

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA DE ABONA AVANCE

(Acción 1.1.4. del Programa de Actuación del P.I.O.T.)

2. PROPUESTA

Febrero 2.008



EQUIPO DE TRABAJO:

Responsable:

CASARIEGO/GUERRA, arquitectos S.L.

Equipo de Redacción:

Joaquín Casariego Ramírez, Dr. Arquitecto (Dirección)
Elsa Guerra Jiménez, Arquitecta (Dirección)

Con: SOLITEC S.L.:
José Julián Naranjo Pérez, Lcdo. C. Biológicas (Coordinador)

Colaboradores:

Pilar Ruiz Sisamón, Arquitecta
Javier Hernández Sánchez, Arquitecto
Alejandro Morán Hurtado, Arquitecto
Raúl Falcón Nuez, Arquitecto
David Prieto Rodríguez, Historiador
Noelia Crespo Arribas, Geóloga
Luis Alarcó López, Medioambientalista
María Victoria Cabrera Lacalzada, Bióloga-Botánica
Carmelo García Rodríguez, Dibujo asistido por ordenador
Juan Manuel Rivero Suárez, Dibujo asistido por ordenador
Jerome Veilleux, Geografo – Cartografía

Noemi Tejera Mujica, Estudiante de Arquitectura
Daniel Ruiz Rivas, Estudiante de Arquitectura
Ruth Suárez Cabrera, Estudiante de Arquitectura

Denébola Acosta Yáñez, Textos y Administración
Mary Susana Boratto, Administración



INDICE	
II. PROPUESTA: El Modelo de Ordenación Comarcal	1
1. INTRODUCCIÓN	1
2. DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGUN PARAMETRO AMBIENTAL	4
2.1. Limitaciones derivadas del alto valor paisajístico de las unidades	4
2.2. Limitaciones de uso derivadas del interés para la conservación y científico de los elementos biológicos y de áreas ricas en biodiversidad	5
2.3. Limitaciones de uso derivadas del interés productivo o científico de los suelos.....	6
2.4. Limitaciones derivadas de los valores patrimoniales	7
2.5. Limitaciones derivadas de la existencia de pendientes superiores al 30%.....	7
2.6. Limitaciones derivadas de la escasez y contaminación de las aguas	7
3. OBJETIVOS AMBIENTALES.....	8
3.1. Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional que guarden relación con el plan	8
3.2. Criterios Ambientales Estratégicos y Principios de Sostenibilidad. Objetivos Ambientales del Plan.....	12
4. DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACION	14
4.1. Alternativa A. Descripción por Tipos de Suelo y por Sistemas	14
4.1.1. <u>Sistema Residencial Comarcal</u>	14
4.1.2. <u>Sistema Turístico Comarcal</u>	14
4.1.3. <u>El Sistema Logístico</u>	15
4.1.4. <u>Equipamientos comerciales (y de ocio)</u>	15
4.1.5. <u>Equipamientos deportivo - turísticos</u>	16
4.1.6. <u>La movilidad comarcal y local</u>	16
4.1.7. <u>Elementos configuradores del paisaje</u>	16
4.2. Alternativa B. Descripción por Tipos de Suelo y por Sistemas	17
4.2.1. <u>Sistema Residencial Comarcal</u>	17
4.2.2. <u>El Suelo Turístico</u>	18
4.2.3. <u>El Sistema Logístico</u>	19
4.2.4. <u>Equipamientos comerciales (y de ocio)</u>	19
4.2.5. <u>Equipamientos deportivo - turísticos</u>	19
4.2.6. <u>La movilidad comarcal y local</u>	20
4.2.7. <u>Elementos configuradores del paisaje</u>	20
4.3. Valoración de los Modelos de Ordenación Alternativos planteados.....	21
4.3.1. <u>En cuanto al Sistema Residencial Comarcal</u>	21
4.3.2. <u>En cuanto al Sistema Turístico Comarcal</u>	21
4.3.3. <u>En cuanto al Sistema Logístico</u>	22
4.3.4. <u>En cuanto a los Equipamientos Comerciales (y de Ocio)</u>	22
4.3.5. <u>En cuanto a los Equipamientos Deportivo - Turísticos</u>	22
4.3.6. <u>En cuanto a la Movilidad Comarcal y Local</u>	23
4.3.7. <u>En cuanto a los Elementos Configuradores del Paisaje</u>	23
4.4. Examen y Análisis de los Efectos Diferenciadores de cada una de las Alternativas sobre el Medio Ambiente y su Grado de Adecuación a los Criterios y Objetivos Ambientales definidos.....	24
5. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO: Definición e Instrumentación	26
5.1. La Movilidad Comarcal y Local.....	26
5.1.1. <u>Descripción del Sistema Viario propuesto</u>	28
5.2. Respecto al Suelo Residencial	32
5.3. Respecto al Suelo Turístico.....	34
5.4. Respecto al Suelo Logístico	36
5.5. Los Equipamientos Comerciales (y de ocio)	37
5.6. Los Equipamientos Deportivo - Turísticos	38
5.7. Elementos configuradores del paisaje	39
5.8. Adecuación de la Propuesta a la calidad para la conservación del territorio	41
5.9. Medidas correctoras	44
ANEXO 1. ESTUDIO DE NÚCLEOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICOS	
ANEXO 2. CUADROS DE ÍNDICES GENERALES DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN PLANEAMIENTO GENERAL	
ANEXO 3. SUELO LOGÍSTICO	



