del plano de información Nº 17, lo que impide su consideración como zona apta para Urbanizar, dadas las dificultades insalvables del

proceso reparcelatorio a que llevaría su gestión. El nivel de Suelo consolidado por la edificación se acerca al 20%.

- El Plan Parcial del C.I.T.N. del Guincho, se ha adaptado a la nueva Ley del Suelo del 76, mediante la consideración del nivel de consolidación de la edificación, supuestas consolidadas cualquier edificación iniciada, más un 33% de Suelo. En total 36 Ha. de suelo de las 166 Ha. del Plan se consolidan como urbanas (Ver Plano de Ordenación). Se justifica el haber empleado este criterio a efectos de la consolidación del Suelo Urbano del Guincho, en base a los objetivos Generales planteados para estas Normas en el apartado III de esta Memoria , en concreto el de racionalizar las ocupaciones y uso del suelo, impidiendo el exeso de suelo clasificado y el consiguiente aumento de los costes y mantenimiento de la infraestructura. Igualmente esta opción posibilita la potenciación del Patrimonio Municipal de suelo y la consolidación de las edificaciones ya iniciadas.

- En esta misma zona se clasifican como sistemas generales los siguientes elementos, el anillo rodado de acceso a la Urbanización desde la L-822-5, como viario General. La zona verde y paseo peatonal definido en estas Normas, a lo largo de la Costa y la Zona Verde- Deportiva (campo de Golf), situada en el costado Norte del Plan. Estos elementos no son computables a efecto de las Cesiones de Suelo de los Planes Parciales que se precisan para adaptar el Suelo apto para Urbanizar clasificado por estas Normas.

-En cuanto al Suelo Apto para Urbanizar restante, es consecuencia de los niveles de crecimiento previstos en el ámbito temporal de aplicación de las Normas. Tiende además a completar unidades territoriales homogéneas y responde a aquel suelo donde ya se han iniciado fenómenos de carácter urbano, suelo por encima del nivel de consolidación máximo admitido. Tal es el caso de los polígonos de suelo apto para urbanizar de San Miguel y Las Zocas. En Las Chafiras el suelo que se clasifica como apto para urbanizar responde a las expectativas urbanas generadas en torno al Nudo de la Autopista.

-En la Costa se clasifica como zona apta para urbanizar unas 20 Ha. de suelo al Oeste del Guincho, a la vista de existir expectativas de desarrollos urbanos en esta zona, en consideración del Ayuntamiento.

-El suelo No Urbanizable comprende el resto del suelo municipal no incluido en alguna de las anteriores categorías. Las determinaciones de su ordenación y regímenes de protección previstos, se desarrollan en el punto 4.1.3 de esta Memoria y anexo nº 4.

IV.1.2. El viario general.

-La estructura general y orgánica del Municipio está esencialmente integrada por el sistema viario general y sus franjas de protección. Viario que las Normas consolidan, mejoran y completan, de forma que se dote al Municipio de un nivel de accesibilidad general uniforme que permita la integración entre los distintos núcleos urbanos con la red Insular de Carreteras y con el territorio en que se localizan.

La propuesta que se hace se basa en:

a) CONSOLIDACION Y MEJORA DEL VIARIO EXISTENTE.

-Rectificación de alineaciones, nuevo asfaltado y urbanización a su paso por los núcleos habitados de la C-822. La carretera general del sur es una vía de singular importancia a nivel Comarcal e Insular. El volumen de servicio que tiene, la ne

cesidad de recuperar y mejorar económicamente los pueblos de la medianía aconseja la urgencia e importancia de esta obra, que debería hacerse extensiva al resto de los Municipios del Sur.

-Rectificación y asfaltado de la L-822-S de San Miguel a Los Abrigos. A nivel municipal y comarcal -- tiene análoga importancia que la anterior.

- Acabar asfaltado subida a Jama.

- Completar trazado y asfaltado de la carretera -- del Frontón.

b) NUEVAS PROPUESTAS.

-Se propone nuevo trazado y asfaltado de una vía -- desde la Calle El Rincón bajo El Roque, hasta Aldea Blanca, apoyado en la vieja pista de La Hoya.

-Continuación de la vieja carretera de Aldea a Las Galletas pasando bajo la autopista por el puente -- existente, comunicando con la zona urbanizable de Las Chafiras y con la carretera a Ten-Bel.

-Nueva vía de Costa, desde el Monte a la L-822-S, pasando a través de la Urbanización del Guincho por la calle existente. Nueva vía costera desde Ten-Bel a Los Abrigos pasando a través de la parte baja del Guincho

c) El resto del sistema general viario, viene reflejado en el plano de clasificación de suelo.

