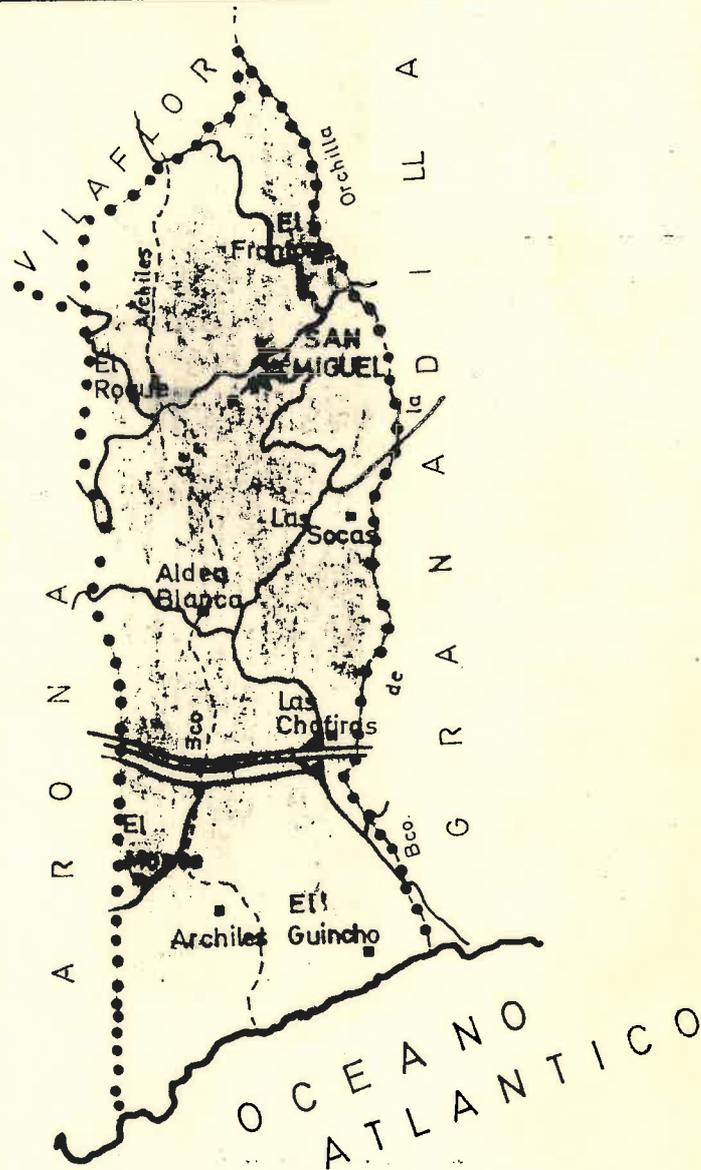


# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA



## NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

TECNICO REDACTOR

JESUS REVERON GARCIA  
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PTOS

GABINETE TECNICO MUNICIPAL

**101**

ENERO 86

DOCUMENTO

MEMORIA DE INFORMACION Y ORDENACION

El texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 Feb. 1987

EL SECRETARIO.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
SAN MIGUEL DE ABONA



- MEMORIA DE INFORMACION Y ORDENACION.

Tecnico Redactor:

JESUS REVERON GARCIA

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

ENERO 86.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación de 26 FEB. 1987. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



## INDICE DE INFORMACION

### CAPITULO 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

### CAPITULO II.- USOS Y OCUPACION DEL TERRITORIO

#### II.1.- INFORMACION

#### II.2.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

#### II.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### II.4.- CONCLUSIONES

### CAPITULO III.- LA EDIFICACION

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

##### III.1.2.- TAMAYE

##### III.1.3.- SAN MIGUEL CASCO

##### III.1.4.- ALDEA BLANCA

##### III.1.5.- LAS ZOCAS

##### III.1.6.- EL FRONTON

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 25 FEB. 1987

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 1 SET. 1985  
en sesión de

EL SECRETARIO,



III.1.7.- CRUCE DE CALLES CAMPESAS

III.1.8.- EL MONTE

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

CAPITULO IV.- PLANEAMIENTO REDACTADO Y SERVIDUMBRES

AERONAUTICAS

IV.- PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO

IV.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.



EL SECRETARIO.



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 Marzo de 1.985 de 4.373 habitantes, lo que suponen 45 hb./km.2.

De los 31 municipios isleños, estrá entre los de pequeño tamaño, el decimocuarto más pequeño ( media 65 Km.2 ) el sexto menor de 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 terrenos 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

26 FEB. 1987

EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

de Rectificación

11 SET. 1986

en sesión de

EL SECRETARIO,



	FONDO/Km.	COTAS/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 Chimbesque 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 en Guargacho.

b).- Zona Intermedia

Se extiende a partir de la anterior, hasta la parte superior del Lomo de la Hoya que es el límite con la Zona de 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 2 Km. de fondo, transición a la zona alta de pendiente más pronunciada, tiene una pendiente media del 10 % y su superficie representa 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.



EL SECRETARIO,



Constituye una inflexión hacia el Este de la zona de medianías. Con una pendiente media de 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 Jureña 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 entre 18°C y 22°C y Pluviometría 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación en sesión de 11 SET. 1986

-4-

EL SECRETARIO,

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 en la cota

#### HIDROGRAFIA.

No existen cursos corrientes superficiales, ni manantiales siendo la aportación de agua 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 Chimbesque.

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 en 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 Pamonal - 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 1.972 es de 330.000 m.3, de los cuales 100.000 m.3 corresponden a la Charca de Jiménez o Tamaide y

el Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 5 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación 1 SET. 1986  
en sesión de

-5-

EL SECRETARIO.

el resto de 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 ( S.E.A. - 15 ).

### I.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 Tabaibas - 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 Tabaibal - 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.

El Texto, refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de

26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
la Rectificación 11 SET. 1986  
SECRETARÍA

-6-



SECRETARÍA  
I.2.4. GEOLOGÍA.



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 Macizo de Jama - Centinela. 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 Tilena.

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 Traquibasáltica

Las colocadas 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 dió lugar a las series Cañadas y Traquítico - Basáltica.

Gran parte de los centros de misión de estos basaltos se concentran en zonas bajas y a media ladera del Edificio Cañadas, cubiendo 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.

el Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

en sesión de 26 SET. 1987



Esta serie esta formada por:

- a).- Lavas que forma la mayor parte del término de manera continua.
- b).- Piroclastos, localizados en los conos volcánicos, - - alineamiento de Guargacho ( Montaña Amarilla, Malpasito, montaña Negra, El Majano, Los Erales, Luceña, La Estrella, Chimbesque, Garañaña, Viña Vieja ) y la Montaña Tilena.

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, zona 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 Chimbesque, entre los barrancos de Chimbesque 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

El Texto refundido, hasido  
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 28 FEB 1987

EL SECRETARIO.

afioran las lavas más antiguas de las anteriores series y que  
 forman el Macizo del Cabuquero, el Macizo de Jama y lomas de la me-  
 Archilla



Sobre la misma serie III se asientan conjuntos de conos vol-  
 cánicos de la misma serie, constituyendo el mayor alineamiento de  
 conos de la Isla, el alineamiento de Guargacho, 12 conos que cons-  
 tituyen una línea característica en el paisaje de Apona, Actualmente  
 debido a la falta de control municipal en la extracción de picón  
 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 Or-  
 chilla, que precisamente coincide con las dos líneas de drenaje  
 principal del municipio.

