

**TRANSICIONES ecológica, energética, demográfica,
alimentaria, económica...
TRANSICIÓN TERRITORIAL**

XI

CONGRESO
Internacional de Ordenación del Territorio
11th International Congress of Spatial Planning
TRANSICIÓN TERRITORIAL

Gijón, 25-27 de octubre de 2023

**San Miguel con identidad propia
"Ciudades Agrícolas"**

*Oscar Rebollo Curbelo, Gabriela León Luis, Domingo
Rodríguez Rodríguez, Rubén Sánchez Guardia, Maxi Díaz
Díaz, Lara Bello Ascanio, Concepción Ule Delgado, etc.*

“Las ciudades deberían ser capaces de garantizar la supervivencia de sus habitantes sin depender totalmente de los bienes importados del exterior. La ciudad y el campo serían mucho más habitables si se redujeran los actuales niveles de dependencia de las metrópolis respecto a las zonas rurales...requiere una investigación innovadora en biotecnología, agronomía y arquitectura, entre otros campos.”

Yona Friedman

Arquitecto y urbanista francés

Hacia una política de supervivencia urbana

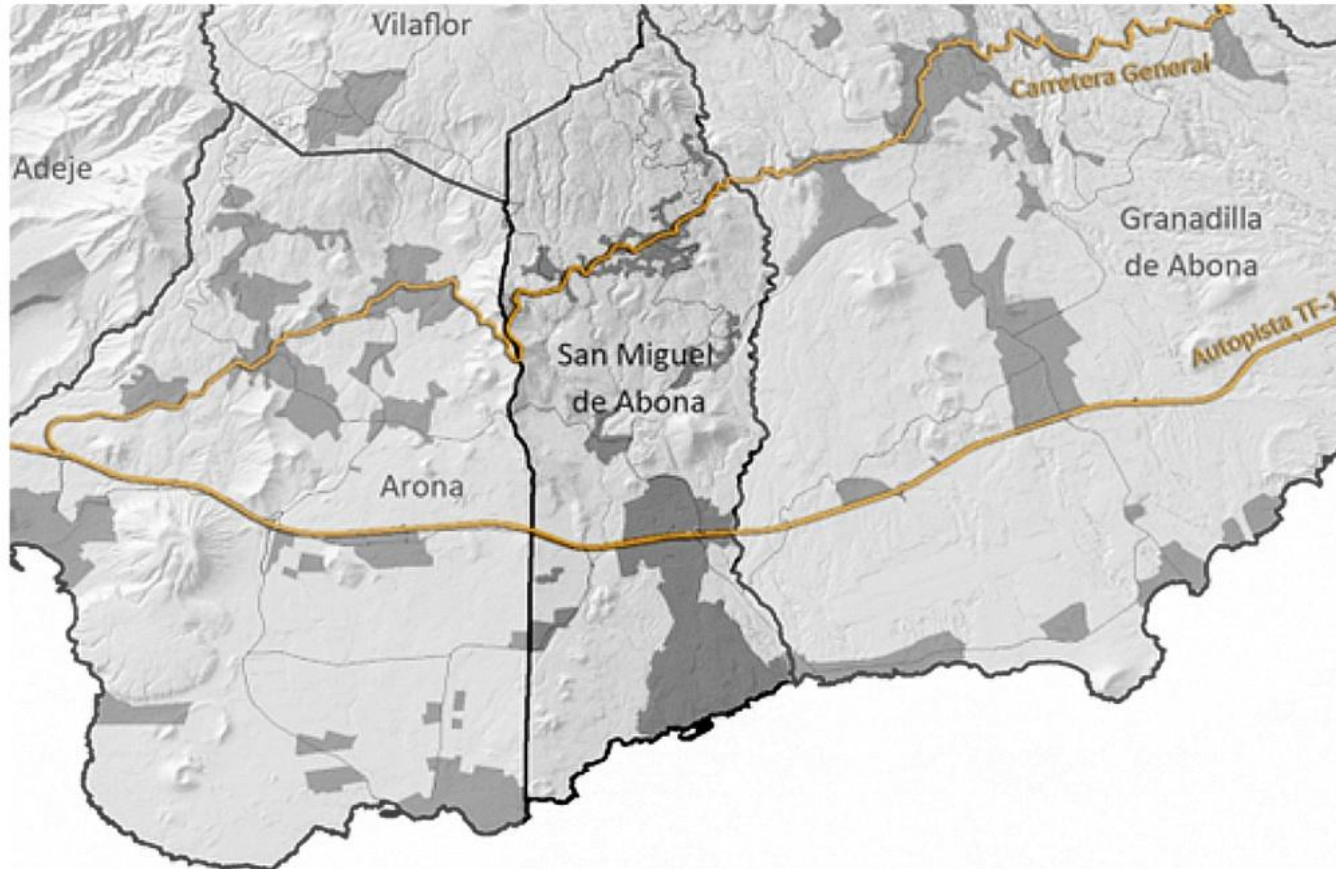
Congreso de la UNESCO sobre el Hombre y la Biosfera

“Ciudades Agrícolas”

Para favorecer la integración sostenible de la bioeconomía con las actividades cotidianas y evitar la despoblación, es preciso que desde el planeamiento se desarrollen los usos de acuerdo con los valores paisajísticos y socioculturales.

Para ello, se mantienen los usos preexistentes, reservando y potenciando espacios para el desarrollo de actividades ecosociales e incorporando nuevas tipologías edificatorias que desarrollen actividades agrícolas y difuminen el contacto de lo urbano con lo rural

Contexto socioeconómico y urbanístico



El término municipal de San Miguel de Abona se encuentra situado en el extremo sur de la isla de Tenerife, dentro del ámbito de la comarca de Abona, y tiene una superficie de 42,09 km². Su ámbito de forma rectangular, se extiende de sur a norte desde el mar hasta los 1000 m de altitud, a lo largo de unos 13 km de longitud por unos 3,7 km de anchura.

Cuenta con una población de 21.915 habitantes (2022), repartiéndose en un total de nueve núcleos: El Frontón, San Miguel-Tamaide, El Roque, Las Zocas, Aldea Blanca, Las Chafiras, Orteanda, Guargacho y Área Litoral (compuesto por las zonas turísticas del San Blas, Golf del Sur y Amarilla Golf).

Los trazados desarrollados originalmente por la carretera insular TF-28 y posteriormente la Autopista del Sur TF-1 han condicionado una distribución de usos y actividades en el territorio municipal que ha dado como resultado una clara distinción entre lo que se ha denominado Zona Baja, Zona Media y Zona Alta.

