



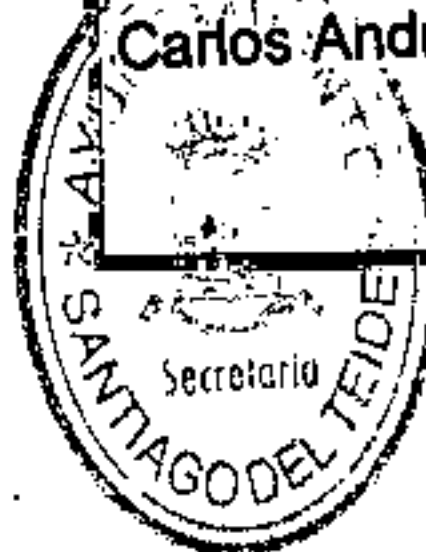
Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 11 MAYO 2005



Jefe de Sección del Servicio de
Apoyo a la C.O.T.M.A.C. Occidental

Francisco Suárez Hernández

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación ha sido aprobada por
el Pleno el Ayuntamiento de la Villa Histórica de
Santiago del Teide en sesión extraordinaria de
19 JUN. 2005
EL SECRETARIO GENERAL
Carlos Andrés Rodríguez-Figueroa Sánchez



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTIAGO DEL TEIDE

A. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MEMORIA

Suelo urbano no consolidado residencial.

Suelo urbanizable residencial

Suelo turístico: urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Mayo 2005

CCRS arquitectos

APROBADO

Gobierno
de CanariasConsejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Dirección General
de Ordenación del Territorio

FONENCIA TÉCNICA TENERIFE 27/04/2005



VI.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS SUELOS SUSPENDIDOS Y SUBSANACIÓN DE REPAROS DEL PGO DE SANTIAGO DEL TEIDE (96/01).

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE y de forma **PARCIAL** el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.2.o) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo, los suelos urbanizables (excepto los turísticos), los urbanos no consolidados, (excepto los turísticos) y los núcleos rurales de Las Manchas, Valle de Arriba y El Retamar, así como las modificaciones provenientes del suelo aprobado definitivamente en el acuerdo de la COTMAC de 30 de Julio de 2002, a reserva de la subsanación, de forma previa a su publicación, de las deficiencias que se detallan a continuación y **MANTENER LA SUSPENSIÓN** del suelo urbanizable turístico y el urbano consolidado turístico de Puerto Santiago - Los Gigantes, hasta que entre en vigor el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Isla de Tenerife.

Las deficiencias a subsanar son:

1. DERIVADAS DEL INFORME PROPUESTA DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) El artículo 010 de la normativa pormenorizada:

o Debe de eliminarse:

- El párrafo que admite el aumento de volumen, ya que las edificaciones residenciales se encuentran fuera de ordenación.
- El párrafo que determina que "las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General podrán prorrogarse de acuerdo con el planeamiento aprobado y la legislación aplicable".

o Debe de regularse expresamente las obras de conservación y mejora.

- b) En cuanto a las disposiciones transitorias de aplicación en los núcleos turísticos de Puerto Santiago - Los Gigantes de la normativa pormenorizada, en el apartado de áreas residenciales, se propone dejarlas como estaban antes de estimar la alegación nº16, es decir, admitiendo nuevas viviendas en parcelas individuales con superficie no inferior a 500 m² y en parcelas residuales.
- c) Ambito de Suelo Urbano No Consolidado La Vigilia II: debe de reordenarse el ámbito con su ficha correspondiente, manteniendo los estándares y edificabilidad del planeamiento anterior, sin sobrepasar los estándares y edificabilidad que establece el Texto Refundido.
- d) El sector E se propone que se clasifique como suelo rústico de protección territorial, debiendo de recogerse la vía.
- e) Los sectores D y AB deben de tener la misma calificación, suelo urbanizable sectorizado.

2. DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONSEJERIA DE TURISMO

El informe coincide con lo expuesto en el de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, por lo que propone que en los artículos 004 y 005 de la normativa pormenorizada se eliminen el uso exclusivo residencial y el concepto de residencia turística ya que el uso exclusivo es el turístico.





A. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Índice de la memoria A

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO A.II. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	2
A. II.3 LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.....	2
CAPÍTULO A.III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	7
A.III.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	7
A.III.2. A. POBLACIÓN Y PREVISIÓN DE CRECIMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE	10
A.III.2. B. JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL EN LOS NÚCLEOS.....	11
CAPÍTULO A.IV.3. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES	13
<i>Asentamientos rurales, criterios de delimitación</i>	<i>13</i>

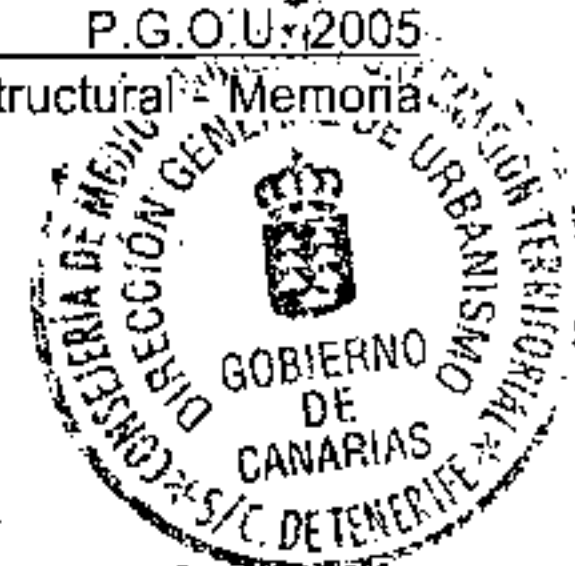


Introducción

Esta memoria de ordenación estructural completa el texto refundido correspondiente a Suelo urbano consolidado residencial y suelo rústico, excepto asentamientos rurales (aprobación definitiva 30 de julio de 2002) en aquellos aspectos estructurales cuya justificación no puede limitarse a las clases de suelo aprobadas, precisando de la definición del papel que han de jugar los núcleos turísticos y el suelo incluido en la categoría de urbano no consolidado o urbanizable.

Los correspondientes apartados, donde se indicaba la necesidad de una visión global, se desarrollan a continuación, conservando la numeración que les correspondía en la memoria a la cual se habrán de integrar.





Capítulo A.II. Objetivos de planeamiento y propuestas de ordenación territorial.

A. II.3 Los sistemas de espacios libres.

Evolución de la población

Los siguientes cuadros nos muestran la evolución de la población y las previsiones de crecimiento de los núcleos tradicionales y del sector costero, atendiendo a las previsiones del plan general, para los desarrollos residenciales, y al planeamiento, directrices y estándares aplicables en las áreas costeras de uso predominantemente turístico.

Cuadro 1. Crecimiento en los últimos 10 años

	1.992	2.002	Incremento	%
ARGUAYO	565	589	24	4%
EL MOLLEDO	164	182	18	10%
PUERTO SANTIAGO	1.876	4.145	2.269	55%
SANTIAGO DEL TEIDE	255	497	242	49%
LOS GIGANTES	1.594	2.398	804	34%
TAMAIMO	1.293	1.934	641	33%
A. Rurales	310	358	48	13%
	6.057	10.103	4.046	40%

Cuadro 2. Población actual y capacidad del plan

	POBLACION				Crecimiento			
	actual		suelo urbano	no consolidado	urbanizable	TOTAL	n° habitantes	Porcentaje
ARGUAYO	589	20%	707		411	1118	529	47%
EL MOLLEDO	182	50%	273		99	372	190	51%
PUERTO SANTIAGO "R"	3050	10%	3355	177	507	4039	989	24%
PUERTO SANTIAGO "T"	1095	0%	1095					
SANTIAGO DEL TEIDE	497	20%	596	168	528	1292	795	62%
LOS GIGANTES	2398	0%	2398					
TAMAIMO	1934	50%	2901	60	321	3282	1348	41%
AS. Rurales	358	60%	573			573	215	38%
	10103		11898	405	1866	14169	4066	40%



Cuadro 3. Plazas turísticas

Puerto Santiago- Los Gigantes Suelo Urbano de uso turístico

	S. Parcelas netas	S. / plaza	Nº de plazas
Suelo urbano			
No incluido en polígonos	57.319	60	955
Polígonos			
Las Arenas	26.147	60	436
Playa del Sol	4.270	60	71
Nicole	6.739	60	112
Los Gigantes	215.922	60	3.599
Los Gigantes 2	41.950	60	699
Punta Negra	34.106	60	568
Costa de los Salvajes	32.549	60	542
La Hondura - El Cercado	105.336	60	1.756
Arena Negra	22.407	60	373
Suelo Urbanizable			
PP San Francisco	33.100	60	552
PP Santiago del Teide	175.800	60	2.930
PP Lajas de Cahpín	35.400	60	590
Secto AB *	17.123	60	285
Secto D	17.439	60	291
Secto E	11.868	60	198
TOTAL PLAZAS			13.958

Sistemas Generales de espacios libres

El sistema general de espacios libres incluye parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades actuales y futuras, de acuerdo con las previsiones de crecimiento del Plan General, en una proporción no inferior a 5 m²/habitante o plaza alojativa turística, según se establece en el artículo 32 A) 7ª. del TR.

En función de la población actual, la capacidad de crecimiento de los núcleos y de los desarrollos previstos la aplicación de estos mínimos ha de suponer la previsión de 123.170 m² de suelo destinado al sistema general de espacios libres, con independencia de otros espacios de menor dimensión que tendrán la consideración de sistemas locales.