### I.3.- POBLACION

Como decíamos, San Miguel, es el sexto municipio insular  
 menos poblado, 4.373 habitantes de derecho según la Rectificación  
 del Padrón Municipal de 31 de Marzo de 1.985. Lo que supone una  
 densidad de 45 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 censo 1.950-60-70-80 )

NUCLEO	1.950		1.960		%	1.970		1.980
El Frontón	183	178	192	179	5	165	162	14
San Miguel	1.154	1.122	1.315	1.227	14	1.801	1.789	37
Tamaide	253	245	294	268	16	616	613	109
El Roque	304	295	320	312	5	540	540	68

El Texto refundido, ha sido  
 Aprobado por el Pleno de esta Corporación



EL SECRETARIO,

en sesión de

NUCLEO SECRETARIO	1950	1.960	1.970	%	1.980				
El Monte	33	33	12	11	-				
*Aldea*	285	379	640	858	124	706	846	10	
Las Zocas	134	131	262	262	95	479	478	82	
TOTAL	2.346	2.383	3.035	3.117	29	4.307	4.428	42	4.373

- a) variación 60-50
- b) variación 70-60
- c) variación 80-70

Como vemos la población Municipal casi se ha duplicado ( incremento 90 % ) entre 1.950 y 1.980, se ha incrementado en un 29 % en el período 50-60, un 42 % en el intervalo 60-70 y a partir de 1.970 hasta el 80 ha disminuido bruscamente la velocidad de crecimiento de la población ( 4 % ).

En este intervalo 50-80, ha crecido algo más rápidamente 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. De 7,8 % en 1.950, pasó al 6 % en 1.960 y al 4 % actual.

2.- Disminución relativa de la zona de medianía hacia la zona intermedia del 74,4 % de población localizada en 1.950 en la medianía, pasó al 64 % en 1.960, siendo actualmente del 68 % mientras que la zona intermedia pasaba del 17,7 % en 1.950, al 29 % en 1.960, siendo del 28 % actualmente.

3.- Tendencia 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 1.975 es como sigue:

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 6 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -10-  
da Rectificación, en sesión de 11 SET. 1986

EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

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 mayor 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 en 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

Aprobado por el Pleno de esta Corporación de Rectificación 1 SEFI 1986 en sesión de

El Texto referendado, ha sido Aprobado por el Pleno de esta Corporación 26 FEB. 1987



EL SECRETARIO,

En idéntica fecha, ( 1.975 ) la media insular poseedores eran, 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 del 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 situa la misma sobre el 37 %.

Es de resaltar que el fenómeno de la desagrovización de la población aún no se ha realizado, manteniéndose una proporción entre sectores, análoga a la insular en 1.950.

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 ( Fasnía - Arico - Granadilla, Vilaflor, San Miguel, Arona, Adeje, Guía de Isora ).

Militar. Pertenece a la XI Región Militar. Capitanía General de Canarias, con sede en Santa 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. )

Aldea ( 1 Ud. )

Las Zocas ( 9 Uds. )

El Roque ( 2 Uds. )

El Monte ( 1 Ud. )

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987

EL SECRETARIO



EL SECRETARIO,



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 esta constituida por ( competencia de la Consejería de O.P. ).

- La carretera general del Sur C - 822, que atraviesa el Municipio en la zona de medianía, a lo largo de la cota 600 , carretera asfaltada de 6 m., en estado deficiente de mantenimiento, a partir de la intercepción de la L.822 - 5.
- 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, y pendiente de realizarse proximamente, el desdoblamiento desde el Aeropuerto Sur hasta Playa de Las Américas.
- Carretera L-822 - 5, de San Miguel a Los Abrigos, 6 m. y estado deficiente de trazado y mantenimiento, atraviesa verticalmente el Municipio. Actualmente se encuentra en fase previa para la ejecución de las obras de la variable hasta el Barrio de Las Zocas y redacción de proyecto desde las Zocas hasta la intersección con la T.F. - 1.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
la Rectificación 11 SET. 1980  
en sesión de

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
26 FEB. 1987  
en sesión de Carreteras del Cabildo en el Municipio son las siguientes  
EL SECRETARIO.



EL SECRETARIO.

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

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

Granadilla - Médano, con la San Miguel - Los Abrigos, de análoga finalidad a la anterior, con 6 m. de calzada y dos arcenes. Es de reciente construcción.

- Carretera de Acceso al Frontón, se encuentra asfaltada hasta este núcleo, por iniciativa del Cabildo Insular y la continuación hasta Vilaflor por parte del IRYDA y entregada al Ayuntamiento.

- Carretera del Roque - Jama, desde la C - 822 enlaza la carretera de La Escalona desde el Barrio del Roque. Esta totalmente terminada.

Vias Municipales Urbanas:

Calle de acceso a la Urbanización " El Guincho " ( de iniciativa privada, aún no ha sido entregada al Ayuntamiento ) 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 medianía y el Canal Intermedio sobre la cota 425, en lo alto de la zona intermedia.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación en sesión de 11 SET. 1986

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO,



continuación de la vía carretera de Aldea a Las Ga  
lletas pasando bajo la autopista por el puente existente,  
comunicando comunicando la zona urbanizable de Las Cha-  
firas y con la carretera a Ten-Bel.

- Nueva vía de Costa, desde el Monte a la I-822-5, pa-  
sando a través de la Urbanización El Guincho.

- Nueva vía costera desde Ten - Bel a Los Abrigos, a lo  
largo de todo el litoral costero.

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

#### IV.1.3 El Suelo No Urbanizable

- Explicabamos en puntos anteriores la importancia de  
ordenación del Suelo No Urbanizable. Fundamental

de los ecosistemas insulares, agravado por el enorme peso  
demográfico y la actividad económica y territorial a que,  
como consecuencia de éste, se vé sometido.

- También señalabamos 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 aparte de su valor intrínseco como suelo produc-  
tivo agrícola, merece un especial interés debido a los impor-  
tantes 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 Urbani-  
zable, hemos tenido en cuenta el estudio realizado en Febrero  
de 1.982 por el Cabildo Insular de Tenerife sobre Ecología  
General, Biología, Botánica, Zoología y Geografía. Estudios  
interdisciplinares que fijan desde cada área la justificación  
y delimitación 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 edificaciones  
en suelo no clasificado como Urbano. Sobre esta base se ha  
adecuado a las condiciones del Municipio; por ejemplo en cuan-  
to se refiere a la fijación de la parcela mínima y de las

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -14-  
La Rectificación 1 SET. 1986  
en sesión de

en sesión de 26 FEB. 1987

II.2. - ~~ACTIVIDADES~~ PRODUCTIVAS



EL SECRETARIO.

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 derivarán 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 parte 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.

ción, 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 C.I.T.N., turístico, abandonado y recientemente adquirido por una nueva promotora.

Aparición de usos urbanos ligados a las infraestructuras y a los sectores servicios; 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

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

el texto referido, ha sido  
de ocupaciones urbanas, localizadas en el cruce de Las Chafiras  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
y en El Monte.  
en sesión de 25 FEB. 1987

EL SECRETARIO,  
Las Chafiras



EL SECRETARIO, con mayor presencia de suelo improductivo  
(95%) (erial, montaña o secano abandonado.

II.2.2 Zona Intermedia:

La agricultura de secano originaria esta abandonada. Se ha ido transformando en bancales para huertas de regadío, papas, y hortalizas concentrada en la zona 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 esta bastante ocupada, en cuanto al uso del suelo potencialmente útil, si bien cabe la transformación del suelo de secano originaria y el uso de agricultura intensiva en invernadero.