Contexto socioeconómico y urbanístico

San Miguel de Abona ha basado históricamente su economía en el sector primario, habiendo dejado como resultado un territorio con un marcado carácter agrario, con grandes extensiones de terrenos abancalados, huertas e invernaderos y numerosas infraestructuras hidráulicas imprescindibles para el desarrollo de la actividad, por lo que la estructura agrícola se posiciona como el elemento más representativo de su paisaje.



Imagen: San Miguel de Abona desde el Mirador del Roque de Jama

Contexto socioeconómico y urbanístico

No obstante, debido al desarrollo industrial y turístico en las Islas Canarias la agricultura se ha ido abandonando a favor de los sectores secundario y terciario, tanto en el municipio de San Miguel como en la isla de Tenerife en general. Concretamente, en San Miguel ha supuesto la implantación del polígono industrial conocido como Las Chafiras y el desarrollo del Núcleo Turístico de San Miguel, lo que ha propiciado que la agricultura haya perdido peso en el sector económico del municipio, sin embargo, sigue manteniendo un gran potencial agrícola ya que la mayoría de las huertas, aunque se encuentren abandonadas, disponen de un estado óptimo para desarrollar la actividad.



Imagen: Abandono de cultivos de invernadero y de secano, junto a Montaña Jureña

Contexto socioeconómico y urbanístico

No obstante, debido al desarrollo industrial y turístico en las Islas Canarias la agricultura se ha ido abandonando a favor de los sectores secundario y terciario, tanto en el municipio de San Miguel como en la isla de Tenerife en general. Concretamente, en San Miguel ha supuesto la implantación del polígono industrial conocido como Las Chafiras y el desarrollo del Núcleo Turístico de San Miguel, lo que ha propiciado que la agricultura haya perdido peso en el sector económico del municipio, sin embargo, sigue manteniendo un gran potencial agrícola ya que la mayoría de las huertas, aunque se encuentren abandonadas, disponen de un estado óptimo para desarrollar la actividad.



Imagen: Antiguas instalaciones agrícolas con sucesivas ampliaciones. Al fondo, cultivos de abandono prolongado, próximo a Montaña Negra

Contexto socioeconómico y urbanístico

Según el mapa de cultivos de Canarias del año 2018 en el municipio de San Miguel existen 3.268 parcelas agrícolas con una extensión de terreno de 997 hectáreas, lo que equivale a que el 24 % del territorio del citado término municipal tiene valores agrarios por estar destinado o haber estado destinado a la agricultura. Dicha extensión es superior a la superficie donde se localiza la zona turística de San Miguel, con un 8% (352 hectáreas) de la superficie total. La mayoría de las parcelas agrícolas se localizan en las zonas media-alta, próximas a los núcleos poblacionales tradicionales, o insertas en los mismos.

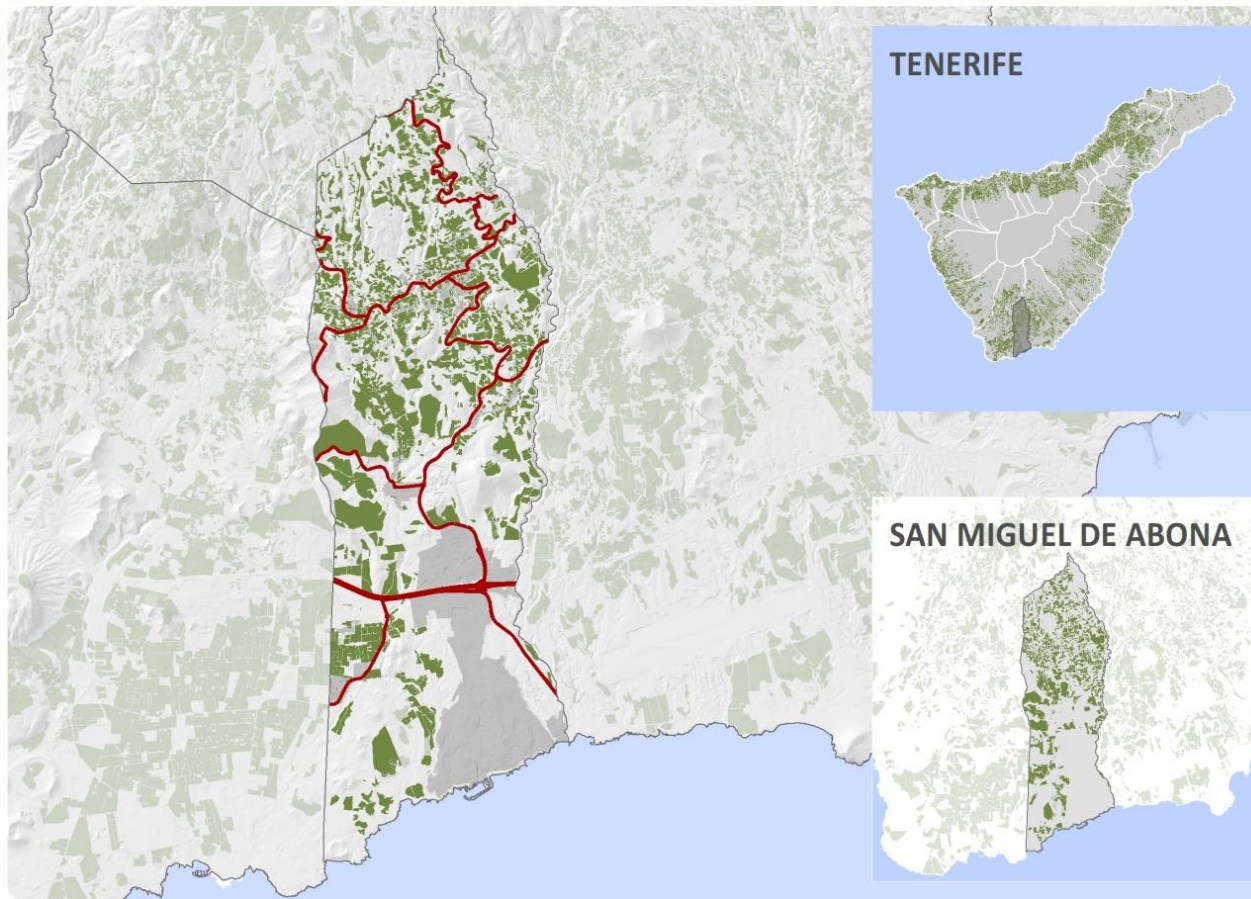


Imagen: Cultivos en San Miguel de Abona. Fuente: Mapa de Cultivos de Canarias de 2018