Cuadro 4. Previsión mínima de sistema general de espacios libres.

	Habitantes	Sistema general de espacios libres	
		m2/habitante	m2
ARGUAYO	1.118	5	5.589
EL MOLLEDO	372	5	1.860
PUERTO SANTIAGO "R"	4.039	5	20.195
PUERTO SANTIAGO "T"	1.095	5	5.475
SANTIAGO DEL TEIDE	1.292	5	6.462
LOS GIGANTES "T"	2.398	5	11.990
TAMAIMO	3.282	5	16.410
AS. Rurales	573	5	2.864
Total habitantes	10.676	5	53.380
Plazas turísticas	13.958	5	69.790
Total			123.170 m2

El cuadro 4 evalúa las necesidades mínimas de espacios libres a través del estándar previsto por la legislación vigente de 5 m2 por habitante o plaza turística.

En el caso de Puerto Santiago-Los Gigantes "T" de uso turístico, los habitantes censados residentes dichas áreas no aparecen en la suma total, de habitantes y se contabilizan como Plazas turísticas.

Sistema General de espacios libres

Se ha incluido en el sistema general de espacios libres aquellos espacios de interés general para el conjunto del municipio, con posición territorial y magnitud suficiente para desarrollar las funciones que se les asigna, atendiendo a que cada núcleo cuente con un espacio representativo en una posición de continuidad urbana o de proximidad.

En el núcleo de Santiago del Teide se dispone un espacio libre en el extremo superior, junto a la Casa Patio, actualmente en rehabilitación, con la finalidad que se integre a este conjunto patrimonial y de equipamientos, formando, en su conjunto el Parque Patrimonial de Santiago del Teide.

Junto al núcleo de las Manchas se dispone una importante superficie con el doble objetivo de recuperación ambiental y de reforestación, iniciando





proceso de reforestación previsto por el PIOT, en un espacio compatible con un uso lúdico. Este espacio libre que por sus objetivos de recuperación denominamos Parque Forestal, se sitúa en las puertas de los espacios naturales y es la referencia para los núcleos situados en las cotas altas: Arguayo, el Molledo, Santiago del Teide y para los asentamientos rurales de Las Manchas, El Retamar y El Valle de Arriba. La totalidad del suelo es pública y se mantiene en suelo rústico.

En el núcleo de Tamaimo se incluye en el sistema general de espacios libres el Parque Etnográfico de los Aljibes, próximo a la calle del Agua y a las áreas de previstas para el desarrollo de este núcleo, por su posición y características naturales dicho espacio se mantiene en suelo rústico.

Al sur del núcleo de Tamaimo, junto a las dotaciones escolares y deportivas, se incluye un nuevo parque, que por su proximidad a las áreas deportivas puede completarlas mediante la adecuación a actividades lúdico-deportivas. El parque establece la transición ente el núcleo urbano y el suelo rústico. La propiedad del suelo es parcialmente pública, el resto deberá ser adquirido por el Ayuntamiento. El nuevo parque se integrará al suelo urbano de Tamaimo.

Entre los núcleos de Tamaimo y costeros se dispone un nuevo parque, con el objetivo de recuperar el espacio de los antiguos vertederos, que a través de la recuperación física y ambiental, se transformará en espacio. La denominación de parque ecológico proviene del propio origen en la recuperación ambiental de un vertedero y del posible tratamiento de ajardinamiento mediante técnicas agrícolas tradicionales. Por su posición próxima a los núcleos más poblados, constituye un punto de referencia en la carretera general. Dicho espacio se mantiene en suelo rústico. El espacio libre delimitado es parcialmente público, el resto deberá ser adquirido por el Ayuntamiento u otras administraciones públicas.

Con criterios similares al caso anterior, en una ubicación próxima, se delimita el parque ecológico de la Caldera.



Por su posición y finalidad, los parques ecológicos se consideran compatibles con su utilización como viveros municipales, compatible con otras actividades de carácter educativo o lúdico.

Al situarse en una zona de pendientes, la ordenación de los parques puede generar ajustes topográficos utilizables como almacenes municipales. Dicho uso no debe disminuir la superficie destinada a espacio libre público, ni restar posibilidades a los usos que se les asignan o a las posibles edificaciones complementarias admitidas por las Normas Urbanísticas.

Las plaza, parques y dotaciones existentes o previstas en cada uno de los núcleos urbanos y no especificadas entre las anteriores tendrán la consideración de sistemas locales, y todos ellos constituirán conjuntamente el sistema de espacios libres del municipio.

El cuadro 5 relaciona los espacios libres que se han incluido en el sistema general, con un total de 166.590 m², para una población de 24.634 habitantes, incluyendo plazas turísticas, lo que supone un estándar de 6,76 m² de espacio libre por habitante o plaza, superior a los mínimos establecidos en la legislación vigente de 5 m² por habitante o plaza turística.