IV.1.3. El Suelo No Urbanizable.

-Explicábamos en puntos anteriores la importancia de ordenación del Suelo No Urbanizable. Importancia fundamental en nuestro medio insular, dada la fragilidad y pequeña escala de los ecosistemas insulares, agravado por el enorme peso demográfico y la actividad económica y territorial a que, como consecuencia de éste, se ve sometido.

-También señalábamos en los objetivos de las Normas, la necesidad de racionalizar el uso del suelo impidiendo la dispersión de las edificaciones. Necesidad que se justifica igualmente desde el punto de vista del Suelo

No Urbanizable, ya que éste a parte de su valor intrínseco como suelo productivo agrícola, merece un especial interés debido a los importantes valores paisajísticos y ecológicos, una de las claves en el mantenimiento a largo plazo de la oferta turística, pilar de nuestra economía.

-Como base informativa y metodología para el estudio y fijación de los regímenes a aplicar para el Suelo No Urbanizable, hemos tenido en cuenta el estudio realizado en Febrero del 82 por el Cabildo Insular de Tenerife sobre Ecología General, Biología, Botánica, Zoolo--
gía y Geografía. Estudios interdisciplinarios que fijan desde cada área la justificación y delimita---
ción de las zonas de protección especial de la Isla de Tenerife.

-Asimismo, hemos tenido a la vista la circular de 21 -
de Diciembre del 81 de la Junta de Canarias sobre edi-
ficaciones en suelo no clasificado como Urbano. Sobre
esta base se ha adecuado a las condiciones del Municipi-
pio; por ejemplo en cuanto se refiera a la fijación de
la parcela mínima y de las condiciones para existir nú-
cleo de población.

-En función de estos objetivos, hemos diferenciado en--
tre:

- a) Suelo No Urbanizable General.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección

IV.1.3.I. Suelo No Urbanizable General.

-Constituido por el Suelo No Urbanizable excluido el de
Protección. Es el suelo con finalidad esencialmente -
agrícola o rústica. De esta manera se articula su régi-
men de actuación (ver art.50 a 53) donde se fijan las
construcciones admitidas, entre las cuales no figuran
las viviendas familiares en Suelo No Urbanizable con --
destino distinto al agrícola, las parcelas mínimas que
se han adecuado a la estructura parcelaria del Municipi-
pio (ver planos de información 9 y 10), las caracterís-
ticas de volumen, uso y estéticas de las edificaciones

y las condiciones en que se entiende que hay peligro - de formación de núcleo de población.

-Asimismo, se articulan una serie de medidas para la - protección de este tipo de suelo (Art. 59 a 60), como la protección del litoral, de los cauces, de los cultivos existentes, explotaciones a cielo abierto, basureros y escombreras, protección de carreteras, necesidad de adaptarse al paisaje y de restituir los elementos naturales alterados, la prohibición de montar carteles de propaganda en el término municipal, etc.

IV.1.3.2. Suelo No Urbanizable de Protección.

-Es aquel Suelo No Urbanizable con valores intrínsecos propios que justifican su preservación frente a cualquier tipo de actuación degradante. Suelo que por sus valores singulares de paisaje, geología, suelo, flora, vegetación, etc., se propone proteger con las limitaciones propias en cuanto al uso y aprovechamiento que para cada nivel de protección se fija.

-Los regímenes de protección se han planteado en función del grado de preservación de los medios físico y biológico de cada espacio y el aprovechamiento o uso que se permite introducir en cada uno de ellos.

-En el anexo nº4 figura la documentación e información exhaustiva sobre este tipo de suelo que se integra en un catálogo de suelo No Urbanizable de Protección, de acuerdo al art. 25 de la Ley del Suelo.

IV.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACION.

IV.2.1. El Frontón.

-Núcleo rural en la Zona Alta, en el cual se consolida como urbano el camino vecinal existente en casi todo su recorrido, excepción de aquellos tramos con descuelgo topográfico apreciable.

-El tipo edificatorio es el alineado a vial continuo con 2 plantas de altura.

-Se crean dos pequeñas plazas en lugares de encuentros

de caminos , un pequeño salón de uso social, y un poli-deportivo.

- La calificación hecha sobre una base cartográfica 1/2000 ampliación de la 1/5000, presentan problemas de imprecisión, que deberán subsanarse en cuanto se posea cartografía más adecuada a 1/1000.
- En cuanto a la zona urbanística, se encuentra en zona 2, consolidación de núcleos donde la ordenación urbanística parte de las referencias a la infraestructura, usos, parcelario, concentrando el crecimiento en torno a éstos.