INDICE DE PLANOS

II. PROPUESTA

1.1.1. <u>El Sistema Residencial Comarcal</u> . Alternativa 1	escala 1/85.000
1.1.2. <u>El Sistema Residencial Comarcal</u> . Alternativa 2	escala 1/85.000
1.2.1. <u>El Sistema Turístico Comarcal</u> . Alternativa 1	escala: 1/85.000
1.2.2. <u>El Sistema Turístico Comarcal</u> . Alternativa 2	escala: 1/85.000
1.3.1. <u>El Sistema Logístico</u> . Problemática / condiciones adicionales	escala: 1/85.000
1.4.1. <u>Los Grandes Equipamientos Comerciales</u> . Alternativa A	escala: 1/85.000
1.4.2. <u>Los Grandes Equipamientos Comerciales</u> . Alternativa B	escala: 1/85.000
1.5.1. <u>Los Grandes Equipamientos Deportivo - Turísticos</u> . Alternativa A	escala: 1/85.000
1.5.2. <u>Los Grandes Equipamientos Deportivo - Turísticos</u> . Alternativa B	escala: 1/85.000
1.6.1. <u>La Movilidad Comarcal y Local</u> . Alternativa 1	escala: 1/85.000
1.6.2. <u>La Movilidad Comarcal y Local</u> . Alternativa 2	escala: 1/85.000
2.1. <u>Modelo de Ordenación Territorial</u> . El Sistema Viario y de Transporte	escala: 1/85.000 - 1/40.000
2.2.1. <u>Modelo de Ordenación</u> . El Sistema Residencial Comarcal	escala: 1/85.000 - 1/40.000
2.2.2. <u>Modelo de Ordenación</u> . El Sistema Turístico Comarcal	escala: 1/85.000 - 1/40.000
2.2.2.a. Subámbito Parcial 1 - Guaza / El Fraile	escala: 1/85.000
2.2.2.b. Subámbito Parcial 2 - Rasca / Las Galletas	escala: 1/85.000
2.2.2.c. Subámbito Parcial 3 - Guaza / Costa del Silencio	escala: 1/85.000
2.2.2.d. Esquemas y Condiciones de Transformación para la Unidad Territorial	escala: 1/85.000
2.2.3. <u>Modelo de Ordenación</u> . Propuesta de Rehabilitación de Núcleos	escala: 1/85.000 - 1/40.000
2.3. <u>Modelo de Ordenación</u> . Protección de Valores Naturales	escala: 1/85.000 - 1/40.000



II. PROPUESTA:

El Modelo de Ordenación Comarcal



1. INTRODUCCIÓN



PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA DE ABONA. AVANCE.