II.2.3 Zona de Medianía:

Esta prácticamente ocupada en su zona útil por la agricultura de regadío, enbancales enarenados de jable, para papas, vid y hortalizas. El fenómeno urbano es consecuencia de este uso intensivo del suelo, consolidándose a lo largo de los caminos y concentrándose en los núcleos originarios.

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

Es una extensión de la zona de medianía, el originario cultivo de secano, va siendo reemplazado por el regadío, papa, 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de **26 FEB. 1987**  
**EL SECRETARIO,**

Aprobado por el Pleno de esta Corporación 16-  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

~~ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO~~

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

II.3.1 Plataforma costera

Lindando con la costa ( 5 Km. 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 medianía, 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 medianía, 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 esta muy dividida en las zonas con un uso intensivo del suelo agricultura - urbana, siendo mayor el índice en las zonas con dificultades topográficas o no cultivas.

II.3.3 Zona de Medianía

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 papas, 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 2 de FEBRERO 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación 11 SET 1986  
en sesión de



EL SECRETARIO



EL SECRETARIO

La propiedad está igualmente muy dividida siendo su tamaño bastante homogéneo, salvo 5 propiedades que superan las 10 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 más 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 del suelo, cabe hacer toda una serie de conclusiones 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 concretado:

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.

Como nuevas propuestas:

1.- Unir la antigua Carretera de Aldea a Las Galletas con la de Los Cristianos, con cruce a desnivel en la Autovía.

2.- Nuevo trazado prolongación Calle del Rincón hasta Aldea. Está en período de redacción el proyecto de ejecución.

3.- Nueva vía de costa sobre la cota de 50, desde la Carretera a Las Galletas a la altura del Médano, atravesando la parte baja del Municipio bordeando la Urbanización El Guincho y hasta su acople con la L - 822 - 5, a la altura del cruce con vía hacia Atogo.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión del

en sesión de 26 FEB 1987 4.- Corrección del trazado de la Carretera de Aldea

Blanca a Cabo Blanco a su paso por Aldea y en la intercepción  
con la nueva L - 822 - 5.



Estas propuestas contemplan 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 aprovecha-  
miento de las infraestructuras existentes y una adecuada locali-  
zación de actividades, podemos concluir del análisis anterior  
los siguientes puntos:

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

2.- Control de las extracciones de áridos, por su efecto  
en la destrucción del paisaje, fijando un límite potencial  
de extracción.

3.- Definir la localización de las zonas urbanas, en  
conformidad a lo existente. La opción que se deduce de la infor-  
mación, plantea las nuevas ocupaciones urbanas en la plataforma  
costera, zonas del cruce de Las Chafiras y El Monte. Y en el  
resto de la zona 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, prote-  
cción del paisaje, la estructura general del territorio; sin  
embargo su eficacia se basa en la validez que a nivel Municipal  
tienen.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 8 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET 1986  
en sesión de

-19-

II.4. EL SECRETARIO.

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 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 MEDIANA 3.000 m.2

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

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

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 17 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

CAPITULO OCTAVO.



LA EDIFICACION

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 ). Entre las cotas 575 y 675.

La carretera general del Sur lo 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 165 viviendas es dispersa, conviviendo la nueva y la vieja edificación, de una o dos plantas en su totalidad. Alineadas al vial de acceso y presentando generalmente fachada trasera a su parcela y al lateral, caso de no adcsarse a la medianería. Se han ejecutado últimamente 30 viviendas V.P.O.

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 situarán en las lomas entre barrancos. Así podemos definir dos zonas. Tamaide propiamente dicho, entre El Lomo y el barranco Piteras, que lo separa de San Miguel.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

El Texto defendido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987



EL SECRETARIO

La estructura urbana está apoyada en la calle de Tamaide y el camino Cruz de la Ballera. La aparición de la Carretera del Sur, paralela a la Auto. 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 viviendas, 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, Calle de Acceso a Tamaide, Calle El Morro y Calle Tamaide.

puradora 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 con Calle Alfonso 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 - 822 y L - 822 - 5 junto con los caminos rurales originarios conforman el resto de la estructura urbana.

La edificación unas 450 viviendas en el conjunto de la zona, es en su mayor parte de 1 ó 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.

el texto refundido, ha sido

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 23 de Mayo de 1987  
Calle asfaltadas: Carretera del Sur y Carretera a Los  
Abrigos, El acceso Colegios, Calle Acceso Casino, Calle General  
Franco, Calle Fray Albino, Calle Las Morales, Calle La Deseada  
y El Hoyo, Calle Alfonso Mejías, Calle El Portillo, Calle La  
Cruz, Calle Bethencourt Alfonso, Calle José Hernández Alfonso,  
Calle Corta, y Calle Estanco.

Red de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

En el casco, se concentra la casi totalidad del equipo  
municipal constituido por:

- Ayuntamiento.
- 1 Farmacia.
- 4 Bancos.
- E.G.B. de 16 Uds. ampliable a 22 Uds.
- 1 Iglesia.
- Servicio telégrafos, télex y teléfono automático.
- 1 Médico.
- 1 Hogar Pensionista.
- 1 Casino.
- 1 Cruz Roja Española de San Miguel.
- 2 Polideportivos y un Campo de Fútbol.
- Estación de Servicio.
- Cementerio.
- 1 Campo de Lucha Canaria.
- 1 Camara Agraria.

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

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

EL SECRETARIO, 1987



Aprobado por el Pleno de esta Corporación -23-  
de la Refundición de la Ley 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,



El poblamiento es un camino con edificación a los bor-  
des. La carretera del Cabildo de Abadía a Cabo Blanco, el acce-  
so desde El Roque-Lomo de La Hoya y la carretera vieja a Las  
Galletas completan las estructuras existentes.

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

Hay depósito municipal de abastecimiento de agua no  
existe alcantarillado, pero si 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<sup>2</sup>.

La calle principal 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 lar-  
go de un camino que junto con los accesos a la L-822-5 y la  
carretera del Cabildo completan la red viaria existente. Tiene  
actualmente asfaltado el acceso por la barriada a los antiguos  
colegios. Por su núcleo atraviesa la carretera del Cabildo a

Edificación dispersa, en baja densidad, con unas 170 viv., de  
una y dos plantas unifamiliares y en su casi totalidad de nue-  
va construcción. Edificación alineada a vial continua o con re-  
tranqueos laterales.

La calle principal está asfaltada. Hay abastecimiento  
municipal de agua. Transformador y red eléctrica. No existe sa-  
neamiento.

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

Está en fase de terminación un colegio de E.G.B. de 8  
Uds.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 10 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -24-  
de Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.



El Sr. Secretario introduce una nueva plaza pública. Existe un local sanitario para asistencia médica con material clínico.

### III.1.6 El Frontón

- Pequeño núcleo agrícola situado en la zona alta de San Miguel entre las cotas 750 y 825, localizado en un lomo entre barranco, junto al término municipal de Granadilla.

- El núcleo esta 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 habitantes.

La calle principal y los accesos a ésta desde la Carretera del 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 esta constituido por una plaza, una ermita y un polideportivo, así como depósito de reserva de agua.

### 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 inició un fenómeno de naturaleza urbano mediante parcelación clandestina de terrenos y construcción de edificaciones. ( Ver Plano de información nº. 16 ).