IV.2.2. El Roque.

- La propuesta se reduce a consolidar como urbanos los caminos de El Tapado, La Degollada y El Rincón, así como se han considerado como urbanas las áreas de suelo comprendidas entre los caminos existentes y el nuevo trazado de la carretera de Jama.
- El tipo edificatorio propuesto es el de alineado a vial continuo, con 2 plantas de altura.
- Dentro del suelo urbano se han planteado dos actuaciones en Suelo Urbano en propiedades de relativo tamaño, en el cual se han señalado directamente las cesiones. Previa la actuación física sobre el terreno, sería preceptivo hacer un proyecto de parcelación y hacer efectivas las cesiones de suelo.
- En cuanto a las zonas urbanísticas, se sitúan en Zona 2 Consolidación de núcleos la práctica totalidad del área, a excepción de las zonas delimitadas en (A.S.U.) Actuación en Suelo Urbano, donde les es de aplicación la Ordenanza de Zona 3: crecimiento de núcleos.

IV.2.3. Tamaide.

- Se consolidan como urbanos los caminos existentes. El camino de la Era, acceso a Tamaide, el frente de la carretera del Sur hasta el acceso al campo de fútbol, calle de Tamaide, camino Asomada Baja, parte superior camino Asomada Alta, camino Cruz de la Ballena y el tramo de la calle General Franco hasta la edificación existente.

- Como nuevas aperturas en suelo urbano, se proponen:
 - Camino Transversal al camino de la Era y su conexión con la carretera del Sur.
 - Apertura de calle paralela a la de Tamaide, que apoya una plaza y un equipo. **Apertura vía entre Gral. Franco y carretera del Sur junto a San Miguel Casco.**
 - Apertura de la calle entre Asonada Baja y General Franco, donde se localiza una actuación en suelo urbano, en la propiedad de la parte alta, determinándose directamente las cesiones.
 - Nueva calle entre Cruz de la Ballena y General Franco.
 - Las operaciones de localizar las zonas verdes y el equipo se realizan en pequeñas plazas con un equipo complementario en cada una de ellas.
 - El tipo edificatorio es el alineado a vial continuo, con 2 plantas de altura. **Zona 2 el suelo urbano salvo los A.S.U. que se localizan en Zona 3.**

IV.2.4. Casco de San Miguel.

- Como núcleo urbano más consolidado y de mayor entidad, la propuesta es algo más compleja,
- Al igual que los núcleos de El Roque y Tamaide, con los que forma un **continuo**, se consolidan las calles y caminos existentes, realizándose una serie de aperturas allí donde existen expectativas, manteniéndose la estructura de las supermanzanas con las bolsas de suelo agrícola productivo en el interior.
- Así se han realizado las siguientes operaciones:
 - Apertura de la calle paralela a la de Fray Albino, planteándose una actuación en suelo urbano con cesión de una plaza.
 - Apertura de la calle paralela a la calle Corta.
 - Consolidación de las calles y caminos entre la calle Cruz de la Ballena y la carretera de Los Abrigos.
 - Consolidación de las calles entre el viejo Camino Real y la Carretera General del Sur.
 - Apertura de calle paralela entre crta. del Sur y Gral. Franco entre c. Guzmán y c. Afonso Mejías

-Apertura de la calle que conecta la carretera del Sur a través de la calle Garañaña con el viejo Camino Real.

-El tipo edificatorio es el alineado a vial, con 2 plantas de altura, salvo en la carretera general del Sur en que se permiten 3 alturas.

-En cuanto a las zonas urbanísticas, existen en el casco de San Miguel 4 tipos de zonas distintas con determinaciones y normativas propias.

- 1) Zona Casco Tradicional en torno a la calle General Franco, viejo camino rural. En ésta se intenta consolidar la edificación existente y preservar los valores arquitectónicos y ambientales tradicionales. En esta línea se plantea preservar una serie de edificaciones cuya justificación e identificación aparece en el catálogo anexo (art. 25 L.S. y 86 y 87 R.P.L.S.) y se articula una normativa estética para ordenar las nuevas edificaciones, de forma que se adecúen a las características formales básicas de la arquitectura tradicional.
- 2) Zona de Consolidación de Núcleos, corresponde al suelo urbano del casco, ajeno a la zona del Casco Tradicional. Se completa y mejora la estructura urbanística existente.
- 3) Zona de Crecimiento de Núcleos, se corresponde con el área delimitada como A.B.U. (Actuación en Suelo Urbano) donde se define una zona verde. Precisaré desarrollar Proyecto de Parcelación.
- 4) Zona Residencial de Núcleos, en torno a la L-822-S el Ayuntamiento de San Miguel se crea un pequeño polígono de Suelo Urbanizable, con destino eminentemente residencial, con tipología de edificación alineada a vial y/o ciudad jardín en 2 plantas.