Imagen: Parcelas agrícolas

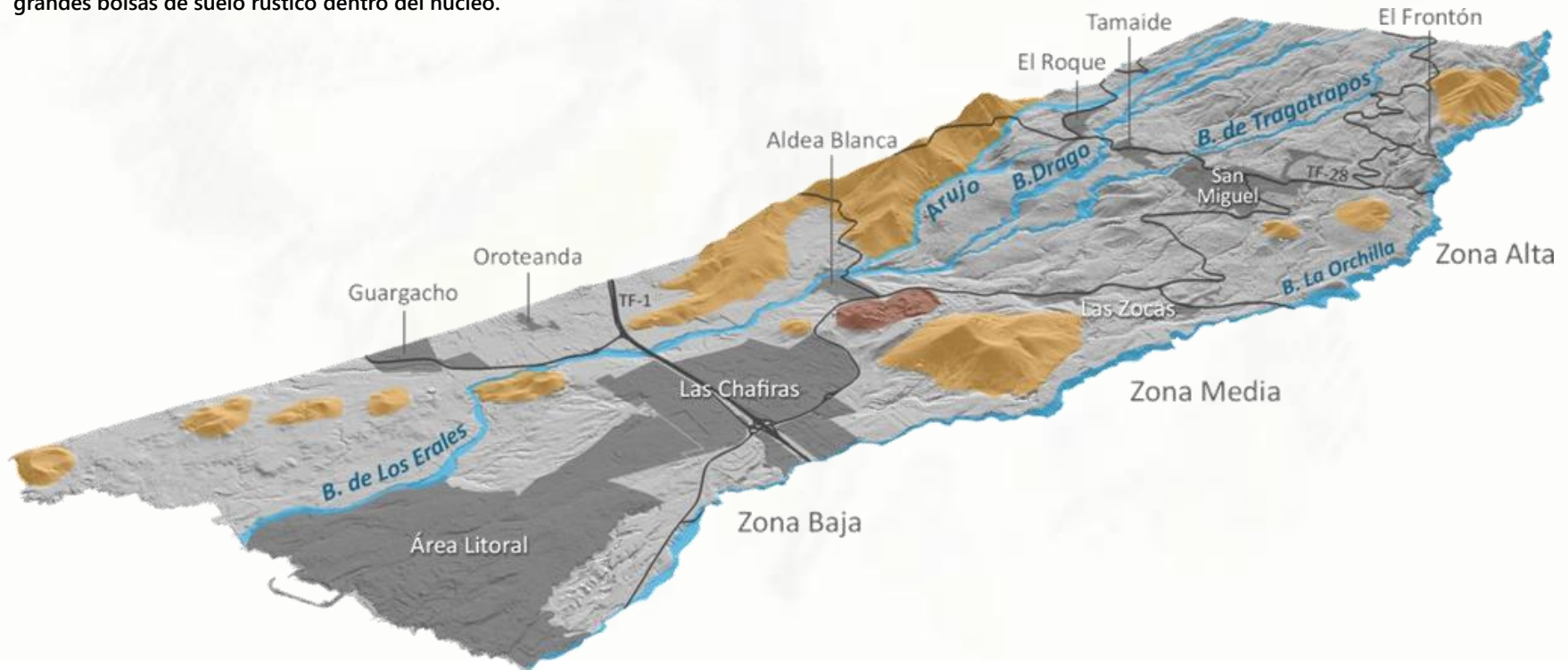


Imagen: Zona Turística

Análisis territorial y urbanístico de San Miguel de Abona

En el análisis realizado se ha puesto de manifiesto que el municipio de San Miguel se estructura en dos tipos de núcleos poblacionales con características urbanísticas contrapuestas debido a que aguas abajo de la TF-1 y colindante a ésta tenemos un desarrollo urbanístico propio de las ciudades compactas, con entramado viario y grandes manzanas (núcleos de Guargacho, El Lomo, Las Chafiras, Llano del Camello, Andoriñas, etc.) y aguas arriba de la TF-1, en la zona media-alta del municipio encontramos núcleos de población (El Frontón, Las Zocas, Aldea Blanca, El Roque y San Miguel Tamaide) que tienen una conformación urbana representativa de los asentamiento tradicionales de las zonas de medianía de la isla de Tenerife, donde el elemento principal es la vía que actúa como elemento vertebrador al que se le adosan las edificaciones.

Si bien es cierto que los núcleos de San Miguel-Tamaide, El Roque y Aldea Blanca tienen mayor compacidad que el de las Zocas y el Frontón (incluyendo en algunas zonas trama urbana), también lo es que todos están vinculados al suelo rural debido a que todos ellos tienen contacto con el suelo rústico en el perímetro exterior del núcleo, y en algunos casos en el perímetro interior, como por ejemplo el núcleo de San Miguel-Tamaide, debido a la existencia de grandes bolsas de suelo rústico dentro del núcleo.



Análisis territorial y urbanístico de San Miguel de Abona

En base a esto, las Normas Subsidiarias aprobadas en 1987, instrumento de ordenación vigente, reconoce los núcleos poblacionales tradicionales de San Miguel como suelo urbano, y los ordena pormenorizadamente reconociendo los viarios preexistentes así como las viviendas construidas originariamente vinculadas a las explotaciones y pistas agrícolas



Análisis territorial y urbanístico de San Miguel de Abona

Asimismo, la ordenación vigente establece unas determinaciones urbanísticas similares para estos núcleos poblacionales, tipología alineada a vial, que dependiendo de la zona se traduce en una franja edificable paralela a la vía con un fondo de entre 15 y 20 metros, con dos plantas de altura, y en algunos casos tres plantas, concretamente en la vía insular TF-28 que atraviesa el Núcleo de San Miguel Tamaide. En la actualidad, esto ha generado la creación de un frente edificado continuo a lo largo de la vía, y por ende, la desvinculación del núcleo poblacional con el entorno rural circundante, donde todo se focaliza hacia el interior, es decir, hacía la zona urbanizada.

Por tanto, la ordenación vigente ha supuesto un cambio en la conformación primigenia de los núcleos tradicionales y ha fomentado una división física entre el suelo urbanizado y el suelo rural, que ha dado como resultado una afección al paisaje de San Miguel de Abona y a su desvinculación con las actividad primarias. Como consecuencia de ello, los núcleos disponen de frentes edificados continuos que no permite desde su interior la relación con el suelo rural y las traseras de las edificaciones se conforman como fachadas ciegas hacia el suelo rústico con los perjuicios paisajísticos que ello conlleva. La pérdida del carácter rural con tipologías propias de zonas urbanas, la desvinculación con la agricultura y la afección al paisaje, se convierten en las premisas previas para abordar la nueva propuesta de ordenación.