- Las operaciones iniciadas se localizaron en el cuadrante NE., donde existe una parcelación y tres edificaciones. En el cuadrante S.E., existe otra parcelación y 7 edificaciones, presenta malas condiciones topográficas. En el cuadrante S.O., apoyada en la Carretera de Las Galletas, hubo una serie de ocupaciones y edificaciones, con destino industrial, comercial y dos grandes...  
...activas urbanas, con los consiguientes intentos a parcelar por

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -25-  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

en sesión de ~~20 FEB. 1987~~ de sus propietarios. Presenta en cuanto a su situación,  
topografía, etc., las mejores condiciones para urbanizar 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.

Esta se inició con una parcelación ilegal de terrenos y construcción de algunas edificaciones. Fue recogida como suelo urbano en las Normas debido a la consolidación de numerosas actuaciones de locales y viviendas, habiéndose cedido la propiedad inicial el equipo y verde.

Actualmente tiene suministro de energía eléctrica, y agua, así como una unidad de Preescolar.

Se pretende asfaltar sus viales en convenio con los propietarios actuales, Ayuntamiento mediante programación de Planes Provinciales.

### III.1.9 PLAN PARCIAL del Centro de Interés Turístico Nacional de El Guincho.

- El Guincho fue declarado Centro de Interés Turístico Nacional, por acuerdo de Consejo de Ministros de 2 de Marzo de 1.967 con la consiguiente aprobación de su plan de ordenación. Previamente había sido aprobado, en orden ministerial de 5 de Febrero de 1.966 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 1.972, 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 del C.I.T.N., fue aprobado por Orden Ministerial de 17 de Mayo de 1.973 y publicado en el B.O.E. de 17 de Julio de 1.973.

- 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

*El Texto refundido, ha sido*  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -26-  
*de Rectificación* 2 SET. 1985  
en sesión de

~~este Plan se redactó en aquel entonces en el plazo conferido~~  
al 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 1.973 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.

Actualmente dicho Centro ha sido adquirido, y su nuevo propietario pretende iniciar los e-xpedientes a los efectos de poner en marcha tal Urbanización.

### III.1.9.1 La Propuesta de Ordenación.

- Mientas no se descalifique tal Urbanización como C.N.I.T., el criterio de ordenación es como sigue:

- 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 constituido 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 las distintas parcelas.

- Se establecen una zonificación territorial estricta entre los distintos tipos edificatorios propuestos: Unifamiliar Aislada, Bungalows, Apartamentos, Aparhotel, Hotel. Ordenándose 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987  
- Datos generales.

na Acreditación  
en sesión de 11 SEI. 1986  
EL SECRETARIO.



EL SECRETARIO.

- Superficie total	. . . . .	166 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 hb./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 queden 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 comienzo 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 vias 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.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de la Rectificación 11 SET 1986  
en sesión de

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 28 FEB 1987

EL SECRETARIO,

- Existen además discordancias en casos puntuales entre dicho  
por el secretario y la realidad edilicia



El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de

~~20 FEB 1987~~  
EL SECRETARIO



CAPITULO IV

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -29-  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.



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 del 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 éstas Normas, aparte que problemas acuciantes del Municipio, como la Urbanización del Cruce de Las Chafirras 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, semicerrado, donde la edificación se retranqueaba 2 m., 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.2 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- El establecimiento de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Sur - Reina Sofía, afecta en el grado que éstas determinan una parte bastante considerable del término municipal de San Miguel.

El Texto referido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de la Rectificación 11 SET. 1986 -30-  
en sesión de

EL SECRETARIO.



- En el Plano nº 5 de información figuran las zonas del -  
termino afectadas por las lluvias.

Estos, han sido fijados con carácter general por Decreto  
de 24 de Febrero de 1.972. Y el estudio específico para su es-  
tablecimiento en el Aeropuerto del Sur, hecho por AIRCOM, S.L.,  
figura en el Ayuntamiento.

- Cualquier Ordenación deberá además atenderse a las determi-  
naciones impuestas por éstas.

San Miguel, Enero de 1.986.

El Tecnico Redactor.

Fdo: Jesus Reveron Garcia.

El Texto referido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 18.7.1987

EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Pacificación 1 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.

-1-



## INDICE DE ORDENACION



CAPITULO I.- ANTECEDENTES

CAPITULO II.- DIAGNOSIS DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA  
MUNICIPAL

CAPITULO III.- OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION

CAPITULO 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.3.1.- El Suelo No Urbanizable General.

IV.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 CHAFIRAS

IV.2.8.- EL MONTE

IV.2.9.- EL GUINCHO

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

CAPITULO V.- LA NORMATIVA DEL PLAN

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



CAPITULO I.



ANTECEDENTES

Con fecha 12 de Diciembre de 1.979 se suscribe entre la Direccion General de Accion Territorial y Urbanismo, dependiente del MOPU y el Cabildo Insular de Tenerife, un convenio para la financiacion y gestion del Planeamiento Urbanistico, en el cual se incluyen la redaccion de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Miguel de Abona. Este convenio venia a desarrollar las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo Reformada del año 1.975, en que se preveia la dotacion a todos los municipios de Ordenacion Urbanistica, que regulara su crecimiento y dotara al mismo de una figura legal adecuada para dirigir su desarrollo urbanistico.

Ya en el año 1.977 y en virtud de la Disposicion Transitoria quinta de la Ley del Suelo, y tras acuerdo de 23 de Junio de 1.976 de la Comision Provincial de Urbanismo, se realizaron por parte del Cabildo Insular la redaccion de 17 - Proyectos de Delimitacion de Suelo Urbano, entre los cuales se redacto el de San Miguel. Este aprobo inicialmente y se paralizó en esta fase, a la vista de encontrarse en redaccion las actuales Normas Subsidiarias y teniendo en cuenta que los objetivos basicos de ordenacion urbanistica municipal no iban a ser abarcados mediante el Proyecto de Delimitacion.

Las actuales Normas Subsidiarias que fueron presentadas para su aprobacion inicial y aprobadas por el Pleno Municipal el 15 de Junio de 1.982 y tras los consiguientes tramites de informacion publica se aprueba provisionalmente en el Pleno Municipal del 20 de Diciembre de 1.982. La aprobacion definitiva de las mismas se efectuo por parte de la Consejeria

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
la Rectificación SET. 1986  
en sesión de

-3-

EL SECRETARIO.



EL SECRETARIO.



de Obras Publicas del Gobierno Autónomo de Canarias con fecha  
28 de Abril de 1.983.

Posteriormente a surgido una inquietud promotora de origen particular registrandose la primera solicitud de clasificación del suelo con fecha de 28 de Agosto de 1.984, por lo que se adopta acuerdo por el Pleno de esta Corporación en sesión de 27 de Junio de 1.985, de abrir un periodo de información pública por el plazo de un mes para que puedan formularse sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia de las Normas Subsidiarias de San Miguel.

Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 28 de Julio de 1.985.

En este periodo se presentaron gran cantidad de instancias solicitando calificaciones de suelo, por lo que se procede a designar al Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Jesús Reverón García, como jefe del equipo redactor que llevara a cabo tal modificación y en convenio con la Consejería de Trabajo, Sanidad y Seguridad Social.

Por otra parte se recibe un comunicado de la Consejería de Obras Publicas con fecha 5 de Marzo de 1.985, haciendo referencia a la viabilidad de la continuación del Plan Parcial del Guincho y proponiendo como procedimiento a a según que se elabore y tramite una modificación y adaptación recíproca de las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial. Además y por medio de un comunicado de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística con fecha 21 de Octubre de 1.985 se expresa la posibilidad de apoyar la gestión de un nuevo promotor para la ejecución del mencionado Plan Parcial.

