

NORMA SUBSIDIARIA DE PLANEAMIENTO

=====

DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA

=====

MEMORIA JUSTIFICATIVA

=====



INDICE GENERAL

=====

I.- NATURALEZA Y GENESIS.

- 1.1.- Objeto.
- 1.2.- Estructuración.
- 1.3.- Tramitación.
- 1.4.- Participación pública.

II.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA.

III.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

- 3.1.- La problemática actual.
- 3.2.- Fines y objetivos de la norma.
- 3.3.- Criterios de planeamiento.
- 3.4.- Objetivos de planeamiento.
- 3.5.- Metodología.

IV.- USOS DE SUELO.

V.- CLASIFICACION DEL SUELO.

VI.- ESTRUCTURA ORGANICA.

- 6.1.- Unidades poblacionales.
- 6.2.- Sistema general de comunicaciones.
- 6.3.- Sistema general de espacios libres.
- 6.4.- Sistema general de los equipamientos.



VII.- DESARROLLO Y GESTION.

- 7.1.- Desarrollo de la Norma.
- 7.2.- Sistema de gestión.
- 7.3.- Vigencia de la Norma.
- 7.4.- Revisión y modificación.

ANEXO A LA MEMORIA.

Cuadro de características e índices urbanísticos.



I.- NATURALEZA Y GENESIS

=====

1.1.- OBJETO.

En fecha 25/4/1.984 la, entonces, Comisión Provincial de Urbanismo procede a la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Fuencaliente, contra la cual el Ayuntamiento de Fuencaliente, por acuerdo de pleno de fecha 23/5/1.984, interpone recurso que es desestimado por resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, de fecha 18/9/1.984.

Tanto en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo como en la resolución del Consejero, que desestima el recurso de alzada del Ayuntamiento, se recomienda a éste, que para la resolución de los problemas planteados, acometa la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

A estos efectos el Ayuntamiento de Fuencaliente, por acuerdo de su pleno de fecha 26/10/1.985, acuerda proceder a encargar a los técnicos que suscriben la redacción del planeamiento urbanístico del municipio bajo la tipología de Norma Complementaria y Subsidiaria de Planeamiento en concordancia con el artículo 1 del Reglamento de Planeamiento.

Dado que su ámbito es el municipal y que se trata de un municipio carente de Plan General, la misma tiene el carácter de Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal, tal como se le define en el artículo 88.3.b) y artículos 91 a 94 del Reglamento de Planeamiento.



1.2.- ESTRUCTURACION.

Adjudicado los trabajos de redacción, de las presentes Normas Subsidiarias, al equipo de arquitectos que suscribe, una vez obtenida la base cartográfica necesaria, se iniciaron los trabajos correspondientes, que han respondido a las siguientes fases:

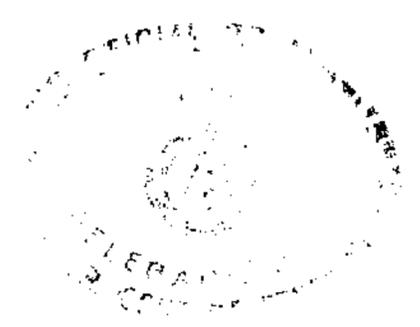
a) Información urbanística: Sobre el territorio, la población y las actividades del término municipal y que consta de:

a-1) Memoria Informativa, estructurada en el estudio y análisis del medio físico y sus distintos parámetros generales, de los recursos humanos y del marco urbanístico con especial referencia a los servicios de infraestructura, equipamiento y edificación existente.

a-2) Planos de Información, en los que se refleja el estado actual del municipio en cuanto a su morfología, edificación, vegetación y usos existentes, así como el estado de la red viaria y de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Avance de Planeamiento: redactado como consecuencia de que los trabajos de redacción de la Norma han adquirido el suficiente grado de desarrollo que permiten la formulación de los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento y sometida a exposición pública durante un plazo mínimo de 30 días a fin de que se formulen sugerencias y en su caso otras alternativas de planeamiento, y que consta de:

b-1) Memoria, de los criterios generales de la ordenación estructurada en el estudio y análisis de la situación actual, los antecedentes de planeamiento y la síntesis de los problemas y principales deficiencias urbanísticas identificadas, en el establecimiento de los criterios y objetivos generales y en una propuesta de ordenación.



b-2) Planos, de la propuesta de ordenación en los que se refleja la delimitación de las diferentes zonas de la ordenación (suelo urbano, urbanizable y rústico), de las zonas objeto de especial protección, de los edificios objeto de protección, trazado de la red viaria, zonificación con usos pormenorizados en suelo urbano y usos globales en suelo urbanizable y equipamiento comunitario previsto.

c) Ordenación Urbanística: Norma Subsidiaria propiamente dicha, de la que es objeto el presente expediente, en la que se establece la ordenación urbanística del término municipal y que consta de:

c-1) Memoria Justificativa, de la que es objeto el presente documento, con los fines y objetivos de la ordenación, así como con la conveniencia y oportunidad de la misma y con expresión del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de la Norma.

c-2) Planos de Ordenación, con la delimitación de los terrenos comprendidos en los suelos urbano, urbanizable y rústico, asignando uso pormenorizados en el suelo urbano y globales en el suelo urbanizable, con esquema de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, trazado de la red viaria y señalamiento y delimitación de las zonas objeto de especial protección.

c-3) Normas Urbanísticas, de la ordenación en las que se regulan las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

1.3.- TRAMITACION.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 126 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento la tramitación de la presente Norma Subsidiaria consta de:



a) Avance de Planeamiento: Habiendose procedido a la exposición al público, por espacio de 30 días, del correspondiente documento del Avance de Planeamiento, publicandose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 137, de fecha 13/11/1.989, se aprueba el mismo, por el pleno del Ayuntamiento de Fuencaliente, en su sesión de fecha 6/10/1.989, y con posterioridad, en sesión de fecha 2/4/1.990, con introducción de modificaciones.

b) Norma Subsidiaria: Terminada, mediante el presente expediente, la fase de elaboración de la Norma Subsidiaria se someterá la misma a la siguiente tramitación:

1º.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento de Fuencaliente, como órgano que tiene a su cargo su formulación.

2º.- Se someterá la Norma Subsidiaria a información pública, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, durante el período mínimo de un mes, período durante el cual quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

3º.- Aprobación provisional por el Ayuntamiento de Fuencaliente, a la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, con las modificaciones que, en su caso, procedieran. Si estas modificaciones significasen un cambio substancial en los criterios y soluciones de la Norma inicialmente aprobada, se someterá a un nuevo plazo de información pública.

4º.- Aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) y publicación del texto íntegro del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.



1.4.- PARTICIPACION PUBLICA.

En el proceso de redacción de la presente Norma Subsidiaria se ha promocionado la participación pública, tanto de particulares como de entidades.

Por una parte, en la fase de Avance de Planeamiento, en cumplimiento de los artículos 151.2 y 125.1 del Reglamento de Planeamiento, exponiendo al público los trabajos realizados, llevando a cabo reuniones explicativas de los mismos y recogiendo las sugerencias y otras alternativas de planeamiento propuestas.

En general y en cualquier momento de la realización de los trabajos, estando abierto a las consultas de la Corporación y de los particulares, asegurando la mayor participación de los interesados y en particular sus derechos de iniciativa e información.

Esta participación pública se orientó a solicitudes de inclusión de áreas urbanizables de carácter turístico en promoción privada, por una parte, y lo que es mas importante, a mostrar preocupación por la correcta y mas exacta delimitación de las areas naturales de protección, y por la cuantificación y efectos sobre el territorio de la oferta turística, aportandose sugerencias y otras propuestas. Todas ellas han sido objeto de detenido estudio y consideración, adoptandose en cada caso la solución más óptima para la comunidad.



II.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA

=====

La vigente legislación urbanística, de carácter general, la constituye la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Texto Refundido R.D. 1346/1976 de 9 de abril), y sus correspondientes Reglamentos, de Planeamiento, (R.D. 2159/1978 de 23 de junio), de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978 de 25 de agosto), y de Disciplina Urbanística, (R.D. 2187/1978 de 23 de junio), y la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, en función de las competencias transferidas por el Estado, la legislación urbanística se complementa, en los aspectos que nos afectan, con la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico, la Ley 12/1987, de 19 de junio, de declaración de espacios naturales y la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de disciplina urbanística y territorial.

A todo ello hay que añadir la legislación sectorial aplicable, entre la que se destaca, por su especial incidencia, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General, (R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre), y la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

La presente Norma Subsidiaria se adecúa a las determinaciones del artículo 71 de la Ley del Suelo en cuanto que contiene:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyen y el ámbito de su aplicación.

c) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establecen.

d) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario.

e) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

f) Esquema indicativo de infraestructura y servicios urbanos.

g) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en la Norma.

En concordancia con el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 3 de la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, clasifica el suelo en urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, estableciendo las distintas categorías de suelo rústico mediante la identificación precisa de cada una de ellas y fijando las normas de protección de este.