Cuadro 5. Sistema general de espacios libres

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

		Público	Adquisición
Parque Patrimonial de Casa Patio	7.666		7.666
Parque Forestal de Las Manchas	80.945	80.945	
Parque Etnográfico de los Algibes	9.627		9.627
Parque Deportivo de Tamaimo	29.156	5.363	
Parque Ecológico de Tamaimo	36.896	15.000	22.334
Parque ecológico de La Caldera	2.300	2.300	
	166.590	101.308	39.627
		61%	24%



CAPÍTULO A.III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Este capítulo completa el correspondiente del texto refundido, para facilitar la comprensión global se hace alusión al suelo urbano y se incluyen algunos cuadros que ya constaban en el texto refundido.

A.III.1 Régimen urbanístico del suelo.

El suelo se clasifica, de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias en urbano, urbanizable y rústico. En el presente capítulo se ofrece el dimensionado de cada clase de suelo resultante de la ordenación establecida por el Plan General, así como algunas consideraciones relativas a la oferta de suelo para los distintos usos, las intensidades de edificación y las densidades potenciales previstas por el Plan.

El suelo urbano incluye los terrenos que ya cuentan con los elementos de urbanización necesarios así como aquellos consolidados por la edificación y aquellos otros en los que se han desarrollado iniciativas de urbanización o que por su posición quedan rodeados por otros ámbitos consolidados, constituyendo el Suelo Urbano no consolidado. A los efectos de completar la urbanización de determinados polígonos con planeamiento anterior, o en zonas de completamiento de la estructura urbana se han delimitado los correspondientes polígonos y unidades de actuación en suelo urbano, indicándose en cada caso si se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado, todo ello de acuerdo con la vigente Ley del Suelo, el TR y las disposiciones de los reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

El suelo urbanizable se incluye íntegramente en la categoría de Suelo urbanizable sectorizado, en el que distinguimos entre ordenado y no ordenado. Se incluye en la categoría de suelo urbanizable ordenado aquellos sectores que el cuentan con Plan Parcial aprobado, pero que en el momento de la redacción de este Plan General no se hallan desarrollados o no ha completado las cesiones y urbanización. Asimismo, se incluye en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado aquellos sectores en que el propio





Plan General considera prioritarios para el desarrollo equilibrado de los núcleos, proponiendo su ordenación. El suelo urbanizable ordenado tendrá la consideración de suelo urbano en el momento en que se desarrolle la urbanización y se completen las cesiones.

El suelo urbanizable no ordenado comprende aquellos sectores propuestos por el Plan General para su posterior desarrollo mediante Planes Parciales.

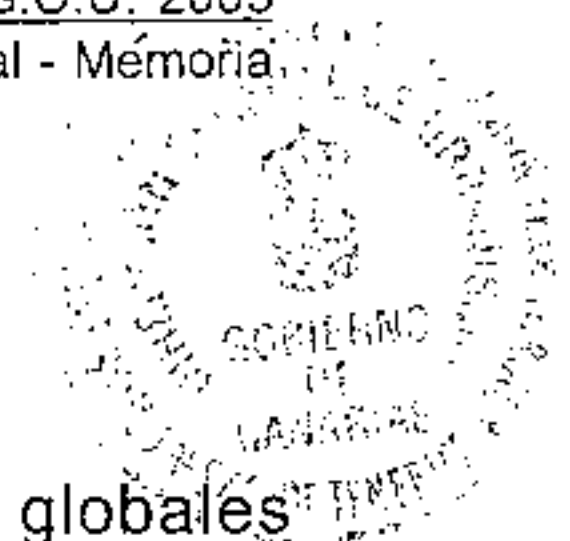
La distribución de superficies de suelo urbanizable sectorizado, por núcleos se indica en los cuadros incluidos al final del capítulo, tanto para el desarrollo de los sectores correspondientes al desarrollo costero como los correspondientes a los núcleos tradicionales respectivamente.

En los sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado se recogen las delimitaciones de sistemas y zonas determinados por los correspondientes planes parciales.

En los sectores de suelo urbanizable ordenado por este Plan General se ha definido la ordenación del sector, determinando la cuantía, posición, alineación y rasantes de los viales, se han localizado las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos, así como los ámbitos edificables, con su correspondiente calificación urbanística, estudiando detalles de sección y ordenación volumétrica en los casos en que se ha considerado preciso.

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado se definen únicamente los sistemas generales como elemento vinculante de la ordenación, que se desarrollara de acuerdo con las determinaciones de la legislación aplicable y de las Normas Urbanísticas de este Plan General.