-Se afectan parcelas en zona residencial en una zona bien situada junto al casco. Se precisa el desarrollo mediante Plan Parcial, si bien se especifica su ordenación básica en el plano de ordenación de San Miguel.

-En cuanto a la zona bajo el Ayto. calificada de Equipo General, se precisa desarrollar Estudio de detalle con las condiciones establecidas en el Plano de Ordenación.

IV.2.5.- LAS ZOÉAS

- Se consolida la estructura del camino principal así como también las de los caminos transversales en los cuales se han iniciado ocupaciones urbanísticas. Así se completan las calles transversales en la zona de la iglesia, conformándose una nueva gran manzana en suelo urbano, apoyada en la ctra del Cabildo. Se consolida el equipo existente.
- Se delimitan dos polígono de actuación en Suelo Urbano (A.S.U.), uno en la ctra. de acceso y el otro en la apertura de la calle que apoyada en la ctra. del Cabildo, conforma la manzana citada anteriormente.
- Se plantea un polígono de actuación en Suelo apto para Urbanizar, en el inicio del Camino de la Pitera, necesita desarrollo posterior de Plan Parcial y su Ordenanza de aplicación es la de Zona 3, crecimiento de núcleos.
- El tipo edificatorio, para la totalidad del área de actuación es el alineado a vial con 2 plantas de altura.

IV.2.6.- ALDEA BLANCA

- Dentro del Suelo Urbano existente se mantiene la estructura actual, consolidado como calle el camino existente -- completandolo con las operaciones de calles transversales.
- Se coldniza el pequeño morro existente en la parte superior del núcleo.
- En cuanto al viario principal, se desvía el cruce de la ctra. de Buzanada en el cruce con la calle principal aleján

dolo de la zona escolar. Así mismo se desvía la pista que baja del Lomo de la Hoya por fuera del núcleo y se efectúa su enlace con la ctra. del Cabildo.

-Se delimitan dos Polígonos para efectuar Actuaciones en Suelo Urbano, uno de ellos a la izqda. del Barranco redogiendo una parcelación ilegal ya iniciada y la otra en el frente de la calle principal. Ambos necesitan desarrollo de Proyectos de Parcelación para hacer efectivas las cesiones de suelo definidas en el Plano de Ordenación. Se sitúan en Zona 3: crecimiento de núcleos.

- Se califica como equipo general, la parcela de propiedad municipal existente en la parte baja del núcleo.

- En cuanto al tipo edificatorio es análogo a la totalidad del área, alineado a vial con 2 plantas de altura.

IV.2.7. Cruce de las Chafiras.

Uno de los objetivos básicos de estas Normas, ha consistido en la clasificación y ordenación del fenómeno urbano que se han empezado a desarrollar en torno al cruce de la Autopista del Sur con la carretera de Los Abrigos a San Miguel, el Cruce de Las Chafiras. La aparición de la autopista, la localización del Aeropuerto Tenerife-Sur y la tendencia de los pueblos de la medianía a localizarse en torno a la principal vía de comunicación insular, han provocado este fenómeno de carácter urbano, que se encuentra en una fase previa de desarrollo.

1. La localización y los límites de la Ordenación.

-El desarrollo de la zona clasificada se sitúa preferentemente en el cuadrante Sur-Oeste de la Autopista del Sur, a lo largo de la carretera a Las Galletas, al Este de la carretera a Los Abrigos, al Oeste el límite de la propiedad de Doña Mariana Calzadilla, y el Sur el límite corresponde al borde de una franja de unos 270 m. paralela a la carretera a Las Galletas.

-Se reconocen dos pequeñas iniciativas en los cuadrantes Noreste y Sureste, dada la existencia de edificaciones, si bien se limitan en su dimensión y usos.

2. Clasificación de Suelo.

-Se clasifican como urbanas las zonas iniciadas en los cuadrantes Noreste y Sureste, aplicándoles las cesiones de suelo correspondiente, según hemos definido en estas Normas, dada la existencia de infraestructura y grado de consolidación por la edificación.

-También se consolida como urbano el frente ocupado de la carretera de Las Galletas en torno a la gasolinera del cruce por las mismas razones (ver plano de información nº 16).