Contiene las determinaciones que se señalan en el artículo 93.1 del Reglamento de Planeamiento y artículo 8 de la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico, que son:

a) Fines y objetivos de su promulgación con indicación de su conveniencia y oportunidad.

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo rústico.



c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de la posibilidad de edificar en el suelo rústico y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tienen en suelo urbano el grado de desarrollo propio de las previstas en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento y en suelo apto para urbanizar el carácter y grado de precisión propio de las contempladas en el apartado 3 del mismo artículo.

f) Esquema indicativo de los sistemas generales de comunicación, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad de este suelo.

h) Establecimiento de las diferentes categorías de suelo rústico mediante la identificación precisa de cada una de ellas, señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo rústico y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

Se estructura en los documentos que se le fijan en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, es decir en los siguientes documentos:

1) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

2) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial.

3) Planos de ordenación que expresan las determinaciones de los apartados b), d), f), g) y h) del párrafo anterior.

4) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.



III.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

=====

3.1.- LA PROBLEMATICA ACTUAL.

La problemática urbanística del municipio, nacida como consecuencia de las relaciones producidas en el proceso de asentamiento de la población en el territorio, ha de tener su marco natural de resolución en el planeamiento urbanístico del mismo a través del instrumento mas adecuado a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico y a la capacidad de gestión del propio municipio; que en este caso lo constituye la Norma Subsidiaria de Planeamiento, tal como se ha definido en el apartado 1.1 de esta memoria.

Sabido es que el desarrollo municipal está condicionado por determinadas actuaciones de ámbito supramunicipal e insular por lo que en cierto modo las previsiones de este no dejan de tener un cierto carácter de provisionalidad mientras las mismas no estén contempladas en el planeamiento de ámbito superior.

A estos efectos es significativo que el proceso de terminación de la redacción de esta Norma Subsidiaria coincida en el tiempo con el comienzo de la redacción del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, lo que ya marca para ésta un carácter de provisionalidad de sus determinaciones y la necesidad de acomodación, en su momento, de éstas a aquellas mediante la oportuna revisión.

Por otra parte el marco espacial de esta problemática es reducido, tratandose de un municipio de una población del orden



de 2.000 habitantes, de carácter regresivo y con una ocupación del territorio extensiva.

En la Memoria del documento Avance de Planeamiento, se realiza un detenido análisis de la situación actual del municipio, derivada a su vez de la información urbanística previamente realizada y contenida en el correspondiente documento de información.

De todo ello se deriva una problemática que puede sintetizarse en los aspectos siguientes, a su vez ya recogidos en la memoria citada anteriormente:

a) Existencia de un territorio que, en general, ofrece difíciles condiciones de colonización, dada su morfología abrupta y fracturada, su origen volcánico, al que hay que unir la actividad vulcanológica desarrollada históricamente, y su extrema fragilidad, que viene establecida por las especiales condiciones naturales del mismo.

b) Un medio físico municipal que presenta importantes valores naturales, particularmente de carácter geológico, ecológico y paisajístico, con un alto porcentaje del mismo protegido por la legislación específica vigente.

c) Una clara especialización agraria de su actividad económica con un paisaje agrario diversificado en dos formas de explotación del territorio, una tradicional, viñedos en la zona de medianía, integrada en la naturaleza del territorio, y otra moderna, plataneras en la zona de costa, que ha impuesto formas y aspectos artificiales al territorio.

d) Una ocupación del territorio anárquica, sin bases mínimas de planeamiento, con un sistema de asentamiento de la población de carácter extensivo, a lo largo de carreteras y caminos, localizada en la franja entre la Carretera C-832 y la costa, en los



núcleos de Los Canarios, La Fajana, Las Indias, Los Quemados y Las Caletas.

e) Fenómenos incipientes de urbanización marginal, de carácter vacacional o de fin de semana, en los enclaves costeros, que son bases tradicionales de la explotación de los recursos pesqueros.

f) Creciente presión sobre el territorio de la demanda turística, que ha comenzado a actuar sobre la isla en estos últimos años, acompañada de un importante debate sobre los costos y la oportunidad de aceptación de la misma, o al menos de determinados segmentos de esta.

3.2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA.

Con carácter general la Norma Subsidiaria ha de cumplir las finalidades que se le asignan en la vigente Ley del Suelo y demás legislación urbanística aplicable.

Son criterios básicos de la política urbanística contenida en esta Norma Subsidiaria, los siguientes:

a) Viabilidad, en cuanto a localizar las distintas actividades en función de sus posibilidades y de los objetivos propuestos, minimizando la afección a las edificaciones y simplificando la gestión administrativa.

b) Flexibilidad, en cuanto el planeamiento ha de posibilitar su adaptación a los distintos estados de desarrollo y a diferentes alternativas que se puedan producir.

c) Realidad, en cuanto se adecúe el planeamiento a la capacidad económica, tanto de la administración pública como del sector privado, contemplando como condicionante la parcelación actual del suelo.



d) Equidad, evitando la jerarquización del territorio en áreas de diferente nivel de calidad como consecuencia del planeamiento.

e) Diseño, ofreciendo un importante nivel de atractivo urbanístico.

Los objetivos de esta Norma Subsidiaria, entendidos como aquellas metas o aspiraciones fijadas, son con carácter general los siguientes:

a) Poblacionales, en cuanto se trata de localizar la población previsible, optimizando sus condiciones de vida, mediante la obtención de un nivel suficiente de equipamiento comunitario, de la integración social de las distintas áreas, de posibilitar la elevación de su nivel de renta y de optimizar las relaciones de la población y el empleo.

b) Territoriales, en cuanto se trata de colocar una estructura idónea para el desarrollo urbanístico favoreciendo la explotación de los recursos y protegiendo las áreas de interés general, logrando la progresiva incorporación de los desarrollos marginales al sistema urbano, optimizando los sistemas generales y mejorando la accesibilidad física como medio de integración.

c) De gestión, determinando la organización adecuada para el desarrollo y control del planeamiento, potenciando la participación de la población y previendo soluciones adecuadas a la capacidad de gestión y financiación del municipio.

3.3.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

Habremos necesariamente, dado el momento en que se redacta esta Norma Subsidiaria, de considerar que la situación cambiante que se produce, unida a las características específicas

del municipio de Fuencaliente, nos dibuja un futuro inmediato con un importante grado de incertidumbre.

En este marco, en principio, se establece que la tradición e inercia de la producción agrícola, en general en la isla, permite pensar que la agricultura, tanto en la isla como en el municipio de Fuencaliente, seguirá siendo una actividad permanente y con futuro.

Aunque desde el punto de vista productivo, puede pensarse, que el cultivo del plátano verá reducida su rentabilidad y su competitividad, por diversas causas que no son de señalar, la posición de la isla en el contexto platanero canario y en particular las específicas cotas de valoración agrícola de las áreas de asentamiento platanero del municipio de Fuencaliente, nos llevan a prever, que en un futuro inmediato, ello no puede implicar el abandono o cambio de uso del cultivo platanero, localizado en la costa del municipio, si bien es previsible igualmente que ello tampoco de lugar a una expansión de esta superficie.

Por otra parte, la crisis que ha supuesto desde los años cincuenta la agricultura tradicional de medianía del municipio, particularmente el viñedo, si bien mas orientada a una economía de subsistencia y autoconsumo, y que tan importantes efectos tuvo en su momento en el municipio, parece que en la actualidad es objeto de atención por los organismos públicos que canalizan sus actuaciones hacia su recuperación y de lo que es importante muestra la potenciación y modernización de la Cooperativa Vinícola de Fuencaliente, construída por el Mando Económico de Canarias en la década de los cuarenta.

El mantenimiento y modernización de la agricultura de medianía, dirigida sobre todo a los cultivos de autoabastecimiento de la isla o destinados al mercado canario, es, en consecuencia, un importante reto de futuro.



Por tanto, desde la óptica de esta Norma Subsidiaria, habrá de ser un obligado criterio en la ordenación del territorio, el proteger y estimular el mantenimiento de la agricultura, preservando la compleja infraestructura acumulada en la difícil construcción del espacio cultivado.

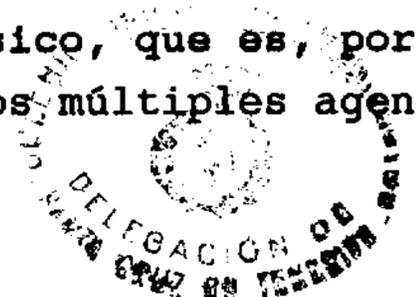
Historicamente sabemos que Canarias ha ido sucesivamente apostando por un nuevo monocultivo cada vez que el precedente entraba en crisis. Ante esta lección, el criterio de la diversificación productiva nos lleva a tratar de combinar la oferta agrícola con la explotación de otros recursos productivos, sobre todo si tenemos en cuenta la tendencia reciente del sistema económico insular caracterizada por el incremento del desempleo y por el recrudecimiento de la emigración.

Contando con el innegable potencial agrícola de la isla y del municipio deben agotarse todas las posibilidades tendentes a la potenciación y diversificación de su base económica.