En el apartado correspondiente a la ordenación de cada uno de los núcleos se justifica la delimitación de cada sector de planeamiento, se especifican los criterios de ordenación de cada uno de los sectores incluidos en suelo urbanizable ordenado y se enuncian los objetivos y directrices a desarrollar en los restantes sectores de planeamiento.



El cuadro siguiente expresa la clasificación del suelo en cifras globales para el conjunto del municipio.

Distribución de suelo urbano y urbanizable en los núcleos tradicionales.

	Suelo Urbano no consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbanizable Ordenado /no Ordenado	Superficies totales, m2
Arguayo				
Casco		167.285		167.285
Sector Este			36.908	36.908
Sector Sur			23.464	23.464
Santiago del Teide				
Casco		181.910		181.910
UA 2 C. Agustín Rodríguez	19.428			19.428
Sector Casa Patio			66.626	66.626
Sector El Cercado			16.571	16.571
Sector Este			26.134	26.134
Tamaimo				
Casco		336.907		336.907
UA 1 El Cascajo	9.517			9.517
Sector Cercadito			21.273	21.273
Sector Norte			28.893	28.893
El Molledo				
Casco		43.072		43.072
Sector Sur			16.220	
TOTALES, en m2	28.945	729.174	236.089	977.988

En el cuadro se distinguen en Suelo Urbano consolidado y no consolidado ordenado, así como los sectores de suelo urbanizable incluidos en las categorías de ordenado y no ordenado.

En el sector costero contamos con suelo de uso residencial, además del suelo urbano del casco antiguo y la Vigilia1, con la UA,3, La Vigilia 2 con una superficie de 6.588 m2 y un sector de suelo urbanizable ordenado: sector C, con una superficie de 33.132 m2.



A.III.2. a. Población y previsión de crecimiento en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Los siguientes cuadros indican las previsiones de crecimiento residencial desglosadas por núcleos tradicionales y las áreas residenciales de los núcleos costeros, para el suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE ORDENADO

	Has	Viviendas (máx)	Habitantes
ARGUAYO			
Sector Este	3,69	80	240
Sector Sur	2,35	57	171
TOTALES	6,04	137	411
EL MOLLEDO			
Sector Sur	1,62	33	99
PUERTO SANTIAGO			
UA.3. La Vigilia	0,66	59	177
Sector C de Puerto Santiago	3,31	169	507
TOTALES	3,97	228	684
SANTIAGO DEL TEIDE			
UA.2. Agustín Rodríguez	1,94	56	168
Sector Este	2,61	64	192
Sector Cercado	1,66	46	138
Sector Casa Patio	6,66	66	198
TOTALES	12,87	232	696
TAMAIMO			
UA.1 El Cascajo	0,95	20	60
Sector El Cercadito	2,13	36	108
Sector Norte	2,89	71	213
TOTALES	5,97	107	321





A.III.2. b. Justificación de la distribución de las áreas de crecimiento residencial en los núcleos.

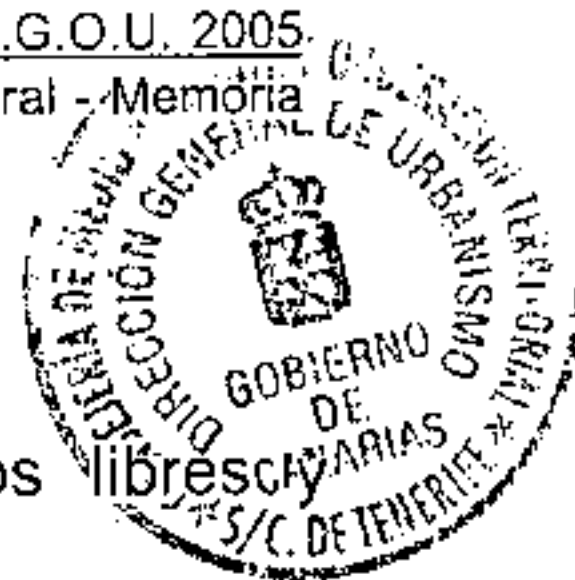
El cuadro anterior especifica los crecimientos residenciales y su distribución en los diversos núcleos, dichos crecimientos responden a la previsible demanda de carácter residencial. La distribución de las áreas residenciales en los diversos núcleos responde la voluntad de reconducir las dinámicas internas, a través de una redistribución de las nuevas áreas urbanizables o urbanas no consolidadas. Además de las justificaciones detalladas para cada núcleo, que se incluyen en la memoria B, la distribución general de las nuevas áreas de crecimiento responde a una voluntad de equilibrar los núcleos y de dotar de nuevo suelo a aquellos cuya capacidad de crecimiento se ve reducida por la escasez de solares edificables.