-La ordenación comprende, fundamentalmente, dos propiedades apoyadas en la carretera a Las Galletas, en total 18,6 Ha. para usos residenciales y 18,7 Ha. para zona industrial y de servicios. En total corresponden en el cuadrante Sureste 33,36 Ha; 15,41 Ha. Calzadilla, 14,12 Ha. Marrero y 3,83 Ha. varios propietarios (esta se consolida como urbana).

-Esta zona presente muy buenas condiciones topográficas, con una pendiente media inferior al 5%; puntualmente existen algunos pequeños barranquillos de fácil modificación.

3. El modelo de urbanización.

-Se ha elegido un modelo extensivo, de baja altura y gran ocupación de suelo; apoyado en una trama ortogonal de manzanas y calles. La trama ortogonal apoya una parcelación muy regular de parcelas de pequeña dimensión, que facilitan su adecuación a los tipos de promoción propios de la zona, así como una facilidad en la cesión, venta y reparto de las cargas del Planeamiento.

-Hay dos zonas claramente diferenciadas por la calle central de la zona a urbanizar: una zona junto a la carretera de Las Galletas para usos industriales y comerciales

y de servicio, y una zona residencial en la zona Sur de la Urbanización.

-Los lotes de la zona industrial son de 60x92 m², y las parcelas mínimas de (12x30) 360 m². En la zona residencial los lotes tienen (42x88), el frente mínimo de parcela es de 5,50 m.

-Las dos zonas se desarrollan a lo largo del eje de 27 m. Las calles residenciales 9,5 m. las normales, y 12 m. las que continúan a lo largo de la zona industrial y de servicios. La calle Sur de borde tiene 14 m.

4. Parámetros Urbanísticos de la Ordenación.

Densidad Máxima: 50 viv/Ha.

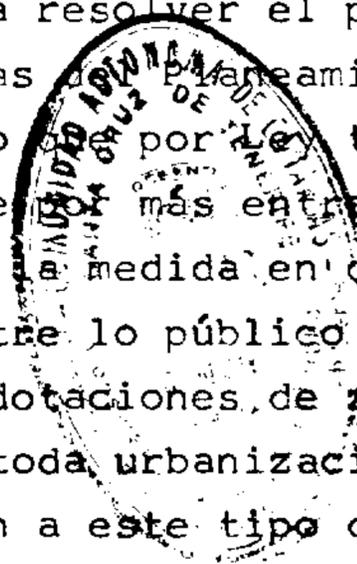
Edificabilidad: 0,70 m²/m²

Altura máxima: 3 plantas

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación, pudiendo ejecutarse por fases.

5. La Gestión.

La Ordenación desde las Normas intenta resolver el problema del reparto equitativo de las cargas de planeamiento, es decir, el de las cesiones de suelo por Ley todo propietario está obligado a ceder. Que por más entra en la lógica de cualquier Ordenación, en la medida en que éstas deben procurar un equilibrio entre lo público y lo privado, de manera que se cubran las dotaciones de zonas verdes, calles y equipo público, que toda urbanización precisa. Las cesiones que corresponden a este tipo de ordenación son:



ZONA RESIDENCIAL. (Standares Planes Parciales)

- Calles 25%
- Zonas verdes 10%
- Equipamientos 10%
- 10% solares 5,5%

50,5% del suelo originario

ZONA INDUSTRIAL

- Calles.....20%
- Zonas Verdes.....10%
- Equipos.....4%
- 10% Solares.....6,6%
- Total Cesiones.....40,6% del suelo Plan Parcial

- En total cerca del 50% del Suelo originario se destina a resolver los elementos públicos de la Ordenación, este suelo es de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.

- Además estas cesiones deberán repartirse de manera igualitaria entre los propietarios de la Ordenación. Para reducir el problema reparcelatorio, ya desde las Normas se localizan las cesiones repartidas homogéneamente y de acuerdo con los estándares anteriores.

- Igualmente los propietarios están obligados a ejecutar la Urbanización, como acto previo a la Edificación. Es objetivo de estas Normas facilitar la Gestión, y potenciar la Urbanización y Edificación de esta Zona, sobre la base analizada de los modos de operar en las actuaciones de este tipo; lo que condiciona de manera efectiva la realización de esta operación desde el estricto cumplimiento de la ortodoxia de la Ley del Suelo. Así se plantea un primer escalón de Urbanización a cumplir por el propietario de suelo según el art. 82 de la Ley del Suelo, consistente en dotar de agua y luz a las parcelas y ejecutar físicamente las alineaciones y rasantes. El segundo escalón de Urbanización será adquirido posteriormente a través de la Gestión Municipal, mediante obra directa, con aplicación de Contribuciones especiales o mediante su inclusión en Planes Provinciales.