(acción 1.1.4. del Programa de Actuación del P.I.O.T.)

II. PROPUESTA: El Modelo de Ordenación Comarcal.

1. INTRODUCCIÓN

El PIOT establece que los Planes Territoriales Parciales Comarcales, “tienen como finalidad el desarrollo del Modelo Insular de Ordenación para una comarca concreta”, para a continuación fijar los aspectos en los que esta categoría de planes debe incidir, a saber, “un modelo equilibrado de distribución de infraestructuras y equipamientos de carácter comarcal” y “una estructura de distribución de usos adecuada a las características territoriales y a las expectativas de desarrollo socioeconómico de la comarca”¹.

En su desarrollo por Comarcas, el mismo documento hace una descripción muy detallada de los aspectos esenciales que deben caracterizar a la misma, donde se detiene en la estructura general de usos y en las infraestructuras, así como en los sistemas de equipamiento de mayor escala y complejidad ². Para la Comarca de Abona, y en cuanto al enfoque de su ordenación para el futuro, se indica: “*De cara al futuro, las tendencias se orientan hacia la limitación en el*

¹ PIOT. 1.2.6.2. Planes Territoriales Parciales Comarcales.

² PIOT. 2.2.4. MODELO DE ORDENACIÓN DE ABONA



crecimiento de la oferta turística, una vez agotada la línea de costa disponible y hacia el reforzamiento de su papel a nivel insular con la construcción del puerto de Granadilla y con el aumento de su peso residencial, dado el basculamiento hacia el sur de la estructura productiva de la isla. Los criterios de actuación se resumen en lograr consolidar su complejo entramado funcional en una estructura coherente; para cuyo fin deben impulsarse varias líneas de actuación: articulación territorial y urbana, reequipamiento y rehabilitación de áreas residenciales y turísticas, estructuración del crecimiento residencial e impulso de dos áreas productivas básicas en la estructura insular (aeropuerto y polígono industrial de Granadilla)”.

El análisis previo que constituye la Información del presente plan ofrece una primera aproximación al Modelo de Ordenación Comarcal que a continuación presentamos, en tanto que a partir de los objetivos y criterios del PIOT, y en función de las condiciones generales del territorio objeto de actuación, tanto derivadas de su situación actual como de las previsiones que desde los diversos instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico se han dispuesto, se han ido seleccionando y jerarquizando los sistemas sobre los que se entiende adecuado y conveniente articular la estrategia de ordenación territorial para Abona.

En ese sentido, el Modelo de Ordenación Comarcal que aquí se propone responde a la estructura dispuesta en el marco general del planeamiento insular, definiéndose a partir de los sistemas seleccionados en la Información previa y en las Conclusiones de la misma, cuyo enunciado constituye el Diagnóstico a la vez que define los Criterios y Objetivos Generales que animan las diferentes decisiones que a continuación se exponen.

Los sistemas seleccionados son:

- Formas de ocupación del suelo: [\(Sist. Núcleos Urbanos, PIOT\)](#)
 1. Sistema residencial comarcal
 2. Sistema turístico comarcal
 3. Sistema logístico
- Grandes equipamientos urbanos: [\(Sist. Equipamientos, PIOT seleccionando los relevantes\)](#)
 4. Equipamiento comercial
 5. Equipamiento deportivo-turístico
 6. Movilidad comarcal y local
[\(Modelo Viario y de Transportes, PIOT\)](#)
 7. Elementos configuradores del paisaje y medio ambiente
[\(Sistema Rural, PIOT\)](#)

El PIOT define los componentes del Modelo de Ordenación Territorial (MOT) como “*aquellos elementos de la ordenación territorial que se juzgan con capacidad estructurante a nivel insular*”, y que son los siguientes: La distribución básica de Usos, el Sistema de Núcleos Urbanos Principales, Las Redes Básicas de Infraestructuras y los Equipamientos Insulares, entendidos como “*elementos que implementan el Sistema Territorial definido por las Directrices de Ordenación General de Canarias en el nivel de definición propio del Plan Insular*”. En tanto que en el presente Plan se han organizado estos elementos del modo más adecuado a las características de la Comarca de Abona, indican asimismo las equivalencias con el MOT del PIOT para aclarar el ajuste de ambos esquemas. Además, se precisan a continuación otros detalles de acuerdo entre ambos esquemas, de tal forma que el desarrollo y concreción del modelo, pueda interpretarse en relación a lo dispuesto en el planeamiento insular.