El crecimiento poblacional en los últimos 10 años ha tendido a concentrarse en los núcleos costeros, con crecimientos del 55% y el 34 % en los núcleos de Puerto Santiago y Los Gigantes respectivamente. La consideración de núcleos turísticos reduce su capacidad de crecimiento residencial al núcleo antiguo y La Vigilia, que se completa con La Vigilia II, como suelo urbano no consolidado, y el sector C de suelo urbanizable

La reducción del crecimiento residencial en los núcleos costeros ha de suponer un incremento de la oferta residencial en los núcleos tradicionales.

En los últimos años el crecimiento de Tamaimo ha sido considerable, la proximidad al sector costero ha centrado la demanda en esta núcleo, que presenta una extensión superior a los restantes núcleos tradicionales y ha consolidado nuevas áreas, donde restan todavía solares edificables.

Contrariamente a Tamaimo, los núcleos de Santiago del Teide y Arguayo han concentrado la edificación en los antiguos cascos, no disponen de áreas de extensión y el número de solares no edificables es muy reducido. Estos núcleos han presentado en los últimos años problemas en la falta de oferta de viviendas y de solares edificables. Es por ello que las áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitadas en estos núcleos son proporcionalmente mayores y no responden exclusivamente a la dinámica propia de los núcleos sino a la voluntad de atraer nueva población y



permitir consolidar la estructura viaria y los sistemas de espacios equipamientos.

Así pues, la disposición de los nuevos sectores responde a la voluntad de redistribución de la población y de equilibrio entre núcleos, además de dar respuesta a demandas o iniciativas existentes. Las nuevas áreas residenciales previstas en los núcleos de Arguayo y Santiago del Teide permiten también la completar la estructura viaria de los núcleos, la previsión de nuevos equipamientos y la programación de operaciones de vivienda pública o protegida.

En el caso de El Molledo, la previsión de nuevas áreas se limitan a completar el crecimiento existente, estableciendo el límite con el espacio rural y consolidando el área de equipamientos, tanto el área de crecimiento como los equipamientos estaban iniciados con anterioridad a la redacción del planeamiento.

Para todos los sectores de crecimiento situados en los núcleos tradicionales se establecen coeficientes de edificabilidad y densidades inferiores a las definidas como máximo en el artículo 36. 1.a 1.2. definiendo en las correspondientes fichas el número máximo de viviendas y, en base a ellas, la aproximación del número máximo de habitantes. Los criterios para fijar las densidades se basan en las tipologías y densidades tradicionales, a fin de que quede garantizada la inserción de los nuevos crecimientos a las características físicas y ambientales de cada núcleos, a la vez que responden a las necesidades de nuevas viviendas.



CAPÍTULO A.IV.3. Suelo rústico de asentamientos rurales

Asentamientos rurales, criterios de delimitación

El Plan general recoge, en la categoría de suelo rústico, las formas tradicionales de asentamiento rural.

Las condiciones topográficas y de accesibilidad del municipio han potenciado la agrupación de viviendas rurales, formando asentamientos que conservan su carácter original, tanto por su forma como por la estrecha relación con las áreas agrícolas que los rodean.

El Plan General tiene como objetivo, para los asentamientos rurales, la conservación de sus características físicas y ambientales, a través del reconocimiento de la edificación, accesos y usos existentes como base para la delimitación del ámbito integrante del asentamiento. Asimismo, se contempla la posibilidad de consolidar el asentamiento mediante la admisión de nuevas edificaciones, limitadas a colmatar los frentes existentes. Asimismo, siguiendo criterios ya indicados en las Normas Subsidiarias y aplicadas por el Ayuntamiento en los últimos años, se tiende a asignar a cada asentamiento espacios libres y dotaciones con el objetivo de mejorar las condiciones de la población rural, y dotar a los asentamientos de espacios de referencia local. En función de la posición, de las dotaciones existentes o de las necesidades específicas se han previsto dotaciones de carácter social, educativo o deportivo, relacionadas con espacios libres existentes o previstos.

Los análisis que se adjuntan nos muestran las características básicas de los asentamientos rurales, entre otros aspectos el de la evolución en los últimos años, de cada uno de los asentamientos, que nos indica las tendencias a un crecimiento moderado, acompañado de mejoras en los accesos y espacios libres, tendiendo a generalizarse la presencia de algún espacio dotacional en cada uno de los asentamientos. El Plan General tiende a reforzar estas tendencias, con el objetivo de limitar un posible crecimiento que atente contra el carácter rural de los asentamientos, a la vez que se admite una cierta dinámica de renovación de la edificación.





consolidación de frentes o colmatación de espacios intersticiales, a fin de garantizar una dinámica poblacional que justifique y permita una incidencia en los espacios públicos.

Los asentamientos delimitados, de acuerdo con las directrices de ordenación general, tienen más de 10 viviendas y densidades superiores a 5 viviendas por hectárea.