Entre los sectores de actividad que pueden brindar la oportunidad de un desarrollo sectorial equilibrado está el de la actividad turística, que es además inductora de actividades terciarias y pequeñas industrias ligadas a la alimentación y a la artesanía.

Planteada así la posibilidad de una opción turística en el municipio, con el carácter de complementaria de la agrícola, se hace necesario analizar la problemática que ello conlleva, con la evaluación de sus correspondientes costos y beneficios.

Tras la experiencia que el turismo ha significado, no solo en otras islas del archipiélago, sino en nuestra propia isla de La Palma en sus primeras actuaciones, se estima que hay que ser especialmente cuidadoso y precavido con este tipo de actividad por lo que la misma significa en cuanto a, su gran consumo, tanto directa como indirectamente, del espacio físico, que es, por otra parte, escaso y frágil en el municipio, a los múltiples agentes



que intervienen en el mismo, muchos de ellos difícilmente controlables, a su negativa acción, a partir de ciertas dimensiones, sobre el medio natural, en el que produce impactos negativos y deterioros irreversibles, medio que es de alta valoración en el caso del municipio de Fuencaliente, y a que los efectos degradantes de las actuaciones turísticas tradicionales, no sólo repercuten sobre el territorio, otros sectores económicos básicos o las formas de vida preexistentes, sino que contribuyen a minar la solidez y estabilidad económica de dicha actuación hacia el futuro, porque además la demanda turística más cualificada cada vez valora en mayor medida la integridad y autenticidad del lugar visitado.

Esta Norma Subsidiaria habrá de garantizar el buen uso del territorio, de forma a conseguir el máximo beneficio social y el mínimo impacto negativo sobre el medio ambiente. Consideramos que el municipio de Fuencaliente no posee un territorio con condiciones idóneas para un desarrollo turístico del tipo tradicional o masivo, cuya implantación sería a costa de grandes sacrificios medioambientales y de daños irreparables en la infraestructura agraria, sino que, por el contrario, con un espacio disponible escaso y fragil hay que plantearse operaciones turísticas muy selectivas, pequeñas operaciones puntuales, excepcionales, de calidad, integradas en el medio natural, al servicio del mismo, del que obtiene a su vez las mejores cotas de valoración cualitativa.

Relacionados con estos dos sectores productivos, la agricultura y el turismo, que acabamos de analizar, existen dos elementos, que podemos decir que son infraestructurales o de base, que son necesario considerar, como son el medio ambiente y espacio natural, y el agua.

El medio natural del municipio de Fuencaliente y sus espacios naturales protegidos, según la legislación específica vigente, es el soporte base de las actuaciones productivas que se consideran actuarán sobre el territorio, y al que, partimos del

criterio fundamental, deben respetar, y cuyo impacto sobre el mismo debe ser reducido al mínimo posible, tal como hemos ya referido.

Parece fuera de toda discusión el criterio fundamental de promover una efectiva protección de los espacios naturales del municipio pero siempre entendiendo ello no en su aspecto negativo, de prohibiciones y limitaciones, sino en su aspecto positivo, es decir, no considerando una congelación de estos espacios, ni una conservación a ultranza de los mismos, sino al contrario garantizando que cualquier actuación que se proponga en los mismos habrá de ser estudiada detenidamente con las correspondientes salvaguardas y garantías necesarias, pero nunca desde la óptica de que nada puede hacerse en ellos, extremo que consideramos principal en un municipio como Fuencaliente en que una gran proporción, del orden del 80% de su superficie, es espacio natural protegido legalmente o susceptible de serlo.

La isla de La Palma presenta como uno de sus aspectos diferenciales con el resto de las islas del archipiélago el hecho de que siempre ha dispuesto de agua suficiente para sus necesidades, tanto de abastecimiento como agrícolas. Pero, dentro de este contexto insular, el municipio de Fuencaliente es deficitario en producción de agua, que le es aportada de otras zonas de la isla a través del Canal General del Norte y el Canal Intermunicipal.

Por ello es importantísimo dejar establecido, que si bien la política hidráulica general es objeto del Plan Hidrológico Insular, actualmente en redacción, a nivel de esta Norma Subsidiaria deben tenerse como criterios claros, por una parte la necesidad de introducir mejoras en los sistemas de riego agrícola y en fomentar cultivos con menores requerimiento de agua, tendentes a la obtención de un menor y más eficaz nivel de consumo de este elemento, y por otra que queden garantizadas suficientemente las necesidades de consumo de agua de las actuaciones turísticas a implantar sin que ello signifique competencia de las demandas de éstas sobre las demandas de aquellas.

Por último hemos de referirnos a los criterios de planeamiento de la población residente en el municipio, que si bien son de poca entidad en cuanto a su manifestación espacial no lo son en cuanto a su manifestación social.

Se considera el criterio de fomentar la concentración urbana en el núcleo de Los Canarios, como centro de servicios de la comunidad municipal, estableciendo por otro lado unas reglas mínimas de crecimiento en el resto de los asentamientos poblacionales como son Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana, considerados como asentamientos rurales, al ser entidades de población, que con mayor o menor grado de dispersión, tienen su origen y desarrollo en las actividades agrícolas, pero con un grado de colmatación y un nivel de infraestructura que no justifican su consideración como núcleos urbanos.

Complementario con este criterio ha de considerarse las posibilidades de la implantación industrial derivada de la agricultura y la ganadería, de la que es buena prueba la actual Cooperativa Vinícola y las instalaciones de la Cooperativa Agrícola de Fuencaliente S.L.

3.4.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

Consecuentemente con todo lo expuesto anteriormente se plantean en esta Norma Subsidiaria del municipio de Fuencaliente de La Palma los siguiente objetivos de planeamiento:

a) Protección y conservación de los espacios y recursos naturales.

Es este un objetivo básico de la Norma Subsidiaria puesto que como hemos dicho la protección de los espacios naturales de especial valor, así como la conservación integral de los de valor inestimable resulta imprescindible.



A tales efectos, la vigente Ley autonómica, 12/1.987, de declaración de Espacios Naturales de Canarias, constituye el marco legal de referencia hasta tanto no se apruebe la nueva Ley de Protección de Espacios Naturales, en trámite actualmente en el Parlamento de Canarias, que introduce una nueva clasificación de áreas protegidas en concordancia con la vigente Ley nacional, y la ley autonómica 11/1.990, de Prevención del Impacto Ecológico, supone un instrumento de la máxima utilidad.

En todo caso se considera necesaria la complementación con la aprobación del Plan Especial de Protección de Espacios Naturales de la isla de La Palma, redactado por el Cabildo Insular y en trámite administrativo, y con la redacción de los específicos Planes Rectores de Uso y Gestión de cada espacio natural o instrumento de protección que en su sustitución legalmente se defina.

b) Protección y conservación del espacio agrícola.

Se plantea este objetivo desde su doble función, productiva y paisajística, y se trata de un espacio en el que cabría modificaciones de cultivo pero nunca transformaciones de los mismos para su urbanización y edificación.

Específicamente serán objeto de esta acción los territorios dedicados o susceptibles de dedicar hoy, al cultivo de la vid y del plátano y aquellos destinados o potencialmente aptos para la agricultura de autoabastecimiento de medianía.

c) Preservación del borde costero.

Se trata de la protección de la costa del municipio, de sus acantilados y playas, favoreciendo su accesibilidad y evitando su ocupación y su transformación morfológica, tanto por la acción del proceso urbanizador como del proceso de ocupación agrícola.



Para ello se aplicarán las disposiciones de la vigente Ley 22/1.988, de Costas y el Reglamento General de desarrollo y ejecución de la misma, R.D. 1471/1.989.

d) Creación de una oferta turística.

Se plantea como alternativa complementaria al sector agrícola y nunca como alternativa sustitutoria. Se trata de eludir depender de un turismo masivo captando el segmento mas cualificado para lo que es preciso reforzar el carácter singular del municipio apoyándose en sus factores diferenciales del resto de la isla como es su excepcional medio físico entre otros.

Se trata en definitiva de abordar medidas desde una aptitud positiva, tendente a conseguir una oferta turística cualificada, seleccionada, y de carácter excepcional.

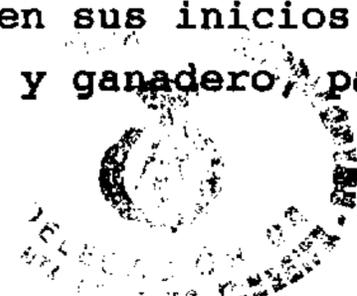
e) Compatibilización del crecimiento turístico con la planificación y racionalización de las infraestructuras.

Se parte de que el nuevo desarrollo turístico debe financiar buena parte de la inversión directa o indirecta inducida por el mismo, ya que hasta ahora el turismo se ha caracterizado por generar beneficios privados de la explotación de un medio físico y cultural que no retribuye y por crear costes infraestructurales, tanto técnicos como sociales, que no compensa.