Imagen: Núcleo de San Miguel

Análisis territorial y urbanístico de San Miguel de Abona

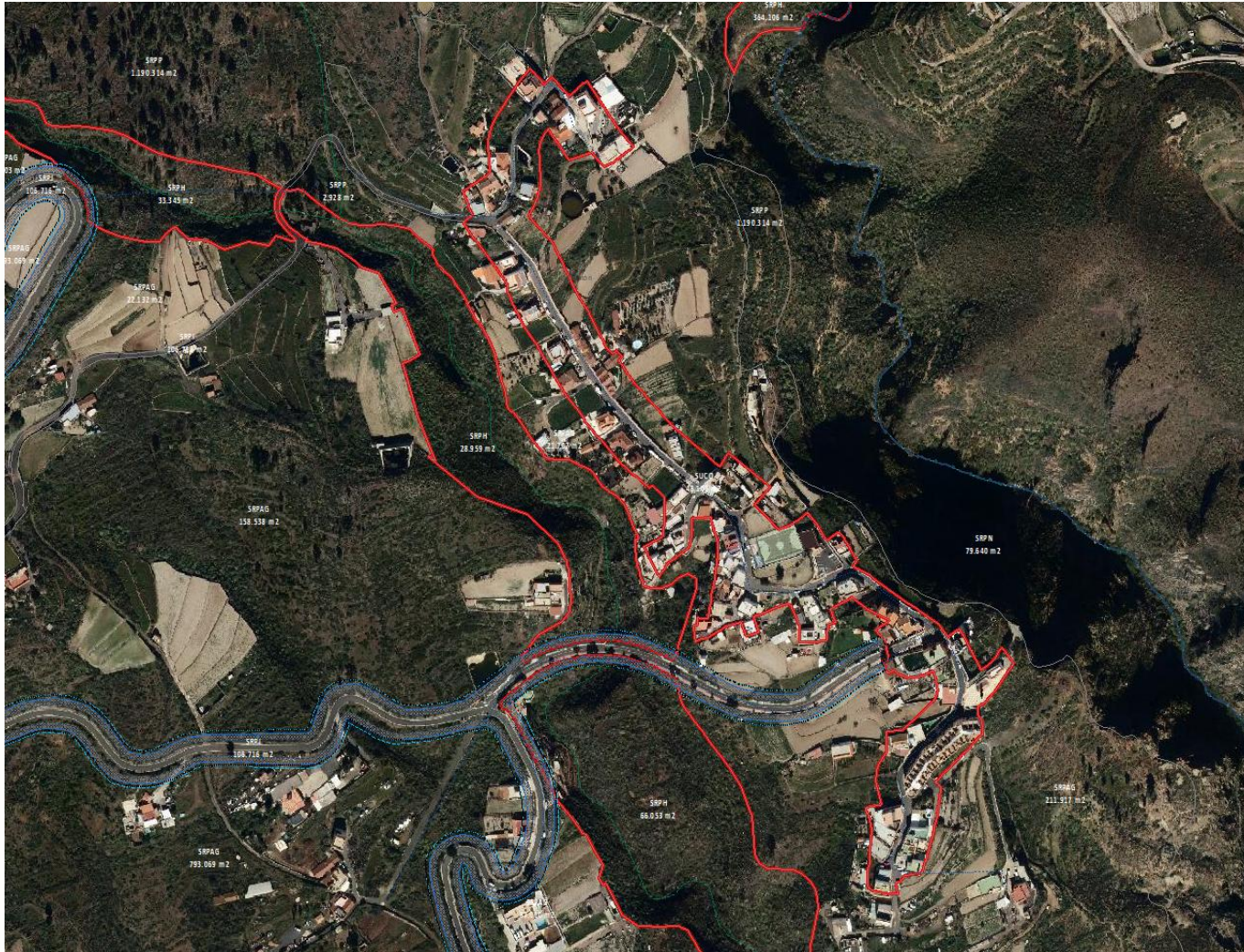


Imagen: Núcleo El Frontón

Análisis territorial y urbanístico de San Miguel de Abona

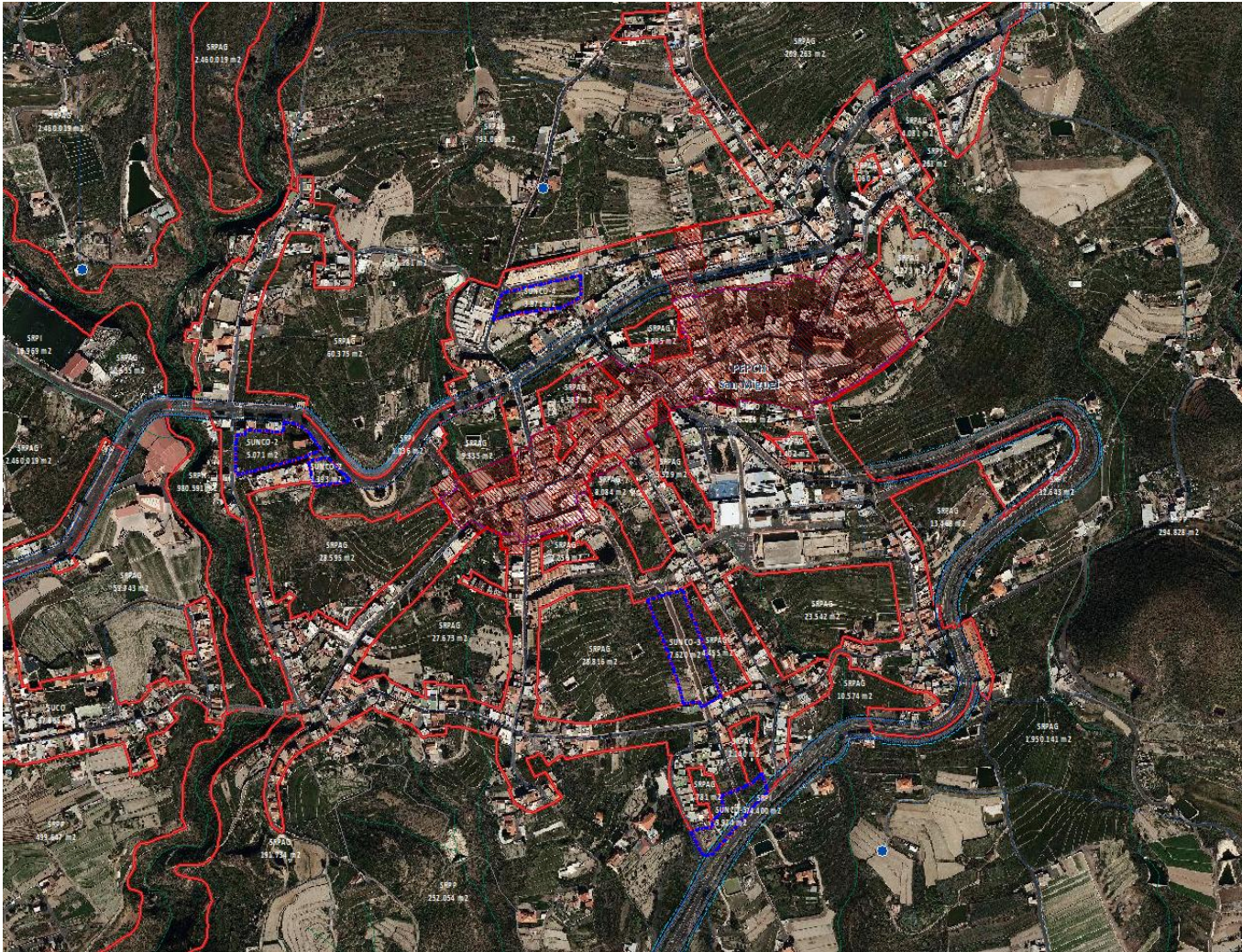


Imagen: Núcleo San Miguel

Análisis territorial y urbanístico de San Miguel de Abona



Imagen: Núcleo San Miguel

Desarrollo territorial equilibrado

Objetivos específicos del Plan General de Ordenación de San Miguel de Abona:

- Impulsar la máxima interconexión entre los ámbitos rural y urbano, fomentando su interdependencia mediante políticas económicas, medioambientales, sociales y de gobernanza, con medidas que favorezcan las actividades forestales y agrícolas urbanas y periurbanas ordenadas (...)
- Introducir medidas para vincular la ordenación territorial con la planificación económica, cultural y de los recursos naturales, con el objetivo de limitar la despoblación y contribuir a la conservación de la naturaleza, la protección de los usos rurales tradicionales y prestar una especial atención a los pequeños núcleos de población (...)
- Incorporar a la planificación y a la gestión urbanística el concepto de infraestructuras verdes urbanas, como soluciones multifuncionales basadas en la naturaleza, que permiten atender a los problemas urbanos. No sólo contribuyen a mejorar la biodiversidad, sino que luchan contra el cambio climático, tanto en el ámbito de la reducción de las emisiones GEIs, como en la adaptación local.

Modelo territorial-urbanístico Objetivos y Criterios del Plan General de Ordenación

La ordenación urbanística propuesta para el municipio de San Miguel de Abona centra sus esfuerzos en la implantación de un modelo territorial basado en objetivos ambientales, sostenibles y estratégicos. Entre los que destaca el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, y la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico y cultural, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.