Criterios de ordenación

Los asentamientos rurales delimitados han tomado como referencia los viales existentes, siendo los frentes a ellos los que determinan las posibilidades edificatorias de los distintos asentamientos. En general se limitan a los viales existentes, para los que se proponen mejoras. Únicamente en el caso de El Valle de Arriba se ha previsto la apertura de un nuevo vial, que comunica dos caminos existentes y que tiende a colmatar el asentamiento evitando su extensión.

La delimitación de los asentamientos se ajusta a estos objetivos, atendiendo también a la relación entre éstos y el suelo rústico, por lo que se ha delimitado el ámbito de edificación y el inmediatamente relacionado con ella, utilizado como patio o jardín y que configura el elemento de transición entre el asentamiento y el suelo agrícola. La delimitación del ámbito de referencia de las edificaciones como parte integrante del asentamiento rural no implica la posibilidad de nuevas edificaciones ya que éstas tienen siempre como referencia el frente al camino de acceso.

Las condiciones de edificación distinguen entre los sectores más consolidados, donde frecuentemente hallamos casas agrupadas, y los sectores donde existe una mayor dispersión de la edificación, que mayoritariamente coinciden con las edificaciones más recientes. Se ha distinguido entre las categorías c1a y c1b, de asentamiento consolidado y en colmatación respectivamente.

La distribución de superficie se indica en el siguiente cuadro:



LAS MANCHAS

	Superficie en m2	
Consolidado - c1a	19.845	40,93%
En colmatación - c1b	12.454	25,68%
Espacios libres	711	1,47%
Dotaciones y equipamientos	8.148	16,80%
Servicios técnicos	60	0,12%
Viario	7.273	15,00%
TOTAL	48.491	

EL RETAMAR

	Superficie en m2	
Consolidado - c1a	5.069	24,71%
En colmatación - c1b	5.260	25,64%
Espacios libres	2.148	10,47%
Dotaciones y equipamientos	169	0,82%
Viario	7.868	38,35%
TOTAL	20.514	

EL VALLE DE ARRIBA

	Superficie en m2	
Consolidado - c1a	9.685	19,77%
En colmatación - c1b	27.058	55,23%
Espacios libres	1.084	2,21%
Dotaciones y equipamientos	2.167	4,42%
Servicios técnicos	614	1,25%
Viario	8.384	17,11%
TOTAL	48.992	

Capacidad de población de los asentamientos rurales

El análisis de la población actual de los asentamientos rurales nos indica que éstos están escasamente poblados, manteniendo densidades de habitantes inferiores a la capacidad de las viviendas existentes.

La delimitación de los asentamientos y la previsión de mejoras en urbanización de los viales junto a la previsión de espacios públicos y dotaciones puede incidir en la mejora de las edificaciones existentes, o en la consolidación de los espacios intersticiales. La ordenación propuesta parte



de una hipótesis de consolidación y mejora, así como un incremento de la población.

	Población: nº habitantes	
	Actual	Capacidad
Las Manchas	167	267
El Retamar	111	155
El Valle de Arriba	84	151

**Datos de población de 1 de enero de 2003*

Las posibilidades de crecimiento poblacional se han calculado en base a la consolidación actual, ocupación de las viviendas, posibilidades de rehabilitación y posibilidades de nuevas edificaciones. Ello implica la aplicación de coeficientes diferenciales para los tres asentamientos dado que partimos de condiciones de consolidación distintas. Asimismo, debemos que considerar que la población prevista es la capacidad máxima, difícilmente asumible dada la dinámica y las tradiciones de construcción de los asentamientos rurales.

Justificación del crecimiento de los asentamientos rurales.

La delimitación del ámbito de los asentamientos rurales se ajusta, en general, a los criterios de delimitar exclusivamente las áreas ocupadas por la edificación. Se exceptúa de este criterio las áreas de dotaciones y espacios libres, que se integran en los asentamientos.

Las posibilidades de crecimiento o de construcción de nuevas edificaciones quedan limitadas ala colmatación de los tejidos existentes, y a pocas prolongaciones aprovechando los caminos existentes que han actuado como frentes tradicionales de las edificaciones.

La capacidad de crecimiento, relativamente elevada deriva de la posibilidad de nuevas edificaciones, pero también de la posibilidad de sustitución de las existentes, así como de la posible reordenación del parcelario y del ajuste máximo de las

Espacios libres y dotaciones

El Plan General determina la posición de los espacios libres y dotaciones a partir de los criterios definidos con carácter general para que





todos los asentamientos cuentan con ellos como espacios funcionales pero también representativos. Asimismo, la reserva de espacios libres coincide en ocasiones con la localización de elementos tradicionales vinculados a usos rurales, como eras o abrevaderos, que a pesar de que no siempre se han considerado con suficiente entidad para su catalogación constituyen referencias locales.