Tras este periodo de elaboración de la información a través de las solicitudes presentadas y posterior desarrollo del análisis de la situación Urbanística Municipal se redacta un borrador del Avance de la modificación de las Normas

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987  
EL SECRETARIO,

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 1 SET. 1986  
en sesión de  
EL SECRETARIO.



el cual se presenta al Pleno Municipal Extraordinario el 19 de  
Noviembre de 1.985, siendo aprobado por unanimidad con algunas  
objecciones.

A continuacion se elabora el Avance Definitivo con  
la finalidad de presentarlo al Pleno de la Corporacion el dia  
25 de Noviembre de 1.985, para posteriormente y en conformidad  
al articulo 125 del R.P.L.S. pueda ser sometido a la infor-  
macion publica al objeto de que durante un plazo minimo de 30  
dias puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras al-  
ternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y  
particulares.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 1 SET. 1986  
en sesión de

en sesión de 26 FEB. 1987  
CAPITULO SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



DIAGNÓSTIC DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA DEL  
MUNICIPIO

II.1 SITUACION GENERAL

Como objetivo general, el trabajo de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias se ha enfocado como propuesta de ordenación física del territorio dentro de las limitaciones impuestas por las características del municipio.

- San Miguel es un Municipio de 48 Km.2, con 4.373 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, Intermedia 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 altas 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.

el Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de

en sesión de

26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de la Rectificación 1 SET. 1986

-6-

EL SECRETARIO.

EL SECRETARIO.



- 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 derivado de las grandes expectativas turísticas, le confiere una situación urbanística bastante atractiva para estos fines. Posee las mayores tendencias 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 Modificación 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 dá al Planeamiento.

- No se entendería la oportunidad legal sin 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 clasifican 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 Prevee.

- En total se clasifican 662,37 Ha. de Suelo Urbano y apto para urbanizar, con una capacidad potencial de población techo de 32.016 hab., que vista la población actual de 4.373 hab., parece excesiva.

*El texto reducidos, ha sido*

Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEB 1987



CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES POR ZONAS

	Gasco	Consolidación	Crecimiento	Residen.	Nuevos	Ind. y Turístico	TOTAL	%
	Tradicional	Núcleos	Núcleos	Núcleos	Asentamientos	Serv. Residen.		
<b>ZONA URBANÍSTICA</b>								
<b>ZONA TERRITORIAL</b>								
<b>ZONA ALTA</b>								
El Frontón	47.900						47.900	0,7
<b>MEDIANIAS</b>								
San Miguel	59.000	273.100	21.400	28.350			381.850	5,6
Tamaide		174.600					174.600	2,5
El Roque		131.200					131.200	1,9
<b>INTERMEDIA</b>								
Aldea		72.500	69.900	55.000			197.400	2,9
Las Zocas		107.100	20.700	11.300			139.100	2,0
<b>COSTERA</b>								
Las Chafiras		10.025					10.025	0,14
El Monte		81.700	100.000	25.500			207.200	2,9
El Guincho								0,3
Costa								11,4
<b>TOTAL</b>								
Superf. M2.	59.000	898.425	212.000	78.300	170.600	197.400	360.000	1.975.725
%	0,9	13,1	3,3	1,9	2,5	22,6	55,7	100,0
Sup. Ha/SU.	5,9	89,84	21,20	7,83	17,60	19,74	36,00	198,07
Edific. M2/M2	0,40	0,40	0,70	0,35	0,70	0,50	0,3	0,37
Viv./Ha.	30	30	50	25	50	50	25	---
Hab. techo	708	10.776	4.466	1.321	3.412	---	56.000	31.428
Hab. Tec./dór. 424		6.466	2.679	791	2.047	---	33.600	24.368

*SUSTITUYE*

SU = Suelo Urbano  
SA = Suelo Apto para Urbanizar.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES POR ZONAS

S.U. = Suelo Urbano  
S.A. = Suelo Apto para Urbanizar

Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 1 SET. 1986

El Texto refundido, ha sido Aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



ZONA URBANÍSTICA		ZONAS URBANÍSTICAS										
ZONA TERRITORIAL		Edificio.	Conj. Edific.	Superficie Construida	Superficie Pavedida	Superficie Suelo Urbano	Superficie Suelo Apto para Urbanizar	Superficie Suelo Urbano	Superficie Suelo Apto para Urbanizar	Residenc.	TOTAL	%
ZONA ALTA	El Frontón	-	47.900	-	-	-	-	-	-	-	47.900	0,7
	San Miguel	59.000	249.300	21.400	28.350	-	-	-	-	-	357.990	5,5
	Tamaide	-	164.900	15.100	-	-	-	-	-	-	180.000	2,7
	El Roque	-	131.200	11.100	-	-	-	-	-	-	142.300	2,1
	Aldea	-	72.500	69.900	-	-	-	-	-	-	142.400	2,1
	Las Zocas	-	107.100	20.700	11.300	-	-	-	-	-	139.100	2,1
	Las Charcas	-	44.025	-	-	-	210.600	91.450	330.950	-	677.025	10,2
	El Monte	-	81.700	100.000	23.300	-	-	140.000	-	-	347.000	5,3
	El Guincho	-	-	-	-	-	-	-	-	1.660.000	1.660.000	2,1
	Gest.	-	-	-	-	-	-	-	-	2.930.000	2.930.000	4,2
	Sup. m. 2	59.000	898.625	238.200	11.300	23.300	210.600	91.450	350.000	4.430.000	1.834.900	100
	%	0,9	13,11	3,6	0,8	3,1	8,2	70,2	100			
Sup. Ha/s.U.	5,9	87,5	6,93	4,83	17	54	7,27	12,47	36	150	123,8	
Ed. m. 2/m. 2	0,40	0,40	0,70	0,35	0,70	0,50	0,30	0,37				
M. v. / Ha.	30	30	50	25	50				25			
Edif. techo	708	10.300	1.612	516	3400				15.280	31.428		
Hab. eq/cor.	424	6.300	967	309	2040				15.180	24.968		

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -8-  
de Acreditación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



- El suelo turístico - residencial supone el 63,3 % de la oferta, que se localiza a lo largo de casi toda la franja litoral. Crecimiento que depende de factores exógenos al crecimiento casi vegetativo de la población municipal. Se clasifican 290 nuevas Hectáreas de suelo turístico - residencial aptos para urbanizar.

- La oferta de Suelo No Turístico se concentra sobre todo en zonas de Consolidación de núcleos, suelo urbano, un 13,1 % del total, y en zona de nuevos asentamientos, un 3,1 %. 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 Artículo 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 esta consolidado por la edificación de forma que exista una relación estado entre la edificación y el aprovechamiento de su parcela. Con independencia que el Planeamiento de capacidad de segregar e inventar 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 dá una población de hecho en el horizonte del Plan, para el suelo No Turístico de 10.040 habitantes, 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 mayor porcentaje de la población de hecho del Plan. Creemos que desde la óptica de un Plan Municipal, puede darse validez a la asignación de este suelo para el Uso Turístico, no obstante, sugerimos la necesidad de revisión de estas Normas en el momento en que varíe la oferta actualmente estimada.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -9-  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,

CAPITULO 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 artículo 91 del R.P.L.S., el objeto del trabajo consiste en la actualización de unas Normas Subsidiarias Municipales de tipo B, en las cuales se clasifica el suelo del Municipio Urbano y Urbanizable y No Urbanizable. Delimitando 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 Protección 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 nuevos 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 urbanística 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

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

-10-

EL SECRETARIO,  
Plan Parcial de Amarilla Golf, 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, ordenándolo 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.

el Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 16 FEB. 1987

EL SECRETARIO.