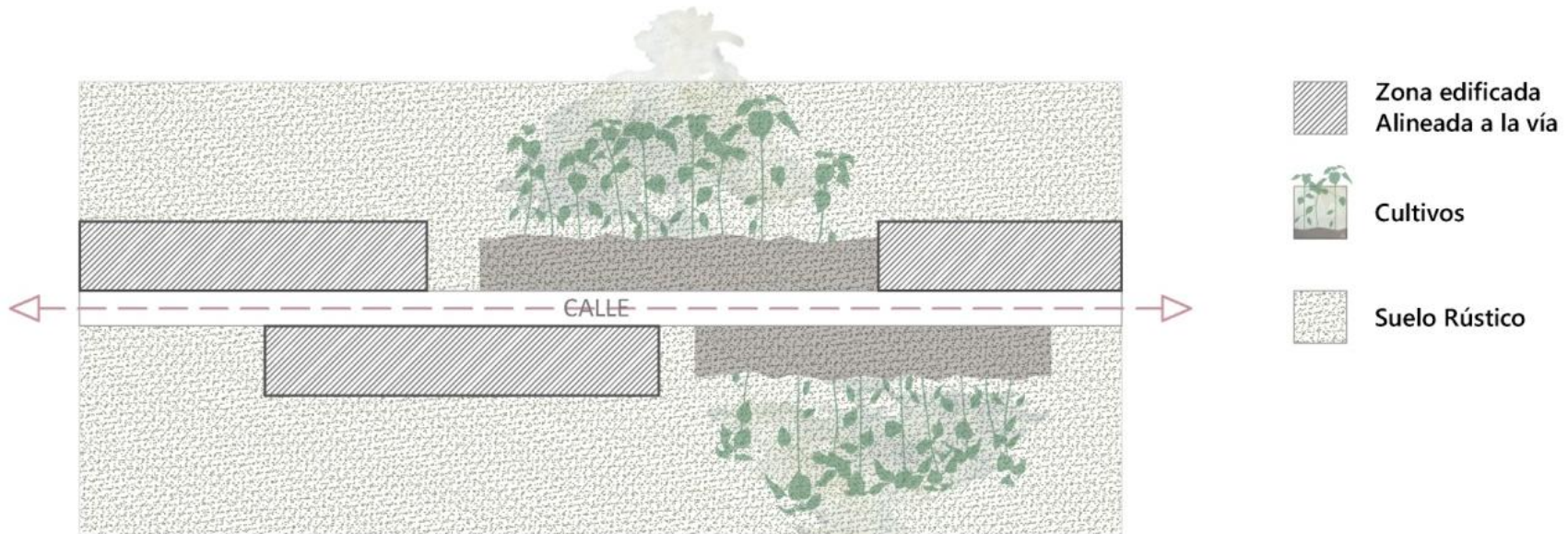
Conforme a esto, el Plan General de Ordenación de San Miguel de Abona promueve la integración sostenible de la bioeconomía con las actividades cotidianas como una de sus principales estrategias en los núcleos poblacionales tradicionales del municipio de San Miguel, dando como resultado –San Miguel con identidad propia. “Ciudades agrícolas”, donde se persigue:

- a) **Incrementar el desarrollo de usos en el municipio acordes a sus valores paisajísticos y socioculturales.** Para ello los criterios adoptados combinan propuestas claras de mantenimiento de los usos preexistentes, mediante la potenciación y conservación de importantes superficies para el desarrollo de estas actividades, indicando incluso las áreas potenciales de desarrollo. Para ello se incorpora nuevas tipologías edificatorias que desarrollen actividades agrícolas y difuminen el contacto del urbano con el rústico.
- b) Realizar una revisión de un código estético que responda a las expectativas de **identidad cultural (tipología urbana, espacio de encuentro) y paisajística (sostenible) de la isla**, permitiendo una identidad diferenciada y característica para el municipio, y garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentran perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo así los impactos paisajísticos y aumentando la calidad visual.
- c) **Conservar los recursos agrícolas y fomentar la puesta en cultivo de áreas abandonadas como método que evite la pérdida de recursos edáficos y de sostenimiento de paisaje agrario.** Los criterios adoptados tienden a priorizar la actividad agrícola frente a la urbanizadora en aquellas áreas que se muestran más susceptibles de ser recuperadas para esta actividad.
- d) **Conservar la infraestructura relacionada con los recursos hídricos**, tanto de las redes de riego y drenaje como de almacenamiento (aljibes, maretas,...).