Se trata pues de establecer la necesaria infraestructura técnica y de equipamiento de ocio que la oferta turística cualificada demanda consiguiendo un equilibrio entre la participación del sector público y privado en el proceso turístico.

f) Creación de una oferta agroindustrial.

Ante la posible demanda, ya detectada en sus inicios, de instalaciones industriales de carácter agrícola y ganadero, pa-



rece conveniente prever y reservar espacios para la implantación de estas actividades.

g) Regulación de los asentamientos poblacionales de carácter residencial.

Estableciendo las normas y directrices generales para el crecimiento y ordenación de los mismos, de carácter urbano para el caso de Los Canarios y de carácter rural para el caso de Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana, como ya hemos dicho anteriormente, previendo sus dotaciones y equipamientos comunitarios.

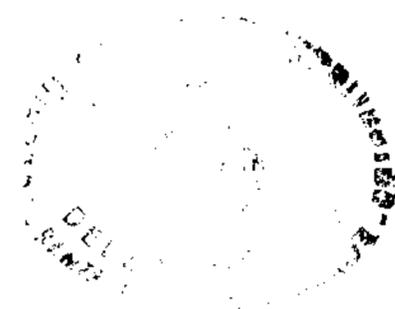
h) Regulación de la oferta residencial-vacacional costera.

La acción incontrolada e ilegal de la urbanización marginal y de la autoconstrucción, en las zonas costeras, particularmente en las áreas del Faro y Punta Larga, es preciso regularla, transformandola en una zona residencial vacacional de la población residente, con unos standares y niveles mínimos.

3.5.- METODOLOGIA.

Indicados los criterio y objetivos básicos que configuran la Norma Subsidiaria, en la metodología resulta imposible enumerar independientemente cada uno de los objetivos y de los criterios seguidos, puesto que existe inevitablemente una relación multilínea entre ellos.

Sin embargo es quizás el más importante el de garantizar la viabilidad del planeamiento que se propone aunque este objetivo no debe suponer la pérdida de coherencia en los planteamientos ni mermar excesivamente sus posibilidades. Supone, entre otras cosas, la reducción al mínimo de las inevitables afecciones que todo planeamiento conlleva.



No cabe duda que cualquier propuesta de intervención consume suelo y es evidente que el aprovechamiento del mismo se hace mediante el trazado de una red viaria y que acatandose las determinaciones de la legislación vigente habrá de efectuarse las necesarias reservas de suelo para equipamiento colectivo.

Los trazados viarios que se proponen se realizan dentro de la racionalidad perseguida acorde al modelo de ciudad que se pretende, sobre suelo actualmente no ocupado por la edificación, adecuando su trazado a los límites de la propiedad que figuran en la información catastral, al efecto de compartir las cargas y beneficios que conlleva su apertura, y procurando que las parcelas resultantes sean directamente edificables sin necesidad de que hayan de producirse posteriores reparcelaciones.

Las condiciones topográficas del territorio es un importante factor que en el trazado del viario obliga inexcusablemente en algunos casos a producir afección sobre edificaciones. Cuando ello sucede, cuantificado el grado de rentabilidad que se obtiene, se atiende al carácter, edad, volumen y estado de la misma, recayendo en la medida de lo posible y por lo general en cobertizos o edificación antigua de una planta, en mal estado de conservación o con síntomas que hagan predecir su inminente sustitución.

En aquellos casos en que el grado de rentabilidad urbanística lo aconseje y haya de producirse afección sobre otro tipo de edificación en buenas condiciones, habrá de instrumentalizarse los tipos de compensaciones que a esos efectos deban llevarse a cabo entre particulares o entre estos y la administración.

De igual manera, la calificación del suelo destinado a usos comunitarios debe afectar proporcional y equitativamente a los titulares de la propiedad y la ordenación debe evitar el mecanismo de las reparcelaciones y compensaciones entre propietarios, al ser éstas motivo tradicional de paralización de propuestas.

Dentro de esta línea de viabilización del planeamiento se hace necesario, paralelamente a la redacción de la Norma, la negociación continua entre administración y particulares, llegando incluso al establecimiento de convenios urbanísticos entre ambas partes que garanticen la realización de las propuestas.

En cuanto a los criterios generales de organización de la trama urbana, son condicionantes la inexistencia de suelo urbanizado en el casco principalmente y la escasa capacidad de la economía municipal para su producción.

En su defecto esta Norma Subsidiaria desarrolla un área, que intervenida de forma dispersa por la edificación actual y dada sus condicionantes topográficas, parece que deba constituirse en el núcleo urbano propiamente dicho, al que debe tender en el futuro la mayor parte de las actuaciones. Y ese desarrollo que se propone adquiere una estructura reticular, lo más homogénea posible, de forma que pueda irse promocionando a medida que las verdaderas necesidades así lo demanden y con varias alternativas de direccionalidad. Ello porque de antemano y debido a su homogeneidad han podido ser detraídas las reservas de suelo necesarias para el equipamiento que se vaya demandando.

Sin embargo, las dotaciones que requieren específicamente grandes superficies de suelo, como son la escolar y deportiva, se ubican sobre grandes propiedades de terrenos al objeto de, por un lado evitar la negociación entre pequeños propietarios, y por otro posibilitar mediante la distribución proporcional de los aprovechamientos que la legislación permite, que se produzcan las cesiones sin pérdidas de los beneficios que produce el planeamiento y en evitación de un reparto no equitativo de las cargas.

Todo lo anterior intenta materializar el objetivo de viabilidad que persigue la Norma Subsidiaria. Al mismo tiempo se pretende dotar a la Corporación de un instrumento de ordenación capaz de propiciar el crecimiento natural de su área edificable sin requerir inversiones fuera de los presupuestos normales y ordina

rios de la misma, involucrando a particulares, si no desde operaciones fuera del alcance de las economías que normalmente intervienen, planes parciales y proyectos de urbanización, si al menos desde la simple operación de explanación de una calle, cesión de parte proporcionales de viario o pequeñas zonas libres, y contribución a la urbanización de la misma según los procedimientos normales aplicados por el Ayuntamiento. Consiste, en suma, en adecuar los procesos tradicionales de transformación del suelo rústico en urbano, garantizando al máximo una ordenación actual racional, unas reservas de suelo y la distribución equitativa de las cargas y beneficios que se produzcan.

Continuando con el planteamiento necesariamente mixto de objetivos-criterios de ordenación-soluciones generales, hemos de señalar como tales la intención ya expuesta indirectamente de minimizar las afecciones, particularmente a viviendas, tanto por el respeto a la problemática familiar correspondiente como por razones no menos obvias de economía del parque inmobiliario y de suelo.

Todo ello no debe sacrificar el propósito de obtener gradualmente y en cada una de sus fases una forma de ciudad fácilmente comprensible.

Los trazados, máxima homogeneidad de la trama que se propone y diversidad de formas de actuación, se efectúan con ánimo de admitir todo tipo de iniciativas promotoras, tanto de la administración como de particulares. Se limita, no obstante, el calificar de urbanizable excesiva cantidad de suelo.

Se pretende evitar la jerarquización innecesaria del suelo urbano, así como la privatización de los accidentes geográficos de elevado valor paisajístico, incorporándolos como elementos característicos de la forma urbana perseguida.



IV.- USOS DEL SUELO

=====

Los fines y objetivos, descritos en el capítulo anterior, acotan la diversidad de opciones y la adopción de alternativas a nivel general se remite a la elección del modelo de utilización del suelo y a la definición de los elementos que integran la estructura general del territorio.

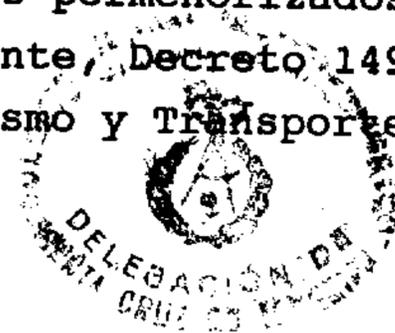
Los usos básicos del suelo que constituyen el modelo de utilización que formula la Norma Subsidiaria, son los siguientes:

a) Uso residencial: Se resuelve a través de la potenciación del casco urbano actual del núcleo de Los Canarios, como centro de servicios del municipio y por el control y encauzamiento de la tendencia actualmente existente, muy acentuada dada las características socio-económicas del municipio, de edificación al borde de las vías, en los núcleos rurales de Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana.

Está constituido este uso por los alojamientos de carácter permanente para la población residente en el área y comprende los usos pormenorizados de la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar, en las tipologías de edificación intensiva, semintensiva y extensiva.

b) Uso turístico: Se basa en la demanda turística cualificada, excepcional, puntual y no masiva.