CAPITULO IV



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.



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 II de esta Memoria sobre Diagnósis Urbanística Municipal analizabamos la oferta de suelo urbano clasificado en éstas Normas. En total un 13,8 % 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 explicabamos 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 la infraestructura.

- 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 a los criterios de infraestructura mencionados. 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 originaria, 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 Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 28 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

-12-

EL SECRETARIO.

EL SECRETARIO.



- El Plan Parcial del Suelo del Guincho, se ha adaptado a la nueva Ley del Suelo, 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 urbana ( 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 éstas Normas en el apartado III de esta Memoria, en concreto el de racionalizar las ocupaciones y usos del suelo, impidiendo el exceso 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 ésta misma zona se clasifica 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 éstas 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 Las Chafiras y El Monte. 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEB. 1987

-13-  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.

El Secretario  
La Costa se clasifica como zona apta para urbanizar  
unas 290 Ha. de suelo a lo largo de casi toda la costa, a la  
vista de existir expectativas de desarrollos urbanos de carácter  
turístico en esta zona, en consideración del Ayuntamiento.

- El suelo No Urbanizable comprende el resto del Suelo Mu-  
nicipi no incluido en algunas de las anteriores categorías.  
Las determinaciones de su ordenación y regímenes de protección  
previstos, se desarrollan en el punto IV.1.3 de esta Memoria  
y anexo nº. 4.

#### IV.1.2 El viario general

- La estructura general y orgánica del Municipio está espe-  
cialmente integrada por el sistema viario general y sus franjas  
de protección. Viario que las Normas consolidan, mejoran y com-  
pletan, de forma que se dote al Municipio de un nivel de accesi-  
bilidad 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) Consolidación y Mejora del Viario Existente.

- Rectificación de alineaciones, nuevo asfaltado y Urbani-  
zación a su paso por los núcleos habitados de la C - 822. La  
Carretera General del Sur es una vía de singular importancia  
nivel Comarcal e Insular. El volumen de servicio que tiene,  
la necesidad de recuperar y mejorar económicamente los pueblos  
de ma medianía aconseja y mantiene la importancia de esta obra,  
que debería hacerse extensiva al resto de los Municipios del Sur.

- Rectificación y asfaltado de la L - 822 - 5 de San Miguel  
a Los Abrigos. A nivel municipal y comarcal tiene análoga impor-  
tancia que la anterior.

##### b) Nuevas Propuestas.

- Se propone un 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO.



- Continuación de la vieja carretera de Aldea a Las Galetas 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-822-5, pasando a través de la Urbanización El Guincho.

- Nueva vía costera desde Ten - Bel a Los Abrigos, a lo largo de todo el litoral costero.

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 vé 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 aparte 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 de 1.982 por el Cabildo Insular de Tenerife sobre Ecología General, Biología, Botánica, Zoología y Geografía. Estudios interdisciplinarios que fijan desde cada área la justificación y delimitación 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 edificaciones en suelo no clasificado como Urbano. Sobre esta base se ha adecuado a las condiciones del Municipio; por ejemplo en cuanto se refiere a la fijación de la parcela mínima y de las

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -15-  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.

EL SECRETARIO.

condiciones para existir núcleo de población.

- En función de estos objetivos hemos diferenciado entre:

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



#### IV.1.3.1. Suelo No Urbanizable General

- Constituido por el Suelo No Urbanizable excluido el de Protección. Es el suelo con finalidad esencialmente agrícola ó rústica. De esta manera se articula su régimen 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 Municipio ( ver Planos de Información 9 y 10 ), las características 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 articula una serie de medidas para la protección de éste tipo de suelo ( art. 59 a 60 ), como la protección del litoral, de los cauces, de los cultivos existentes, explotaciones a cielo abierto, basureras 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 áquel 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 físicos y biológicos de cada espacio y el aprovechamiento ó uso que se permite introducir en cada uno de ellos.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 20 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -16-

La Rectificación  
en sesión de 11 SET. 1986



EL SECRETARIO

En el anexo nº. 4 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 artículo 25 de la Ley del Suelo.



EL SECRETARIO

#### IV.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

##### IV.2.1 EL FRONTON

- 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 descuelgue topográfico apreciable.

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

- Se crean dos pequeñas plazas en lugares de encuentro de caminos, un pequeño salón de uso social y un polideportivo.

- La calificación hecha sobre una base cartográfica 1/2.000 ampliación de la 1/5.000, presentan problemas de imprecisión, que deberán subsanarse en cuanto se posea cartografía más adecuada a 1/1.000.

- En cuanto a la zona urbanística, se encuentra en Zona 2 consolidación de núcleo donde la ordenación urbanística parte de la referencia a la infraestructura, usos, parcelario, concentrando el crecimiento en torno a éstos.

##### IV.2.2 EL ROQUE

- Se consolida 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 en nuevo trazado de la Carretera de Jama.

- Se práctica la supresión del AS.U.-1, debido a su emplazamiento en el epicentro del núcleo urbano, y sus consiguientes dificultades para su desarrollo a través de proyectos de parcelación - reparcelación. Se propone clasificarlo como urbano previo compromiso con la propiedad de las cesiones de equipo descrito en planos.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación en sesión de 11 SET. 1986

-17-

en sesión de

EL SECREARIO  
El tipo edificatorio propuesto es el de alineado a vial  
contínuo, con 2 plantas de altura.

- En cuanto a las zonas urbanísticas se sitúan en Zona 2  
Consolidación de Núcleos la práctica totalidad del área, a excep-  
ción de la zona delimitada en ( A.S.U. ), donde le es de aplica-  
ción la Ordenanza de Zona 3: crecimiento de núcleos.

#### IV.2.3 TAMAIDE

- Se consolidan como urbano los caminos existentes. El cami-  
no de la Era Alta, 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  
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 Asomada Baja y General Franco.  
Se suprimen el A.S.U. existente, respetándose las zonas de plaza,  
equipo y vial, descalificándose el suelo urbano comprendido en los  
mismos.

- Nueva calle entre Cruz de Ballena y General Franco. Rectifi-  
cación y desvío del entreconque de la calle Asomada Baja con Gene-  
ral Franco, quedando el actual trazado, en esa franja como peato -  
nal.

- Las operaciones de localizar las zonas verdes y el equipo  
se realizan en pequeñas plazas con 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.

#### 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 del Roque y Tamaide con los que -  
forma un continuo, se consolidan las calles y caminos existentes,

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 20 SET. 1987

EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -18-  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.



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 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 carretera del Sur y General Franco, entre calle Guzmán y calle Alfonso Mejías.
  - Apertura de la calle que conecta la carretera del Sur a través de la calle Garañaña con el viejo Camino Real.
- Se proyecta nuevo vial que une la Calle Acceso a Grupo Escolar ( bajo Campo de Lucha ) con Calle Bethencourt Alfonso.

Asimismo se proyecta la prolongación de la Calle Cruz de Tosta para la conexión a la nueva traza de la Carretera a Los Abrigos T.F. - 621.

- El tipo edificatorio es alineado a vial, con 2 plantas de altura, salvo en la Carretera General del Sur, 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 con 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 ésta 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 25 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

-19-

EL SECRETARIO.