Estructura “urbana” actual

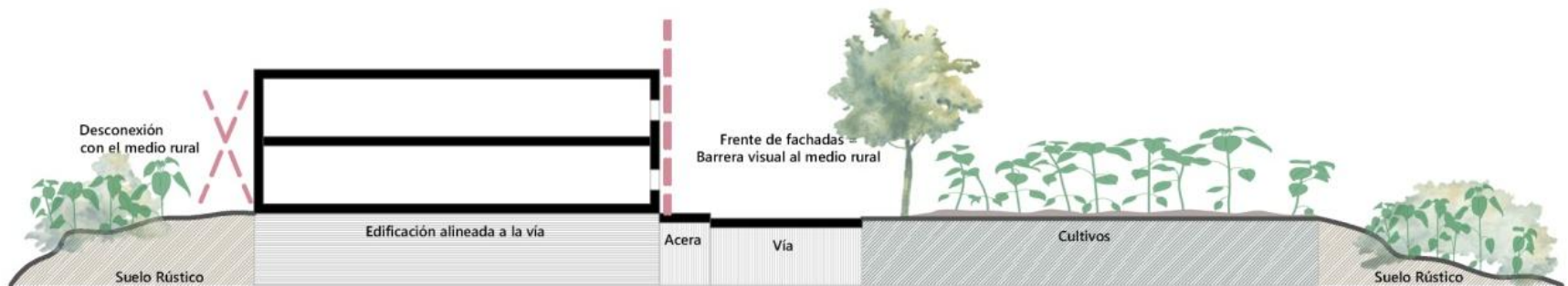
La ordenación propuesta define unas tipologías edificatorias específicas para los núcleos poblacionales tradicionales (Aldea Blanca, San Miguel-Tamaide, Las Zocas, El Roque y El Frontón) que toman de referencia las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente, puesto que las edificaciones preexistentes han sido construidas con dichas determinaciones, pero adaptadas a los nuevos objetivos planteados en el Plan. Las nuevas tipologías se denominan Adosada Huerto y Aislada Huerto, y su creación se fundamenta en la búsqueda de diluir el contacto entre lo rural y lo urbanizado, así como de fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas.

La ordenación pormenorizada del PGOs supone un cambio de paradigma, pues se rompe con la homogeneidad prevista en las NNSS de 1987, donde se promovía la tipología alineada a vial para todos los núcleos tradicionales, y se promueve la mezcla de tipología en función de su localización, densificación urbana y los cultivos existentes, consiguiendo núcleos heterogéneos pero más sostenibles.



Situación actual

Estructura “urbana” actual

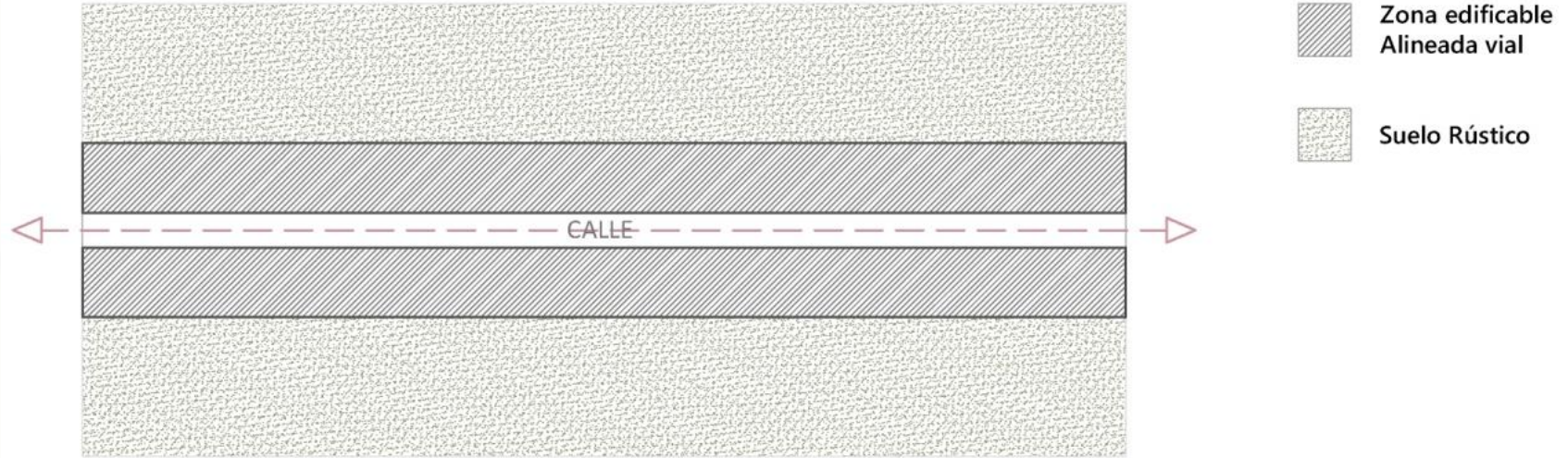



Situación actual

Los criterios del Plan para asignar las tipologías se basan principalmente en:

- Las parcelas que lindan con suelo rústico se le asigna alguna de las tipología huerto, pues esta prevé unas determinaciones específica para conseguir la transición adecuada entre la zona urbanizada y rural.
- Las zonas edificadas con la tipología alineada a vial por las Normas Subsidiarias se le asignará la tipología adosada huerto. Con ello se mantiene la homogeneidad parcial del área construida pero con consideraciones paisajística en su contacto con el suelo rústico. En esta tipología se incluyen las parcelas vacantes que se encuentren en una zona mayoritariamente edificada.
- Las zonas sin edificar cuyo suelo se encuentra en situación de rural se le asignará una nueva tipología, aislado huerto. Dicha tipología aborda dos cuestiones fundamentales, por un lado, la conectividad de los núcleos con el suelo rural, evitando barreras arquitectónicas donde la edificación solo mira hacia el interior, y por otro, una mayor superficie de suelo sin ocupar destinada a cultivos y zonas ajardinadas que permita mimetizarse con el entorno rural y destinarse a actividades del sector primario.