Está constituido este uso por los alojamientos de carácter temporal y vacacional y comprende los usos pormenorizados recogidos en la legislación turística vigente, Decreto 149/1.986 y Decreto 23/1.989 de la Consejería de Turismo y Transporte del



Gobierno de Canarias, en la tipología de edificación extensiva para las áreas de nueva creación.

c) Uso industrial: Según la demanda detectada se plantea, por una parte respondiendo a la categoría de talleres de artesanos o de actividades menores y talleres de reparaciones mecánicas, considerados en general compatibles con el uso residencial, y que se mezcla indiferenciadamente con este a fin de darle una mayor vitalidad, y por otra parte respondiendo a la categoría de industrias ligeras con limitaciones, que aunque no compatibles con el uso residencial puede ubicarse en el entorno o proximidad de este.

d) Uso de infraestructura: Constituido fundamentalmente por el viario, con dos elementos principales como son la Carretera General, C-832, que atraviesa el término municipal en sentido norte-sur, y el Camino Vecinal, que desde Los Canarios desciende por Las Indias, en el lado del poniente, y por Las Caletas, en el lado del naciente, y que se conectan a lo largo de la costa del municipio. A partir de estas líneas directoras se organiza la trama viaria municipal.

e) Uso de equipamiento: Junto con el anterior constituyen los sistemas generales de la Norma Subsidiaria e integran junto con los usos residencial y turístico el modelo poblacional. Responde a diversas y variadas modalidades tales como libre público, escolar, religioso, administrativo, socio-cultural, deportivo, etc. y determinan el soporte físico de las actividades públicas y de relación de la población.

f) Uso rústico productivo: Constituido por aquellas áreas que son susceptible de ser aprovechadas desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

g) Uso de protección: Para todas aquellas zonas que por tener valores naturales, ecológicos o paisajísticos, o por afectar a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su



entorno, por estar constituido o ser susceptibles de consolidar masas arbóreas, por ser protección de acuíferos, por estar integrada por la servidumbre de protección de costas, han de estar reguladas por normas de protección que salvaguarden sus valores.



V.- CLASIFICACION DEL SUELO

=====

La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado en función de la tipología establecida en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 3.1 de la Ley sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación a la cual se delimitan las facultades y deberes correspondientes al derecho de propiedad.

Las clases de suelo así definidas y los criterios seguidos para su establecimiento son los siguientes:

a) Suelo urbano: Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, es decir incluyendo en este tipo de suelo aquellos terrenos:

1) Que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Que aún careciendo de algunos de los servicios citados anteriormente están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

3) Que en ejecución de la Norma Subsidiaria lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización señalados en el apartado uno anterior.

Por otra parte para el establecimiento de esta clase de suelo se tiene en cuenta:

- la consolidación del proceso urbano, en áreas con suelo totalmente edificado, en suelo urbanizado en proceso de edificación, en suelo legalmente preparado para la urbanización y la edificación, y en suelo rústico en proceso de edificación.

- la aptitud para el desarrollo urbano de unas áreas en relación con las restantes del municipio.

En este sentido se delimita como suelo urbano el área constituida como tal en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, con pequeñas modificaciones consecuencia de un mayor ajuste a la realidad edificatoria actual y a las previsiones inmediatas, en el núcleo de Los Canarios.

b) Suelo urbanizable: Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 23.2 del Reglamento de Planeamiento, es decir teniendo en cuenta:

- 1) La situación existente.
- 2) Las características del desarrollo urbano previsible.
- 3) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo de la Norma Subsidiaria.
- 4) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipo urbano.
- 5) Las previsiones sobre inversión pública y privada.

Se clasifica, por tanto, como tales, aquellos terrenos susceptibles de urbanización en función del modelo de utilización del territorio adoptado, y no incluidos como suelo urbano, a fin de posibilitar la implantación de nuevos asentamientos de población y de las actividades productivas previstas, así como el es



tablecimiento de aquella parte de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

En este sentido se delimita como suelo urbanizable las siguientes áreas aptas para urbanizar:

- De carácter turístico: que comprende el sector denominado Cerca Vieja, en la zona de la costa occidental del municipio, coincidiendo con terrenos de erial y por tanto no dedicados al cultivo del plátano, de solicitud y promoción privada a través del correspondiente convenio urbanístico.

- De carácter industrial: que comprende el sector que se desarrolla en torno a la actual industria de cría de ganado, junto al Camino de acceso al Puertito en su arranque desde el Camino Vecinal a Las Caletas, destinada a satisfacer la demanda de industrias ligeras, de carácter preferentemente agroindustrial, compatibles con viviendas en zonas colindantes, de promoción privada.

c) Suelo rústico: De acuerdo con el artículo 3.2 de la Ley sobre ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, constituye este suelo, aquel que por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.

En concordancia con lo prescrito en el artículo 8 de la citada Ley, se establecen en el suelo rústico las siguientes categorías del mismo:

- Suelo rústico forestal: aquel que está ocupado por masa arbórea, o es susceptible de consolidar masas arbóreas existentes. Comprende las áreas del municipio con masas consolidadas de vegetación generalizada de pino canario, no incluidas como suelo rústico de protección.



- Suelo rústico productivo: integrado por aquel que es susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico. Comprende todas aquellas zonas del municipio potencialmente productivas agricolamente con carácter principal y un área destinada a la extracción de áridos previa autorización del organismo competente.

- Suelo rústico de protección: formado por aquel que tiene un valor natural, ecológico o paisajístico y aquel otro que afecta a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos.

Comprende tres áreas, las definidas en la Ley autonómica 12/1.987 de declaración de espacios naturales de Canarias, denominadas, Parque Natural nº 3, Cumbre Vieja y Teneguía, al que se le incorpora el cono volcánico de La Caldereta debido a su valor geomorfológico, y Paraje Natural nº 6, Coladas del Volcán de Martín, y el espacio de las Laderas de Herrera, zona acantilada que debido a su poca alteración tiene importantes valores ecológicos, tales como el ser zona de nidificación de rapaces y aves marinas y de asentamientos de comunidades botánicas del piso basal en su parte inferior y del bosque termófilo en su parte superior.

A ello se añade la protección de las edificaciones que se consideran, que por sus valores arquitectónicos, pueden ser constitutivas del patrimonio, bien a nivel municipal o insular, a cuyo respecto sólo tiene interés en el municipio el edificio de la Iglesia de San Antonio Abad, en Los Canarios, y la protección de la estación de petroglifos de gran valor arqueológico del Roque Teneguía.

- Suelo rústico de litoral y costero: integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes. Comprende la totalidad de la costa del municipio, desde su límite con Mazo, en la vertiente oriental, hasta su límite con Los Llanos de Aridane, en la vertiente occidental. El ámbito de este área contiene la ser-

vidumbre de protección, definida en el artículo 43 de la Ley de Costas, que recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, y sus usos se atenderán al contenido de los artículos 24 a 30 de la citada Ley de Costas.

- Asentamientos rurales: integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades agrícolas y ganaderas y, en las cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Comprende los núcleos poblacionales de Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana.

- Suelo rústico residual: constituye este suelo rústico residual, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 f) de la Ley autonómica 5/1987, aquel que no ha sido incluido por esta Norma Subsidiaria en alguna de las otras categorías. Comprende las áreas en torno a los asentamientos rurales de Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana, que por la poca consolidación de la edificación existente no han sido incluidas en los mismos.

En este suelo rústico, por resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 16/1/1.991, se ha autorizado la construcción de un campo de golf con instalaciones complementarias de carácter deportivo y turístico, en el lugar conocido por La Degollada, al norte del núcleo urbano de Los Canarios, en virtud de lo establecido en la Ley Autonómica 5/1.987, como construcción e instalación declarada de utilidad pública e interés social, tanto por la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias como por el Ayuntamiento de Fuencaliente, con convenio urbanístico específico entre la propiedad promotora Golfo Atlántico S.A. y el Ayuntamiento de Fuencaliente, que asegura la satisfacción de los intereses generales y garantiza el uso público de las instalaciones.



ANULADA

vidumbre de protección, definida en el artículo 43 de la Ley de Costas, que recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, y sus usos se atenderán al contenido de los artículos 24 a 30 de la citada Ley de Costas.

- Asentamientos rurales: integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades agrícolas y ganaderas y, en las cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Comprende los núcleos poblacionales de Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana.

En este suelo rústico, por resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 16/1/1.991, se ha autorizado la construcción de un campo de golf con instalaciones complementarias de carácter deportivo y turístico, en el lugar conocido por La Degollada, al norte del núcleo urbano de Los Canarios, en virtud de lo establecido en la Ley Autonómica 5/1.987, como construcción e instalación declarada de utilidad pública e interés social, tanto por la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias como por el Ayuntamiento de Fuencaliente, con convenio urbanístico específico entre la propiedad promotora Golfo Atlántico S.A. y el Ayuntamiento de Fuencaliente, que asegura la satisfacción de los intereses generales y garantiza el uso público de las instalaciones.

En la misma se posibilita la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, par 72, de instalaciones deportivas anexas al campo de fútbol municipal que constan de un terrero de lucha canaria, una pista polideportiva y dos canchas de tenis, y de instalaciones turísticas, anexas al asentamiento rural de La Fajana, con capacidad para 386 camas, en hotel, bungalows y apartamentos de la máxima categoría, con sus servicios complementarios.