En relación a la Distribución Básica de Usos: en el PIOT consiste en la división de la totalidad del territorio en ámbitos territoriales agrupados en categorías de igual régimen de ordenación que se denominan Áreas de Regulación Homogénea. El presente documento, toma lo dispuesto en el PIOT en este aspecto como base de partida, sin introducir contradicción de ningún tipo. De hecho, utiliza denominaciones específicas que eviten interpretaciones erróneas en relación con el planeamiento insular, del mismo modo que evita la utilización de denominaciones propias de la clasificación de suelo propia del planeamiento municipal. En este sentido al referirse a las Formas de Ocupación del Suelo, se está refiriendo a aquellas áreas, que en la actualidad o en previsiones existentes, participan de procesos urbanizadores, como Áreas urbanas, de expansión urbana o de interés estratégico, incluyendo aquellas que se recogen en la distribución básica de usos del PIOT como de Protección Territorial: Esto es, a todo aquel suelo que no está afectado por ningún tipo de Protección, ni Ambiental ni Económica. En cuanto a los suelos incluidos en el PIOT como de Protección Ambiental, en cualquiera de sus niveles, son atendidos en función de su preservación en este plan comarcal, en cuanto la valoración y preservación de los valores naturales se considera objetivo primordial del modelo de ordenación propuesto.

En relación a los Equipamientos Insulares: se han subdividido en este plan en Comerciales (y de ocio) y Deportivo-Turísticos, incluyendo en estos últimos tanto el Circuito del Motor, como el complejo de Rasca. Habría que hacer dos precisiones en este apartado. La primera se refiere a la inclusión de los Equipamientos Comerciales, que se explica en la importancia de este sistema en la ordenación a escala comarcal, dadas sus implicaciones en otros sistemas y su capacidad

de fortalecimiento del modelo de ordenación territorial propuesto. Por otra parte, en esta fase de Avance se han considerado los equipamientos, en concreto en la comarca que nos ocupa tienen una incidencia territorial y participan de los objetivos básicos de ordenación dispuestos, por lo que el resto de equipamientos se tratarán en su caso, posteriormente, y siempre de modo subsidiario al modelo de ordenación general a desarrollar. Por último, hacemos alusión a la referencia a los Puertos Deportivos, dentro de los equipamientos deportivo-turísticos, pues es claro que en un territorio donde la componente turística es de notable importancia, como es el caso de Abona, los puertos no sólo deben ser considerados como infraestructuras, sino en su doble acepción de infraestructuras y equipamientos.

Por último, los Elementos configuradores del Paisaje, adquieren, en el marco del presente plan, una significación especial, nuevamente atendiendo a la variable turística, en combinación con la cual el cuidado del paisaje y la preservación de los valores naturales constituyen un objetivo prioritario. Pero también, al enfrentarnos a un territorio donde la diversidad de usos y actividades, muchas de ellas de importancia e implicación supracomarcal, lo somete a fuertes impactos derivados ante todo del encuentro brusco entre las mismas.

Para la definición del Modelo de Ordenación del territorio de la Comarca de Abona que proponemos, el método a utilizar será la contraposición entre 2 alternativas de ordenación, cada una de ellas articulada en función de los sistemas detectados como básicos durante la fase de Información, en relación a la configuración territorial del ámbito de actuación del presente plan. Para la definición de una de las alternativas se ha partido de la reunión de las previsiones del planeamiento urbanístico analizado, contrastándola con otra resultante de las conclusiones incluidas en el Diagnóstico.



Fig. 1. Fotogrametría parcial de la Comarca de Abona. Google Earth.