EL SECRETARIO.



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.

Se consolida como suelo urbano la franja derecha de la Calle la Degollada ( El Hoyo ). Asimismo la franja derecha de la C - 822 para conseguir la igualdad de suelo urbano a ambos márgenes, en el Km. 89.

Ambas actuaciones se recogen en el Plano de Ordenación correspondiente.

Se descalifica como suelo edificatorio privado el de los locales que dan esquina por su N.O. a la Plaza de La Constitución, transformándose parte en vial y parte en equipo de Plaza o Verde.

Se consolida el anillo de comunicación con el grupo de viviendas a La Sabina, como Suelo Urbano. Asimismo la prolongación de suelo urbano entre El Portillo y la carretera San Miguel - Vilaflor, por El Frontón.

3) Zona de Crecimiento de Núcleos, se corresponde con el área delimitada como A.S.U. ( Actuación en suelo Urbano ) donde se define una Zona Verde. Precisaré desarrollar proyecto de Parcelación.

4) Zona Residencia de Núcleos, en torno a la C - 822 - 5 el Ayuntamiento de San Miguel se crea un pequeño polígono de Suelo Urbanizable, destinado eminentemente a zona 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 el Plan Parcial, si bien se especifica su Ordenación básica en el Plano de Ordenación de San Miguel.

#### IV.2.5 LAS ZOCAS

- Se consolida la estructura del camino principal así como también la 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 carretera del Cabildo. Se consolida el equipo existente.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 28 Feb. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Acreditación 17 SEF. 1986  
en sesión de

-20-

EL SECRETARIO.

EL SECRETARIO.

- Se consolida como Suelo Urbano la franja de terreno a ambos lados de la vía del Cabildo a la altura de la intersección con la C - 822 - 5, así como el suelo de propiedad Municipal bajo la Barriada, donde se ha construido un Colegio de E.G. B. de 8 Unidades y se pretende la ubicación de viviendas V.P.O. y otros, como Suelo de Equipo General, docente y cultural.

- Se crea una Zona Verde en cauce de barranco.

- Se crea una nueva plaza pública en suelo Municipal, en el centro del Barrio.

- Se delimitan 2 polígonos de actuación en suelo urbano ( A.S.U. ), uno en la Carretera de acceso y el otro en la apertura de la Calle que apoyada en la Ctra. del Cabildo, conforman la manzana citada anteriormente.

- Se plantea un polígono de actuación de suelo apto para urbanizar, en el inicio del Camino de Las Piteras, necesita desarrollo posterior del Plan Parcial y sus ordenanzas de aplicación es la de Zona 3, crecimiento de núcleos.

- El tipo edificatorio, para la totalidad del área de actuación es 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, completando con las operaciones de calles transversales.

- Se consolida el pequeño morro existente en la parte superior del Núcleo.

- Se consolida como Suelo Urbano la franja de terreno de acceso al Barrio desde la Carretera C - 822 - 5. Se propone como edificación la definida por el tipo " Edificación aislada Ciudad Jardín " limitándose el número de plantas a una sola ( art. 83-5 ).

- Una era agrícola existente en esta zona se destina a Zona Verde General.

En cuanto al mencionado acceso se practican modificaciones en su trazado y en su intersección según se refleja en el Plano de Ordenación. Su sección transversal se amplía a 7 m. de calzada y la distribución de sus márgenes es la siguiente: 2 m. para aparcamientos y 2 m. para acera.

el Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Pacificación 1 SET. 1987  
en sesión de

en sesión de 26 FEB 1987



SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

En cuanto al viario principal, se desvía el Cruce de la Carretera de Buzanada en el cruce con la Calle Principal, alejándolo de la zona escolar. Asimismo 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 un polígono para efectuar Actuaciones en Suelo Urbano, existente a la izquierda del Barranco recogiendo una Parcelación. Esta actuación necesita desarrollo de Proyectos de Parcelación para hacer efectiva las cesiones de suelo definidas en el Plano de Ordenación. Se sitúan en Zona 3: crecimiento de núcleos.

- Se clasifica como equipo general, la parcela de propiedad municipal existente en la parte baja del núcleo, así como una parcela al borde del barranco mencionado.

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

#### IV.2.7 LAS CHAFIRAS

Uno de los objetivos básicos de las Normas, ha consistido en la clasificación y ordenación del fenómeno urbano que se ha empezado a desarrollar en torno al cruce de la Autopista del Sur por la Ctra. de Los Abrigos a San Miguel, 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 de los límites de la Ordenación.

- El desarrollo de la zona clasificada se situó preferentemente en el cuadrante S.O. de la Autopista del Sur, a lo largo de la Ctra. a Las Galletas, al Este de la Carretera a Los Abrigos, al Oeste el límite de la propiedad de D<sup>a</sup>. Mariana Calzailla y al Sur el límite corresponde al borde de una franja de unos 200 m. paralela a la Ctra. a Las Galletas.

El Texto referido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación  
en sesión de 11 SET. 1986

-22-

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



- 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.

- En esta Modificación, dado el fenómeno de la gran tendencia de asentamientos de usos de Servicio e Industrial, la competitividad del valor suelo en comparación a otra zona con desarrollo turístico, y la finalidad de servicios al mismo, se contempla la calificación de una zona de suelo de tal uso ( Industrias y Servicios, Zona 6 ) así como otra de Industria de Transformación ( Zona 8 ) localizada en el cuádrante N.O. y N.E. respectivamente.

## 2. Clasificación de Suelo.

- Se clasifican como urbanas las zonas iniciadas en el cuádrante N.O. y S.E., aplicándoles las cesiones de suelo correspondiente, según hemos definido en estas Normas, dada la existencia de infraestructura y grado de consolidación por la edificación.

- En este sentido se practican aplicaciones de suelo urbanizable a la franja S.E. del cruce de Carreteras.

- Se consolida como urbano de uso ( Zona 8 ) la fábrica de prefabricados existente con antelación a la redacción de las Normas, a los efectos de su legalización.

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

- La ordenación comprendía 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 cuádrante S.E. 33,36 Ha.; 15,41 Ha. Calzadilla, 14,12 Ha. Marrero y 3,83 Ha. varios propietarios ( ésta se consolidó como urbana ).

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

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

-23-



EL SECRETARIO

EL SECRETARIO,

3. El modelo de urbanización.

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

- En el cuadrante S.O., hay dos zonas claramente diferenciadas por la Calle Central de la zona a urbanizar: una junto a la Ctra. de Las Galletas para usos industriales y comerciales y de servicios, y una zona residencial en la zona Sur de la Urbanización.

- Los lotes de la zona industrial son de 60 x 92 m.2, y las parcelas mínimas de ( 12 x 30 ) 360 m.2.. En la zona residencial de los lotes tienen ( 42 x 88 ), 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.

- En el cuadrante N.O. se localizan dos usos, uno y mayormente, Industrial, Servicios ( Zona 6 ) y otro residencial de apoyo al mismo.

- Se proyecta asimismo los sistemas viarios principales a los efectos de la posibilidad de actuación por etapas tal directriz.

- Los lotes mínimos, dada la estadística sobre tales usos aconsejan módulos de parcelas no inferiores a 1.000 m.2. En el cuadrante S.E. le será de aplicación la normativa del cuadrante S.O.

- En lo referente a la Zona 8, se proyecta la vía de penetración y se proponen módulos de parcelas no inferior a 5.000 m.2.

20 FEB 1987  
EL SECRETARIO



EL SECRETARIO,

4.- Parámetros urbanos de la Ordenación.