En la misma se posibilita la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, par 72, de instalaciones deportivas anexas al campo de fútbol municipal que constan de un terrero de lucha canaria, una pista polideportiva y dos canchas de tenis, y de instalaciones turísticas, anexas al asentamiento rural de La Fajana, con capacidad para 386 camas, en hotel, bungalows y apartamentos de la máxima categoría, con sus servicios complementarios.

Se justifica en dicha resolución la autorización ya que el proyecto es ejemplo de la posibilidad de acometer operaciones de dimensiones apropiada a la isla de La Palma, que ofrece condiciones para el desarrollo de pequeñas operaciones, puntuales, de calidad y excepcionales, pues la disposición de suelo libre para aumentar gradualmente su equipamiento turístico no podría alcanzarse sino a costa de grandes sacrificios medioambientales y de daños irreparables a la infraestructura agraria, como propugna el documento de criterios y objetivos del Plan Insular de Ordenación del Territorio de la isla de La Palma, actualmente en redacción, y como por otra parte considera esta Norma Subsidiaria.

Considera además la resolución que es deseable que el desarrollo turístico de la isla, sea selecto y poco denso, ubicándose en parajes excepcionales, huyendo de la preparación de áreas susceptibles de desarrollo y así no solo no puede ser programado sino que tampoco puede planearse.

Por otra parte, dada la colisión de parte del campo de golf con el límite del Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía, el informe de la Dirección General de Medio Ambiente en sentido favorable considera que no se prevé la realización de ningún tipo de obras que supongan una profunda alteración de dicho espacio, desde el momento que se pretende instalar hoyos del campo de golf, evitándose movimientos de tierras. En este sentido dicho organismo condiciona dicho proyecto al respeto riguroso en su ejecución a la integra conservación del arbolado, a la prohibición de algún tipo de movimiento de tierra, salvo los de nivelado de escasa al-



ANULADA

Se justifica en dicha resolución la autorización ya que el proyecto es ejemplo de la posibilidad de acometer operaciones de dimensiones apropiada a la isla de La Palma, que ofrece condiciones para el desarrollo de pequeñas operaciones, puntuales, de calidad y excepcionales, pues la disposición de suelo libre para aumentar gradualmente su equipamiento turístico no podría alcanzarse sino a costa de grandes sacrificios medioambientales y de daños irreparables a la infraestructura agraria, como propugna el documento de criterios y objetivos del Plan Insular de Ordenación del Territorio de la isla de La Palma, actualmente en redacción, y como por otra parte considera esta Norma Subsidiaria.

Considera además la resolución que es deseable que el desarrollo turístico de la isla, sea selecto y poco denso, ubicandose en parajes excepcionales, huyendo de la preparación de áreas susceptibles de desarrollo y así no solo no puede ser programado sino que tampoco puede planearse.

Por otra parte, dada la colisión de parte del campo de golf con el límite del Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía, el informe de la Dirección General de Medio Ambiente en sentido favorable considera que no se prevé la realización de ningún tipo de obras que supongan una profunda alteración de dicho espacio, desde el momento que se pretende instalar hoyos del campo de golf, evitandose movimientos de tierras. En este sentido dicho organismo condiciona dicho proyecto al respeto riguroso en su ejecución a la integra conservación del arbolado, a la prohibición de algún tipo de movimiento de tierra, salvo los de nivelado de escasa altura y retirada de piedras o desmonte de paredes, a la prohibición de apertura de nuevas vías, prohibición de plantas alóctonas a excepción del césped para la adecuación del campo de golf y a la prohibición de pesticidas o herbicidas.

En la presente Norma Subsidiaria se recoge dicho campo de golf como equipamiento general ubicado en suelo rústico, desa-



ANULADA

rollar mediante un Plan Especial, y cuya posibilidad de implantación deriva del resultado de la evaluación de su impacto ecológico.



tura y retirada de piedras o desmonte de paredes, a la prohibición de apertura de nuevas vías, prohibición de plantas alóctonas a excepción del césped para la adecuación del campo de golf y a la prohibición de pesticidas o herbicidas.

En la presente Norma Subsidiaria se recoge dicho campo de golf como equipamiento general ubicado en suelo rústico, a desarrollar mediante un Plan Especial, y cuya posibilidad de implantación deriva del resultado de la evaluación de su impacto ecológico.



VI.- ESTRUCTURA ORGANICA

=====

La estructura general y orgánica del territorio viene integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular por los sistemas generales de comunicación, los espacios libres y el equipamiento comunitario.

Con ello se completa la ordenación junto a lo dispuesto en los apartados anteriores en relación a los usos e intensidades de ocupación del suelo y en consecuencia la clasificación del mismo, en función de la población, de su índice de crecimiento y de los recursos que la Norma Subsidiaria toma en consideración.

6.1.- UNIDADES POBLACIONALES.

La población se localiza en el territorio, conforme a la propuesta de la Norma Subsidiaria, en base a la disposición actual y siguiendo el sistema jerarquizado que se recoge en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, con las siguientes características:

a) Población concentrada: constituida por los núcleos urbanos previstos, con terrenos clasificados como suelo urbano y/o suelo urbanizable, que son:

- Casco de Los Canarios: de carácter residencial, constituido por una unidad municipal, con capacidad para 2.000 viviendas, que soporta el centro de servicios a nivel municipal, formado principalmente por el centro parroquial, ayuntamiento y servicios administrativos municipales, centro cultural y recreativo, servi-

cios sanitarios y asistenciales, equipamiento deportivo y equipamiento escolar.

- Núcleo de Cerca Vieja: de carácter turístico, constituido por una unidad básica, con capacidad inferior a 500 viviendas, que soporta el equipamiento mínimo de comercio de compra diaria y de relación y se estructura en torno al centro de vecindario.

b) Población diseminada: constituida por la población dispersa, en terrenos clasificados como suelo rústico, en viviendas anexas a la explotación agrícola y por lo general localizadas a lo largo de las vías, formando en ocasiones asentamientos poblacionales de carácter, más o menos, lineal.

En este tipo de población, al que la Norma Subsidiaria, en cumplimiento del artículo 3.2 de la Ley sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, ha de expresamente excluir del proceso urbanizador, se ha de fijar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.2.d) de la citada Ley del Suelo Rústico, para el caso de la vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, cuando no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

En las Normas Urbanísticas de esta Norma Subsidiaria se fijan las condiciones límites para la formación de un núcleo de población en función de las características de la edificación, de la parcela mínima que corresponde a una vivienda, de las distancias de esta a los linderos y a otras construcciones y demás índices urbanísticos.

Con carácter general se considera que existe peligro de formación de núcleo de población cuando en un radio de 100 m. existen más de cinco viviendas.

De acuerdo con el artículo 8.e) de la citada Ley autonómica del suelo rústico, en aquellos casos de entidades de población



con mayor o menor grado de dispersión, como son Las Indias, Los Quemados, Las Caletas y La Fajana, cuyo origen y desarrollo está directamente vinculados a las actividades agrarias, y en las que su grado de colmatación y característica no justifica su consideración como población concentrada en suelo clasificado como urbano, se definen como asentamiento rural en suelo rústico, en los que la presente Norma Subsidiaria realiza el reconocimiento explícito de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando al efecto las dotaciones y servicios mínimos y condiciones de edificabilidad a las que deberán quedar sujetos.

6.2.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Viene constituido, el sistema general de comunicaciones, por el sistema viario que aporta los canales de accesibilidad del territorio y por tanto la inter-relación entre las entidades poblacionales y las áreas productivas y de servicios. Este sistema general se estructura en base a:

a) Sistema regional: de carácter preferente, constituido por la Carretera C-832, de Santa Cruz de La Palma a Puntagorda por el sur, dependiente de la Comunidad Autónoma, que atraviesa el municipio en sentido transversal norte-sur y sur-norte, a lo largo de aproximadamente la cota 725-750.

b) Sistema insular: identificado como el que tiene origen-destino en el municipio y depende del Cabildo Insular y que está constituido por los Caminos Vecinales de Los Canarios a la Costa, uno por Las Caletas y otro por Las Indias, y sus conexiones.

c) Sistema municipal: de carácter local y constituido principalmente por las vías de acceso a la zona alta del municipio a partir de la Carretera C-832, la vía del acceso al Puertito y las vías de enlace entre las entidades de población y sectores productivos con los diferentes sistemas viarios.

La Ley autonómica 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias regula, entre otras, las afecciones de éstas en la edificación, fijando la línea de edificación en cada vía, para las que denomina carreteras regionales, dependientes de la Consejería de Obras Públicas, y para las que denomina carreteras insulares y locales, dependientes de Cabildo y Ayuntamiento, con remisión a Reglamento General de Carreteras, (R.D. 1073/1977).

En concordancia con ello se establecen las siguientes distancias hasta la línea límite de edificación desde la arista exterior de la calzada mas próxima, medida horizontalmente desde la misma:

Carretera C-832	25 m.
Carreteras insulares y locales	18 m.

excepcionalmente en los tramos que discurren por suelo urbano, y asentamientos rurales en suelo rústico, según la clasificación de suelo de esta Norma Subsidiaria, la línea de edificación será la establecida en los correspondiente planos de detalle de la misma, y en sus Normas Urbanísticas.