6.- Desarrollo de Planeamiento

- Se precisa desarrollar las Normas mediante el Plan Parcial correspondiente, que podrá redactarse simultáneamente con las Normas, pero como Documento Anexo a las mismas, o bien con posterioridad. Se podrá desarrollar un Plan Parcial o dos, según los polígonos definidos y en conformidad al art. 39 de las Normas, ya que el Planeamiento asegura el equilibrio global de dotaciones.

- La propuesta que figura desarrollada en detalle en el Plano de Ordenación anexo, no tiene valor Normativo sino indicativo, en cuanto a la estructura de la ocupación, trama, zonas, tipos de edificación, etc. El Plan Parcial deberá sobre esta base y las determinaciones Urbanísticas definidas en los art. 161 y 162 de las Normas, desarrollar y precisar la propuesta concreta de Ordenación.
- Los Planes Parciales, previo a la ejecución de las obras, precisarán de los correspondientes Proyectos de Urbanización que deberán definir el trazado y dimensiones de las redes de servicio: agua, luz, alcantarillado, alumbrado público, etc.
- Se prevee además que la Urbanización y edificación de la zona vaya ejecutándose gradualmente por fases, de manera que vaya consolidándose gradualmente la zona, antes de iniciar la fase siguiente. No se podrá ampliar el Suelo Urbanizable hasta tanto no estén edificadas el 30% de las Parcelas.

IV.2.8.-EL MONTE

- El crecimiento urbano clandestino de El Monte, se sitúa justo en el límite del término municipal de Arona, en la Zona Costera, al socaire del desarrollo turístico y agrícola del Valle de Arona.
- Ya indicábamos en el punto IV.1.1 de Clasificación de Suelo, la situación actual del desarrollo de esta Parcelación donde el estado de ventas de parcelas supera el 80% de las iniciales, la consolidación de la Edificación se acerca al 20% y en cuanto a la Infraestructura, tenía acceso rodado, luz a ejecutar mediante Planes Provinciales y el agua a resolver entre el Ayuntamiento y los vecinos.
- En función de esto se ha consolidado la zona como Suelo Urbano, creando unas dotaciones para zona verde, escolar y equipo (el 12,5% del Suelo de la Ordenación, por lo que cumplen los Standares que para el Suelo Urbano, hemos definido en estas Normas (Ver art. 42 de las Ordenanzas). Las zonas verdes y el E.G.B. han de ser cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, por los propietarios originales y actuales de la propiedad.
- Se ha ordenado la Parcelación originaria, complementando y mejorando lo existente. Así se han prolongado las calles 1ª, 3ª y 6ª hasta la calle que se crea en el límite

con el término municipal de Arona.

- Se han creado las siguientes calles, calle perpendicular al loteo entre la 1ª y la 6ª, para reducir la excesiva dimensión de los lotes y mejorar la circulación rodada y peatonal de la Ordenación. Calle entre la 6ª y la calle larga en torno al E.G.B. y el borde de el Barranquillo, calle de borde que completa y define la zona del E.G.B y la zona verde del Barranquillo de Guargacho.

- Se ha suprimido la calle 4ª, que no se precisa para la Ordenación, al tener las parcelas acceso desde las calles 3ª o 5ª respectivamente. Supone una deseconomía de suelo y aumento de los costes de Urbanización, sin que estén justificados desde la Parcelación. Se exige reordenar el parcelario en esta zona, para absorber esta modificación.

- En cuanto al verde y al Equipo, se ha creado una plaza entre las calles 2ª y 3ª, en parcelas no vendidas por el propietario originario. Un E.G.B., en la zona no parcelada del Barranco. Y una Zona Verde, que comprende el Barranquillo de Guargacho y el conjunto ceremonial Guanche del mismo nombre. Se exige al efecto, realizar un Proyecto para esta zona verde y conjunto arqueológico en la línea de su restauración y conservación.

- La Ordenación urbanística, precisa el tipo edificatorio como alineado a vial, con 2 plantas de altura. En zona 4ª Residencial de Núcleo, con jardín delantero y en zona 2ª, Consolidación de Núcleo, continua (Ver Plano de Ordenación). Se fijan igualmente en el Plano de Ordenación, las alineaciones de los patios interiores de manzana, que no pueden ser ocupados por la Edificación.

- Las condiciones de Uso y Estéticas, vienen definidas en la Normativa General, de acuerdo a la zona correspondiente.

- A la vista de las Alegaciones se ha decidido mantener la calle 4ª.