Densidad máxima: 10/Ha.

Edificabilidad: 70 m.2

Altura máxima: 2 plantas.

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación pudiendo ejecutarse por Fases.

5.- La Gestión.

La Ordenación desde las Normas intenta resolver el sistema de reparto equitativo de las cargas de Planeamiento, es decir, el de las cesiones de suelo que por Ley todo propietario está obligado a ceder. Que por más que 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 equipos públicos, que toda Urbanización precisa. Las cesiones que corresponden a este tipo de Ordenación son:

Zona Residencial. ( Standares Planes Parciales )

- Calles . . . . . 20 %.
- Zonas Verdes . . . . . 10 %.
- Equipamiento . . . . . 10 %
- 10 % solares . . . . . 5'5 %.

45'54 % del suelo originario.

Zona Industrial.

- Calles . . . . . 20 %
- Zonas Verdes . . . . . 7 %.
- Equipos . . . . . 4 %.
- 10 % solares . . . . . 6'6 %

Total Cesiones . . . 37'6 % del suelo Plan Parcial.

- En cuanto al total cerca del 45 % del suelo originario se destina a resolver los elementos públicos de la Ordenación, éste suelo es el 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 standares anteriores.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Refundición 1 SET. 1986  
en sesión de

-25-

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



- Igualmente los propietarios están obligados a ejecutar la organización como acto previo a la edificación. Es objetivo de estas Normas facilitar la gestión, y potenciar la urbanización 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 del suelo según el artículo 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 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 ó dos, según los polígonos definidos 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, zona, tipos de edificación, etc.. El Plan Parcial deberá sobre esta base y las determinaciones urbanísticas definidas en los art. 161, 162 y 165 de las Normas a 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.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 20 FEB. 1987  
EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación -26-  
de Rectificación 11 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO.



IV.2.8 EL MONTE



- Referido al estado actual del Núcleo Urbano del Monte que se sitúa junto al límite término municipal de Arona, en la zona costera, a la expectativa del desarrollo turístico y agrícola del Valle de Arona, 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 30 % y en cuanto a la infraestructura, tenía acceso rodado, luz y agua.

- En función de esto se ha consolidado la zona como Suelo Urbano, creando unas dotaciones para Zonas Verdes, 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 ordenó 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 crearon 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 entorno al E.G.B. y al borde del barranquillo, Calle de borde que completa y define la Zona del E.G.B. y la Zona Verde del barranquillo de Guargacho.

- En cuanto al verde y al equipo, se creó 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 el efecto, realizar un proyecto para esta Zona Verde y conjunto arqueológico en la línea de su restauración y conservación.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 26 FEB 1987

EL SECRETARIO.



- La Ordenación Urbanística, define 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 núcleos, continúa ( ver Plano de Ordenación ). Se fijan igualmente en el Plano de Ordenación, las alineaciones de los patios interiores de manzanas, que no pueden ser ocupados por la edificación.

- Las condiciones de uso y estética, vienen definidas en la Normativa General, de acuerdo a la Zona correspondiente.

- En la zona de ampliación a crear como Suelo Urbanizable, se propone el ampliamiento de los mismos estándares de equipo, viales, etc. así como con las mismas Ordenanzas de Zona ( 4 y 2 ) en base a la prolongación de los viales ( calles 1 al 6 ), siendo la franja de la Calle 1 de Zona 4.

- Esta Zona de ampliación a calificar se limita por el naciente con borde del banco y por el poniente con carretera vecinal a Las Galletas.

- El otro lote de suelo anexo a incluir como Suelo Urbanizable por la parte Norte, junto a la Ermita existente se ordena con igual criterio de estándar y sus usos y Ordenanzas se registrarán por las de la Zona 4, la delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

#### IV.2.9 EL GUINCHO

- El Plan Especial del C.I.T.H. del Guincho se debería someter a lo previsto en la Ley de Centro y zonas de interés turístico, así como la normativa establecida por servidumbres aeronáutica del Aeropuerto Tenerife Sur.

El Texto, refundido ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 4 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación  
en sesión de 11 SET. 1986

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



- La Ordenación Urbanística, define 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 núcleos, continua ( ver Plano de Ordenación ). Se fijan igualmente en el Plano de Ordenación, las alineaciones de los patios interiores de manzanas, que no pueden ser ocupados por la edificación.

- Las condiciones de uso y estética, vienen definidas en la Normativa General, de acuerdo a la Zona correspondiente.

- En la zona de ampliación a crear como Suelo Urbanizable, se propone el ampliamiento de los mismos standares de equipo, viales, etc. así como con las mismas Ordenanzas de Zona ( 4 y 2 ) en base a la prolongación de los viales ( calles 1 al 6 ), siendo la franja de la Calle 1 de Zona 4.

- Esta Zona de ampliación a calificar se limita por el naciente con borde del barranco y por el poniente con carretera vecinal a Las Galletas.

- El otro lote de suelo anexo a incluir como Suelo Urbanizable por la parte Norte, junto a la Ermita existente se ordena con igual criterio de standar y sus usos y Ordenanzas se registrarán por las de la Zona 4, la delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

#### IV.2.9 EL GUINCHO

- El Plan Especial del C.I.T.N. del Guincho se debería someter a lo previsto en la Ley de Centro y zonas de interés turístico, así como la normativa establecida por servidumbres aeronáutica del Aeropuerto Tenerife Sur.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

EL SECRETARIO.

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
La Rectificación en sesión de 11 SET. 1986

EL SECRETARIO.



IV.2.10. ZONA TURISTICO - RESERVA EN LA COSTA

- Al costado Oeste del Plan Parcial del Guincho se orde-  
nó como Zona apta para urbanizar una zona de 20 Ha..

- Actualmente como consecuencia del cambio de propietario de la finca matriz, de superficie 290 Ha. con finalidad turística por propia solicitud de la propiedad, se califica tal finca como Suelo Urbanizable.

- Se adaptaría a la Normativa de estándares del Plan Par-  
cial y Ordenanzas de Zona 7. La delimitación queda definida en  
el Plano de Ordenación.

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 20 de Mayo 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación 1 SET. 1986  
en sesión de

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,



CAPITULO 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, higienicos, 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

el Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación

en sesión de 22 DE FEBRERO 1987

EL SECRETARIO,



Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de la Revisión de 1987  
en sesión de 22 DE FEBRERO 1987

-30-

EL SECRETARIO,



Suelo contra actuaciones degradantes.

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

g).- Se reglamenta 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.

h).- Se regulan los elementos comunes de los Edificios Plurifamiliares, Vestibulo, Accesos, Ascensores y escaleras. Posibilitando la ventilación e iluminación cenital de estas.

j).- Se plantea una Normativa Estética 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 Catalogo de edificios en Anexo, Documento nº3.

k).- Se Reglamentan los Usos de la Edificación y 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, diferenciándose dos tipos de zonas industriales.

l).- 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 un desarrollo propuesto y del Municipio de San Miguel.

m).- Por último se definen los dos sistemas de urbanización llamados:

El Texto refundido, ha sido  
Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
en sesión de 26 FEB. 1987

Aprobado por el Pleno de esta Corporación  
de Rectificación 11 SET. 1986 -31-

EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,



"Urbanización Diferida" y "Urbanización Inicial", así  
como los distintos aspectos que comporta la gestión.

San Miguel, Enero de 1.986.

El Técnico Redactor.

Fdo: Jesus Reveron Garcia.