6.3.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Incide este sistema en la ordenación del tejido urbano y especialmente en la calidad medio-ambiental de la ciudad. Por una parte la integración de la naturaleza en la ciudad y por otra parte la disponibilidad de espacios al servicio del tiempo de ocio.

En el primer caso necesitamos superficies de características tales que permitan la supervivencia de la vegetación y en el segundo caso exige espacios de variada tipología que respondan a las necesidades de los distintos grupos sociales.

Con carácter general se plantean, dos espacios libres situados en una posición de fácil acceso para la población y localizados centralmente respecto a la determinación espacial de esta. Son estos espacios libres los siguientes:

1) Area libre de la actual Plaza del Ayuntamiento, constituida por ésta, integrada plenamente con el equipamiento de servicios administrativos municipales, con una superficie de 1.068 m².

2) Area libre, en el límite del suelo urbano por el nordeste, constituyendo un parque urbano de 29.217 m² en un área con vegetación abundante de pino canario.

Con carácter complementario se ubican en el territorio otros espacios libres, entre los que destaca el situado entre la carretera C-832 y el Camino Vecinal a Las Caletas, en Los Canarios, los ubicados, junto a la Iglesia y junto al Centro Escolar, en Las Indias y el ubicado en Los Quemados.

Se suman a estos las dotaciones de áreas libres procedentes de los Planes Parciales que según el Reglamento de Planeamiento serán:

a) Jardines, que comprende los espacios libres plantados o ajardinados que reúnan las siguientes condiciones:

- presentar una superficie no inferior a 1.000 m² en la que pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro mínimo. A efectos de superficie se computa la del polígono inscrito que tenga todos sus ángulos interiores comprendidos entre uno y dos rectos.

- poseer condiciones apropiadas, en cuanto topografía y suelo, para la plantación de especies vegetales.

- tener una forma y dimensiones que garanticen su soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

- presentar unas características topográficas aptas para su libre circulación y utilización. A estos efectos deben excluirse los barrancos y terrenos con pendiente superior al 40%, en tanto no se justifiquen las medidas a adoptar para su transformación y utilización efectiva.

- como usos permitidos se inscriben las actividades recreativas al aire libre; tales como música, puestos de flores, periódicos, etc.

b) Areas de juegos y recreos para niños, que deben tener una superficie superior a 200 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 10 m. de diámetro mínimo. Estas áreas deben equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar. Su ámbito espacial es el vecindario, como agrupación de viviendas inferior al barrio, con unos recorridos máximos de 150 m. que deben procurar enlazar por itinerarios peatonales en los que graviten las guarderías y centros de enseñanza preescolar.

c) Areas de peatones, concebidas como espacios de relación social, preferentemente pavimentados, en torno a los cuales se disponen los servicios comerciales y los equipamientos de interés cívicos.

6.4.- SISTEMA GENERAL DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Este sistema es el que sirve de soporte físico de las actividades públicas y de relación de la población. El conjunto considerado es el siguiente:

a) Equipo Administrativo: Se considera constituido por el actual Ayuntamiento, formando un sistema de equipamiento en



posición central, junto con la plaza frente al mismo, y el equipo religioso y docente próximos.

b) Equipo Religioso: Integrado por la Iglesia Parroquial de San Antonio Abad, formando parte del conjunto señalado anteriormente, y la Iglesia de Las Indias, también formando conjunto con un área libre de plaza.

c) Equipo Cultural: Constituido por la actual Casa de Cultura en Los Canarios, dentro de la delimitación de suelo urbano, junto a la carretera C-832 y muy cerca del equipamiento central en torno a la Casa Consistorial. Se completa con los terrenos previstos para Casa de Cultura en Las Indias, anexos al actual grupo Escolar Garcia Escamez, aprovechando la diferencia de nivel entre las dos vías a que da frente para permitir a nivel superior, con frente al Camino Vecinal, una plaza.

d) Equipo Deportivo: Esta integrado el sistema deportivo municipal por el campo de fútbol, situado en suelo rústico, próximo a Los Canarios, y por dos pequeñas pistas polideportivas, situadas en los asentamientos rurales de Las Indias y Los Quemados.

En este apartado hay que destacar que por resolución del Director General de Urbanismo, de fecha 16/1/1.991, y en aplicación de la Ley Territorial 5/1.987, se ha autorizado la construcción de un campo de golf e instalaciones complementarias de carácter turístico y deportivo, en suelo rústico, en el lugar conocido por La Degollada, a la Cía. Golfo Atlántico S.A.

Se recoge estas instalaciones en esta Norma Subsidiaria como equipamiento general en suelo rústico a desarrollar mediante un Plan Especial con evaluación del impacto ecológico.

Ello da lugar en los terrenos colindantes con el actual campo de fútbol a la previsión de un campo de golf de 18 hoyos, par 72, e instalaciones deportivas complementarias consistentes

en un terrero de lucha canaria, una pista polideportiva y dos canchas de tenis.

e) Cementerio: La vigente legislación en la materia exige este tipo de equipamiento a nivel municipal. Dada la situación y tamaño del actual cementerio y sus previsiones de expansión se mantiene su ubicación en la zona próxima al núcleo urbano de Los Canarios, al norte del mismo.

f) Equipo Escolar: Comprende las instalaciones dedicadas a la enseñanza en la modalidad de preescolar, y enseñanza general básica. Lo constituyen actualmente:

- Colegio XXV Años de Paz, en Los Canarios, anexo a la casa Consistorial, para pre-escolar.

- Centro E.G.B. de 8 unidades, en Los Canarios, Montaña de Las Tablas, en suelo rústico.

- Colegio García Escamez, de 2 unidades de E.G.B. en Las Indias, junto al Camino Vecinal a la Costa.

- Colegio Blas Pérez González, de 1 unidad de E.G.B. en Las Caletas, junto al Camino Vecinal a la Costa.

- Colegio Los Quemados, de 1 unidad de E.G.B. en el asentamiento rural de este nombre.

g) Equipo Sanitario: Lo constituye el Centro Rural de Higiene, situado en Los Canarios, en suelo urbano, dispone de casa para el médico y despacho para este y A.T.S.



VII.- DESARROLLO Y GESTION

=====

La aprobación de esta Norma Subsidiaria comporta la anulación de pleno derecho del planeamiento anterior y específicamente la derogación de todos aquellos extremos que fueran contradictorios con las determinaciones establecidas en la misma.

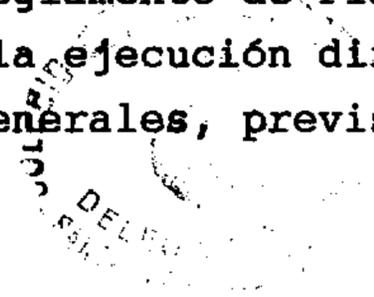
7.1.- DESARROLLO DE LA NORMA.

Requiere en cada tipo de suelo, el desarrollo de esta Norma Subsidiaria, lo siguiente:

a) Suelo urbano: Se realiza la actuación urbanística conforme a la zonificación detallada con usos pormenorizados establecida en la Norma Subsidiaria, específicamente en los planos de ordenación y en los preceptos de aplicación de las Normas Urbanísticas de la misma.

Podrán redactarse, Planes Especiales con alguna de las finalidades determinadas en el artículo 17 de la Ley del Suelo y según las determinaciones que se establecen en los artículos 18 a 25 de esta Ley y artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento, y Estudios de Detalle según lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

b) Suelo urbanizable: La actuación será preceptiva por medio de Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, y mediante Planes Especiales, para la ejecución directa de las obras correspondiente a los sistemas generales, previsto



en el artículo 17 de la Ley del Suelo y artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

c) Suelo rústico: Puede actuarse mediante Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, para protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural y cualesquiera otra finalidad análoga sin que en ningún caso puedan sustituir a la Norma Subsidiaria como instrumento de ordenación integral del territorio, tal como se determina en el artículo 17 de la Ley del Suelo.

En concordancia con la disposición adicional de la Ley Autonómica 12/1.987, de declaración de espacios naturales de Canarias, en el suelo rústico de protección, en el Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía y en el Paraje Natural Coladas del Volcán de Martín, se instrumentará el desarrollo de la protección, establecida por dicha Ley, mediante el Plan Rector de Uso y Gestión de los mismos, o a través del instrumento que resulte de la nueva Ley de Espacios Naturales, actualmente en tramitación en el Parlamento Canario, en su adaptación a la Ley estatal.

En todo caso en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía habrá de plantearse la resolución de los problemas detectados en las zonas costeras de El Faro y Punta Larga, de viviendas vacacionales autoconstruidas de la población residente en el municipio, que dada la clasificación de protección que sobre la misma recae, no es posible acometer a través de esta Norma Subsidiaria.