IV.2.9.- EL GUINCHO

- Ya en el apartado IV.1.1 de esta Memoria sobre Clasificación de suelo, justificábamos las razones de diferen-

ciar en el Plan Parcial del Guincho, el Suelo Urbano ,el Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales de la Ordenación.

- En el Suelo Urbano hemos consolidado y completado la Ordenación existente en cuanto a viario y tipología edificatoria, según se define en el Plano de Ordenación nº 8^o . Estas zonas urbanas habrán de adaptarse a las Ordenanzas resultantes de aplicar el art. 163 de las Ordenanzas Urbanísticas de estas Normas. En una de las zonas consolidadas como urbanas, se precisa desarrollar Estudio de Detalle, para precisar el Viario y definir el Parcelario.

- En el Suelo Apto para Urbanizar, se precisan desarrollar Planes Parciales. Se deja la definición de los Polígonos a la iniciativa consiguiente, a efectos de desarrollar la Adaptación del Plan Parcial realizada por estas Normas, a la Ley del Suelo del 76.

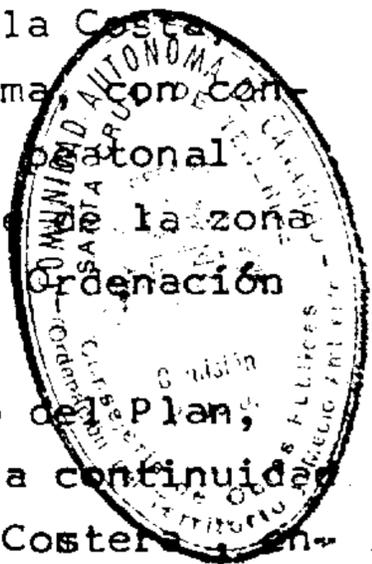
- En cuanto a los Sistemas Generales, el encuadre del Plan Parcial a nivel de la Ordenación del municipio exige su vinculación a la estructura General y Orgánica del Plan . Lo que en nuestro caso ha supuesto:

a).- Redefinición de la línea de Ocupación de la Costa y creación de una zona de Protección de la misma, con consideración de zona verde, así como de un paseo peatonal que permita la continuidad de acceso y disfrute de la zona Costera, tal como se especifica en el Plano de Ordenación correspondiente.

b).- Consolidación del anillo rodado de acceso del Plan, como Sistema General, completandolo mediante la continuidad con la vía que las Normas plantean en la Zona Costera, entre la Carretera del Cabildo a Las Galletas y la L-822-5 de San Miguel a Los Abrigos.

c).- Consolidación como Suelo Urbanizable y como Sistema General de la Zona Verde Deportiva del Plan Parcial del Guincho, prevista como Campo de golf, si bien se permiten introducir cualquier otros usos propios de este tipo de zonas, verdes o deportivos.

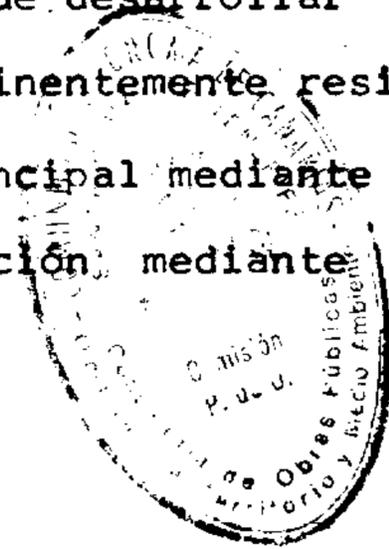
- En Documento nº 6 anexo: Adaptación del P.P. C.I.T.N. El Guincho, se justifica la conveniencia de su Adaptación y se aclara su tramitación



IV.2.10.- ZONA TURISTICO - RESIDENCIAL EN LA COSTA

Al costado Oeste del Plan Parcial del Guincho, se ordenan como zona Apta para Urbanizar, una zona de 20 Ha., aproximadamente, como Zona Turístico-Residencial, según Las características definidas en el Plano de Ordenación nº 1 , de Clasificación de Suelo y en el art. 163 de las Ordenanzas de estas Normas.

- Se define la estructura General de la Ocupación, apoyada en la línea de Costa , que se define como Sistema General y como prolongación de la ordenada en el Guincho. Con criterios de diseño y dimensionales análogos, de forma que la línea Verde General, esté situada a 60 metros del deslinde Marítimo-Terrestre.
- Los ~~excesos~~ de zona verde por encima de los 20 metros de Salvaguarda de Costa serán computables a efectos de los Planes Parciales correspondientes.
- Los bordes Este y Oeste , se definen igualmente mediante calles de borde, que limitan la Urbanización y permiten resolver futuros acóplés de la misma.
- En cuanto al tejido urbano que tendrá que desarrollar el Plan Parcial correspondiente será eminentemente residencial, prohibiéndose su Ordenación principal mediante fondos de saco, siendo obligado la Ordenación mediante trazados continuos de calles y manzanas.