Resultado del Planeamiento vigente



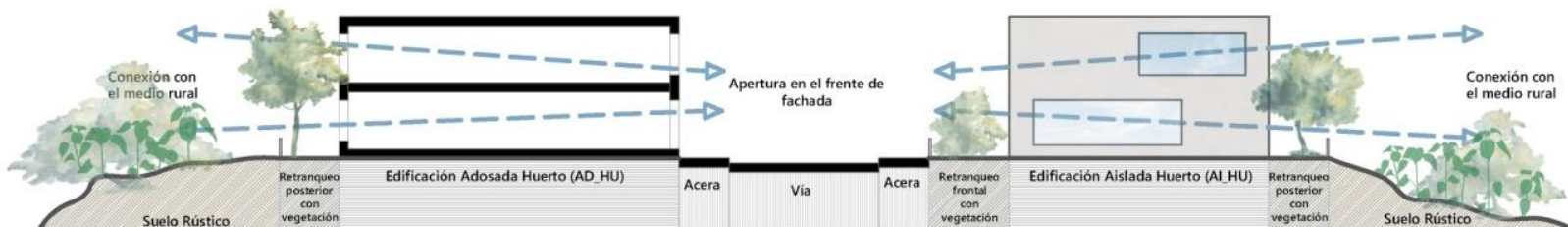
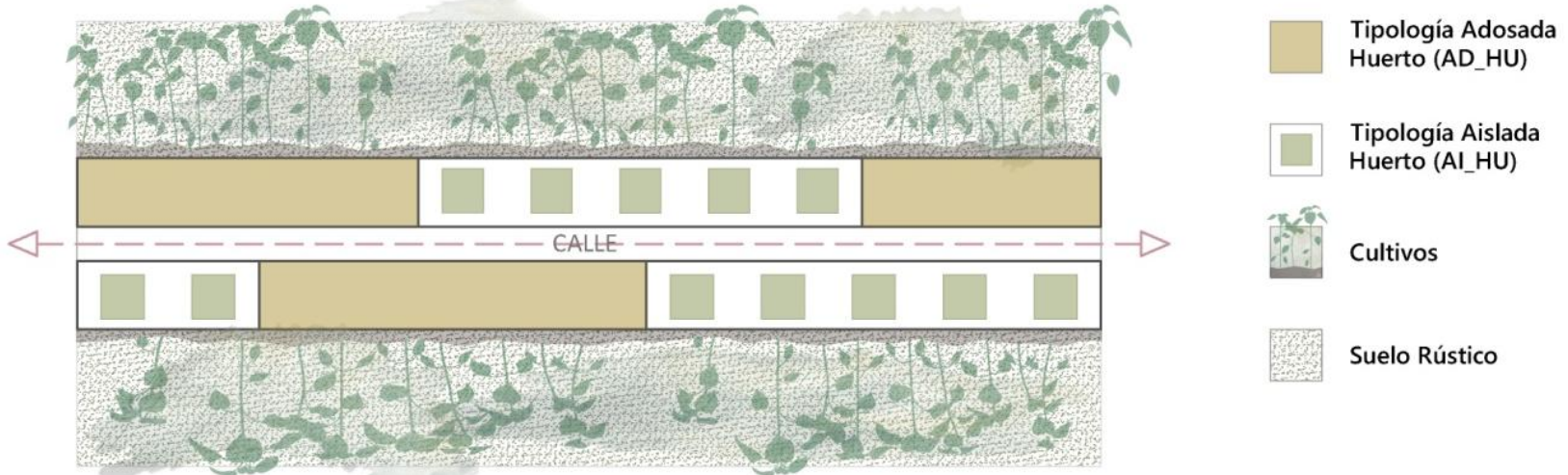
 Zona edificable
Alineada vial

 Suelo Rústico

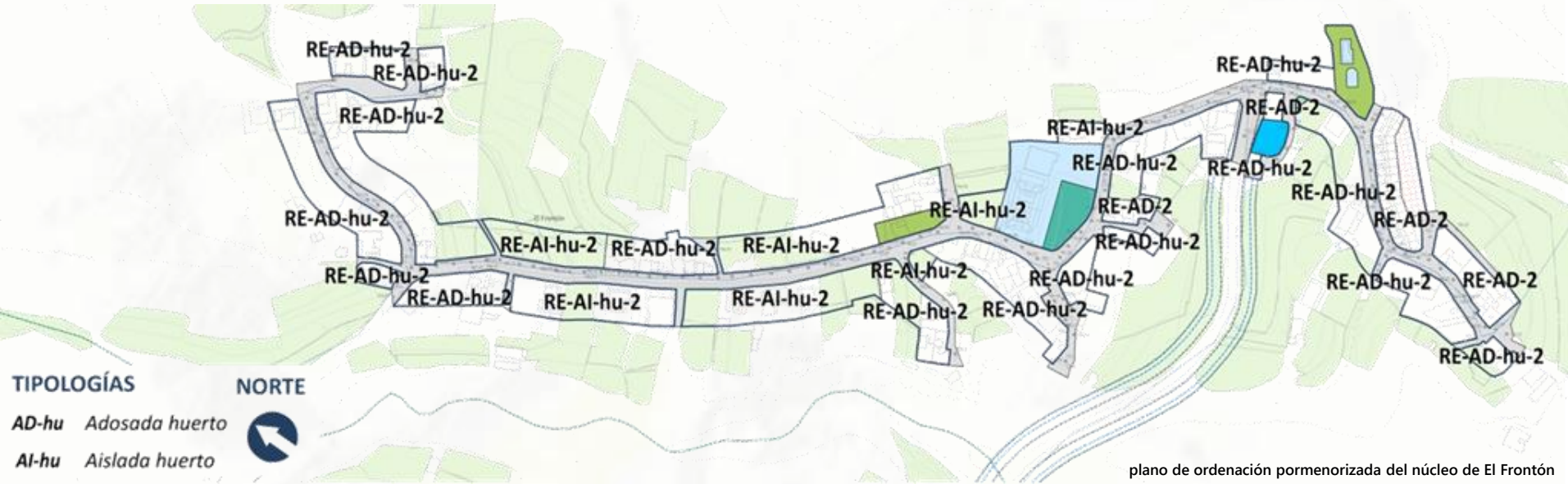


Planeamiento Vigente

Propuesta de ordenación



Propuesta de ordenación



USOS PRINCIPALES

- RE Residencial
- TE Terciario
- CO Comunitario
- IN Industrial

USOS PORMENORIZADOS

- Infraestructura hidráulica
- Infraestructura nodales de transporte
- Infraestructura lineal de transporte
- Infraestructuras de telecomunicación
- Parque
- Plaza
- Área Ajardinada
- Espacio libre de protección