En concreto para el desarrollo en este suelo, del equipamiento general de campo de golf, previsto en esta Norma Subsidiaria, se procederá a la redacción de un Plan Especial y se determinará a través de la evaluación del impacto ecológico de la implantación de estas instalaciones sus posibilidades de aceptación y de las condiciones que han de cumplirse.



7.2.- SISTEMA DE GESTION.

En el desarrollo de la Norma Subsidiaria se aplicarán los sistemas de gestión que se prevén en la Ley del Suelo, sin perjuicio de las nuevas posibilidades que la legislación ofrezca. En resumen serán los siguientes con carácter prioritario:

a) Suelo urbano:

- Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, reforma interior, saneamiento o mejora de espacios urbanos, por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo.

- Planes Especiales de infraestructura y del sistema viario, por el sistema de cooperación con reparcelación física o económica para la distribución de cargas, o en su caso por el sistema de expropiación.

- Planes Especiales de equipamiento y espacios libres de cesión obligatoria, por el mismo procedimiento anterior y si no son de cesión obligatoria por el sistema de expropiación.

- Planes Especiales de sistemas generales por el sistema de expropiación con distribución de cargas por reparcelación económica.

En la Unidades de Actuación que pudieran delimitarse en esta Norma Subsidiaria, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, centros docentes y otro equipamiento específicamente señalado, se costeará la urbanización y se edificarán, en su caso, los solares, conforme los plazos fijados en el artículo 154 de la Ley del Suelo.



b) Suelo urbanizable:

- Planes Parciales de promoción particular, por el sistema de compensación.

- Planes Parciales de promoción municipal, por el sistema de cooperación o en su caso de expropiación.

- Planes Especiales, por los sistemas previstos en el apartado anterior para el suelo urbano.

En los Planes Parciales de promoción privada, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los propietarios, se contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento. Como quiera que la viabilidad de las soluciones propuestas se apoya en expresas peticiones realizadas por los propietarios durante la tramitación de esta Norma Subsidiaria, estos asumirán como compromisos firmes, al menos, los siguientes:

- La redacción del planeamiento en desarrollo de la Norma Subsidiaria y costeamiento del mismo, en los plazos establecidos.

- La formulación y ejecución de los proyectos de urbanización y sus costes así como el de las obras que contemplan, en los plazos establecidos.

- La inclusión en el planeamiento, independientemente de las exigencias de la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, de equipo lúdico o de ocio, específico, como elemento singular y de atracción del mismo.

- La adopción de soluciones infraestructurales autonomamente, con las debidas garantías, especialmente en cuanto a suministro y almacenamiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, sistema de depuración y vertido de aguas residuales, vías de

acceso desde la red general, etc., sin efectos negativos ni afectaciones sobre el sistema infraestructural del municipio.

- La conservación de la urbanización mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora.

- En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la redacción, formulación y ejecución del planeamiento la aceptación de la aplicación de las sanciones legalmente vigentes.

c) Suelo rústico:

Los Planes Especiales previstos se ejecutarán por el sistema de expropiación, a excepción del correspondiente al equipamiento general de campo de golf que podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de compensación, cooperación o expropiación.

7.3.- VIGENCIA DE LA NORMA.

En concordancia con el artículo 56 de la Ley del Suelo, la Norma Subsidiaria, una vez publicada su aprobación definitiva, será inmediatamente ejecutiva y mantendrá su vigencia hasta tanto no sea sustituida por planeamiento de orden superior o por una nueva Norma Subsidiaria, de conformidad con el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Por otra parte en la exposición de motivos de la Ley del Suelo se establece que los planes son abiertos, sin plazos de vigencia fijo, evolutivos y no homogéneos, que permitan de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes y de otra la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas en cuanto a fijeza y concreción.

YEP
RES
O.K.



A estos efectos la Norma Subsidiaria contempla, para sus determinaciones, un horizonte a largo plazo, para el que se propone un modelo de utilización del territorio, y un plazo inmediato de ocho años, al término del cual debe procederse a su revisión, que se subdivide en dos cuatrienios.

7.4.- REVISION Y MODIFICACION.

De manera que la Norma Subsidiaria pueda adaptarse a su propio desarrollo se establecen los mecanismos de revisión o de modificación de algunos de los elementos que la constituyen.

Serán supuestos que motivarán la procedencia de revisión de esta Norma Subsidiaria o su sustitución por un Plan General, los siguientes:

a) Cuando se detecte en el municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con las proyecciones de población normales o que exceda en gran proporción las previsiones de la presente Norma Subsidiaria.

b) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.

c) Cuando se observe la posibilidad de formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico, no contemplados en esta Norma Subsidiaria, o cuando en alguno de los asentamientos rurales previstos se construyan 40 edificaciones.

d) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar la Norma Subsidiaria sea de tal importancia que altere substancialmente el destino del suelo determinado en aquella.



e) Cuando se den las circunstancias señaladas en el artículo 51.1 de la Ley del Suelo o cuando la Administración Urbanística aprecie otro tipo de circunstancias que aconsejen su revisión o sustitución.

f) En cualquier caso a los 8 años de su aprobación definitiva.

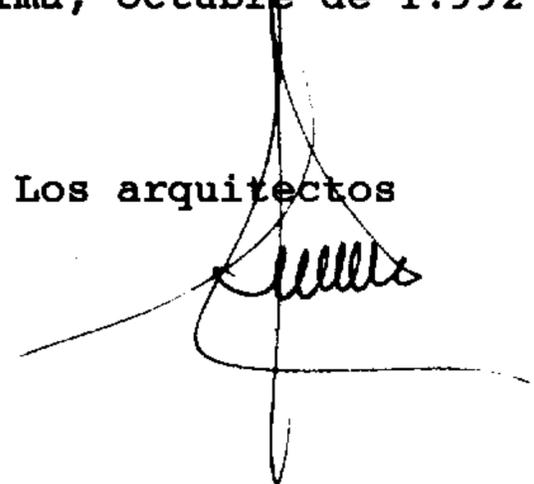
En aplicación de la disposición transitoria de la Ley Autonómica 1/1.987, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación, a la entrada en vigor del correspondiente a la isla de La Palma, actualmente en redacción, se deberá promover en el plazo máximo de dos años, la correspondiente acomodación a sus determinaciones, mediante su oportuna revisión, de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal.

En los demás casos, es decir cuando se afecten extremos distintos de los anteriormente mencionados, se considera modificación de la Norma Subsidiaria, aún cuando ello suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. En estos casos la modificación de la Norma Subsidiaria se referirá al elemento objeto de la misma precisando en los documentos la concreción de las determinaciones que resulten afectadas.

Santa Cruz de La Palma, octubre de 1.992

colegio oficial de arquitectos de canarias delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 114 de la ley del suelo (r.d. 1 /1992)	
fecha - 2 DIC. 1992	el arqto. de control
número 26433	
conforme al encargo del arquitecto	

Los arquitectos



ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

=====

CUADRO DE CARACTERISTICAS E INDICES URBANISTICOS

=====

SUPERFICIES DE SUELO

=====

Suelo urbano:

Residencial 32,33 Ha

=====

Total 32,33 Ha

Suelo urbanizable:

Turístico 18,96 Ha

Industrial 6,00 Ha

=====

Total 24,96 Ha

Suelo rústico:

Forestal 258,63 Ha

Productivo 755,75 Ha

Protección 4.394,20 Ha

Asentamientos rurales: 26,44 Ha

Las Indias 14,12 Ha

Las Caletas 3,86 Ha

Los Quemados 7,13 Ha

La Fajana 1,33 Ha

Rustico residual 77,69 Ha

=====

Total 5.512,71 Ha

TOTAL 5.570,00 Ha



CARACTERISTICAS SUELO URBANIZABLE

=====

Suelo urbanizable turístico:

Superficie sector	189.600 m2
Edificabilidad alojamientos	0,25 m2/m2
Edificabilidad usos complementarios	0,07 m2/m2
Superficie edificable alojamientos	47.400 m2
Superf. edificable usos complem.	13.272 m2
Densidad viviendas	25 vda/Ha
Capacidad viviendas	474
Densidad alojamientos	100 al/Ha
Capacidad alojamientos	1.896

Dotaciones:

Espacios libres: 10%	18.960 m2
Servicios de interés público y social: 4%	7.584 m2
Equipo lúdico y de ocio: 10%	18.960 m2



Suelo urbanizable industrial:

Superficie sector	60.000 m2
Edificabilidad	0,40 m2/m2
Superficie edificable	24.000 m2

Dotaciones:

Espacios libres: 10%	6.000 m2
Servicios de interés público y social: 4%	2.400 m2



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que las presentes modificaciones introducidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, son las solicitadas por la C.U.M.A.C., en consecuencia con el Acuerdo adoptado en la Sesión celebrada el día 7 de Julio de 1.992 por dicho Organismo.

Así mismo, Certifico que dichas modificaciones han sido = = aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en su Sesión de 8 de Enero de 1.993.//

Fuencaliente de La Palma, a/9 de Enero de 1.993.

EL SECRETARIO,

Fdo.: José Rodríguez Sánchez