V.- LA NORMATIVA DEL PLAN

- A través de la Normativa del Plan , se articulan las medidas sobre las Condiciones de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento, aspectos constructivos , urbanísticos, higiénicos, estéticos , de protección etc, como respuesta a los objetivos e intenciones esbozados en estas Normas subsidiarias.

- Entre los aspectos más relevantes de esta Normativa u Ordenanzas Urbanísticas , caben reseñar:

a).- Fijación en ocho años del Plazo para Revisar estas Normas, pudiendo a los cuatro años Modificar el Suelo Apto para Urbanizar.

b).- Definición detallada de los actos sujetos a Licencia, así como regulación de Licencias especiales para Viviendas de primera Necesidad Social, mediante la tipificación de casos, simplificación del Proyecto Técnico y reducción de Derechos Municipales de Licencia al 50%.

c).- Tipificación de los actos que motivan Suspensión de los actos de Edificación y uso del Suelo , en función de las características Municipales y su remisión al Reglamento de Disciplina Urbanística.

d).- Definición de Standares en Suelo Urbano y casos en que procede su Aplicación. En consonancia con estos las Cesiones de Suelo obligatorias. Definición de las condiciones mínimas de Solar en Suelo Urbano.

e).- En el Suelo Urbanizable, , fijación de las Normas mínimas de Urbanización , standares , cesiones de Suelo y aprovechamiento Medio.

f).- En el Suelo No Urbanizable, diferenciación entre el Suelo No Urbanizable General y el de Protección. En el primero definición de las condiciones a que deben atenerse las distintas actuaciones, definición de parcela mínima, núcleo de población y condiciones de defensa y protección de este tipo de Suelo contra actuaciones degradantes.

En el segundo . definición y fijación de los regímenes de protección , según los distintos niveles. Se adjunta anexo en Documento nº 4 , sobre Suelo No Urbanizable de Protección.

g).- Se reaclamenta la Normativa a aplicar a los distintos

tipos edificatorios, edificación alineada a vial, ciudad jardín y edificación abierta. En esta se regulan los aspectos de Parcelación, altura, cubierta, vuelos, patios, jardines delanteros, ocupación edificabilidad, retranqueos etc.

b).- Se regulan las condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas, prohibiéndose las viviendas Interiores y adecuando los standeres a las Normas mínimas, de acuerdo a las normas de las Viviendas de Protección Oficial.

i).- Se regulan los elementos comunes de los Edificios Plurifamiliares, Vestíbulo, Accesos, Ascensor y Escaleras. Posibilitando la ventilación e iluminación cenital de éstas.

j).- Se plantea una Normativa Estética y de Protección de la Edificación. Para adaptar y regular las nuevas edificaciones al espacio urbano en que se enclavan, y proteger las edificaciones de interés Histórico - Arquitectónico.

Se adjunta Catálogo de edificios en Anexo, Documento nº 3.

k).- Se Reglamentan los Usos de la Edificación, se clasifican según Clases y Categorías, los cuales se admiten según las distintas zonas urbanísticas en que se enclavan. Se regula una Normativa de Uso Especial, para el Uso Industrial.

l).- Por último, se definen las distintas Zonas Urbanísticas, a efectos de aplicar la Normativa y orientar el proceso Urbano y Edificatorio. En total se regulan siete Zonas atendiendo a las características propias de l desarrollo propuesto y del Municipio de San Miguel.

Anexo Normativa del Plan

a).- A la vista de las Alegaciones a la Información Pública de la Aprobación Inicial y al no estar suficientemente aclaradas los sistemas de urbanización definidos se ha introducido una nueva sección en las Ordenanzas llamada "De los -- Sistemas de Urbanización"; donde se definen con precisión -- los dos sistemas de urbanización llamados : "Urbanización diferida" y "Urbanización Inicial"; así como los distintos as-

pectos que comporta su gestión.

- De resto se ha matizado únicamente algunos aspectos de la Ordenanza deducidos de las Alegaciones y en concreto en el Título IV, sobre Reglamentación de ZONAS, donde se han vuelto a ordenar y aclarar las mismas.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de Febrero de 1983

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. L. ...' with a stylized flourish at the end.

Los Arquitectos