TIPOLOGÍAS

- NOR Por Normativa
- AD Adosada
- AI Aislada
- AD-hu Adosada huerto
- AI-hu Aislada huerto
- AG Agrupada

NORMA ZONAL

USO-TIPOLOGÍA-ALTURA

CATEGORÍA COMPRESIVA DE USOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

- E-00 Equipamiento
- SL-00 Sistema Local o Dotación
- SG-00 Sistema General
- EE-00 Equipamiento Estructurante

AGRICULTURA

- Mapa de cultivos

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Ámbito de ordenación del Plan modernización, mejora e incremento de la competitividad de la zona turística de San Miguel de Abona
- Límite de ámbito/sector de ordenación de instrumentos de desarrollo del Planeamiento anterior al PGOs

DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS

- Límite Municipal
- DOMINIO PÚBLICO
- Servidumbre
- Afección
- Límite de edificación

CARRETERAS

- Domínio público
- Servidumbre
- Zona de Influencia
- Límite de Servidumbre de Protección
- Límite de Servidumbre de Tránsito
- Domínio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
- Zona de acceso al mar

COSTAS

- Conjunto Histórico
- Catálogo Normativo de Protección Edificatoria NNSS 87

BARRANCOS

- Cauce oficial

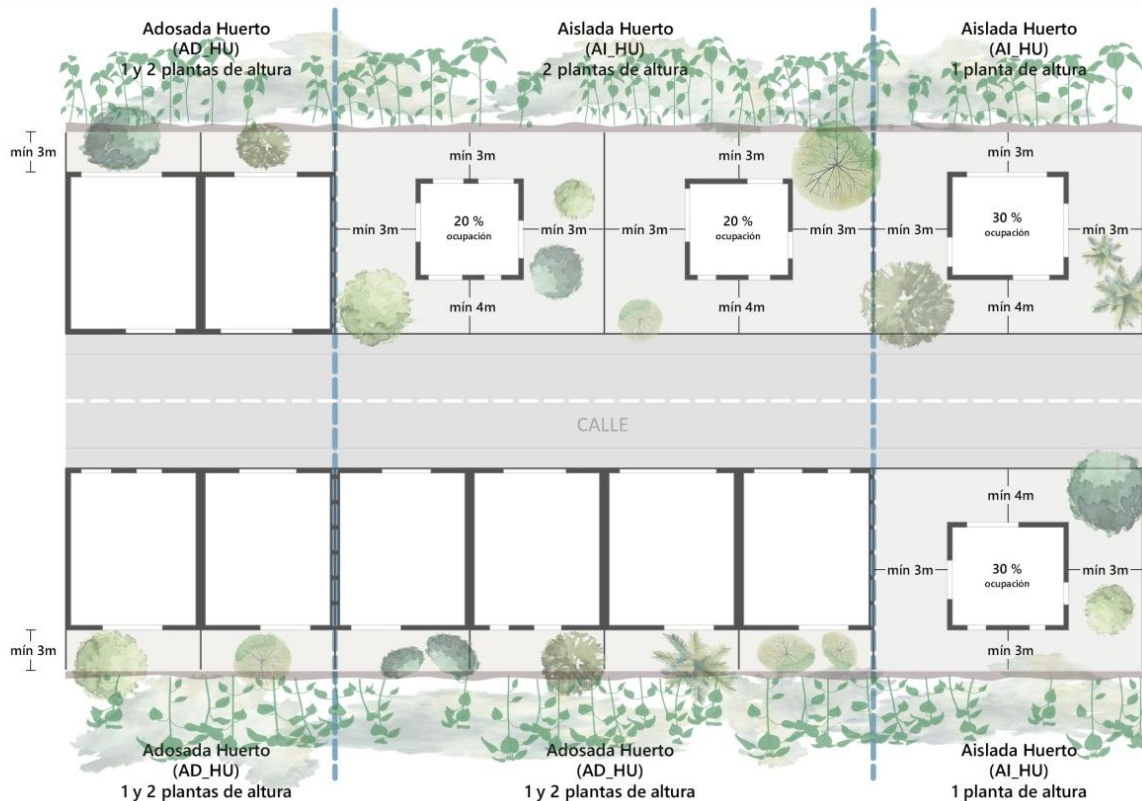
ENP

- Espacio Natural Protegido

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

- Plan Hidrológico de Tenerife
- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Estación depuradora y de bombeo
- Abastecimiento
- Saneamiento
- PTE de Infraestructuras de Telecomunicaciones
- Torres de comunicaciones
- PTE de Ordenación de Residuos
- Planta de reciclaje y vertedero
- Punto Limpio
- PTE del Tren del Sur
- Zona de Dominio Público
- PTE de Prevención de Riesgos
- Parque de Bomberos de la Comarca Sur

Propuesta de ordenación



Determinaciones normativas:

-La tipología Adosada Huerto: Retranqueo mínimo del linde respecto al suelo rústico de 3 metros.

-La tipología Aislada Huerto: Superficie mínima de 300 m², retranqueo frontal mínimo de 4 metros y retranqueo posterior y lateral mínimo de 3 metros. Ocupación máxima del 30 % y una planta de altura máxima/ Ocupación máxima del 20% y dos plantas de altura máxima.

-Las condiciones de acabados para ambas tipologías "huerto" son:

- El espacio de separación con el suelo rústico será huertas o jardines de las viviendas, que den contigüidad de paisaje al uso agrario con el que lindan. Estos espacios tendrán un árbol por cada 100 metros de suelo y se priorizará su uso para el cultivo. El 80 % de la superficie de estos espacios no podrá estar pavimentada.

- El cerramiento de la parcela con el linde de suelo rústico será propio de cerramientos de suelos rústicos de protección agraria.

- Las fachadas orientadas al suelo rústico tendrán aperturas de huecos de un mínimo del 20 % de su superficie, evitando el exceso de muros ciegos e integrando el paisaje con las edificaciones.

- En el caso de diferencias de cotas entre el suelo urbano y el rústico que provoquen una altura más de la edificación, vista desde el rústico, se revestirá esta parte de la edificación con materiales que la integren con el paisaje.

- Deberán respetarse las estructuras agrarias como muros de bancales, etc.

“Si la ciudad muere, el campo sigue existiendo, pero si el campo muere, la ciudad muere con él.”

Yona Friedman

Arquitecto y urbanista francés

“Urbanismo Agrícola”