La escasa entidad de los núcleos hace que a menudo, la reserva de suelo supere ampliamente las condiciones mínimas legalmente establecidas por las directrices. Incluso en el caso de El Retamar, que por las escasas dimensiones del asentamiento, su grado de consolidación y por las condiciones de posición en relación a la carretera no ofrece oportunidad de mayores reservas de suelo para esta finalidad éstas superan las mínimas establecidas.

La relación entre población prevista y reservas para espacios libres y dotaciones se indica en el siguiente cuadro.

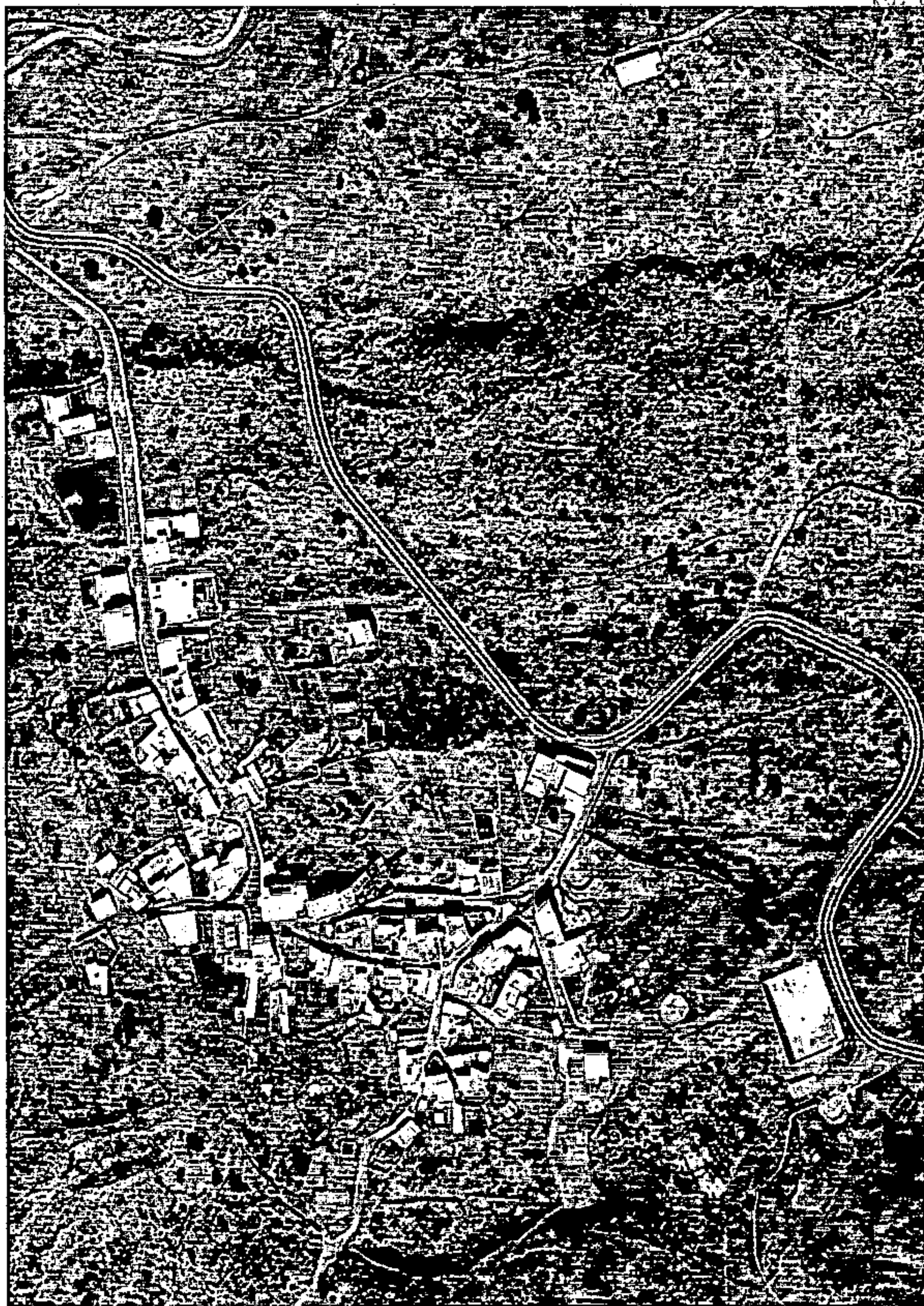
	Población: nº habitantes		Espacios libres y dotaciones: m2		
	Actual	Capacidad	Espacios L.	Dotaciones	m2/por habitante
Las Manchas	167	267	711	8.148	33,15
El Retamar	111	155	1.088	169	8,09
El Valle de Arriba	84	151	1.084	2.167	21,50

*Datos de población de 1 de enero de 2003



LOS ASENTAMIENTOS RURALES

LAS MANCHAS



Fotoplano del asentamiento rural de Las Manchas



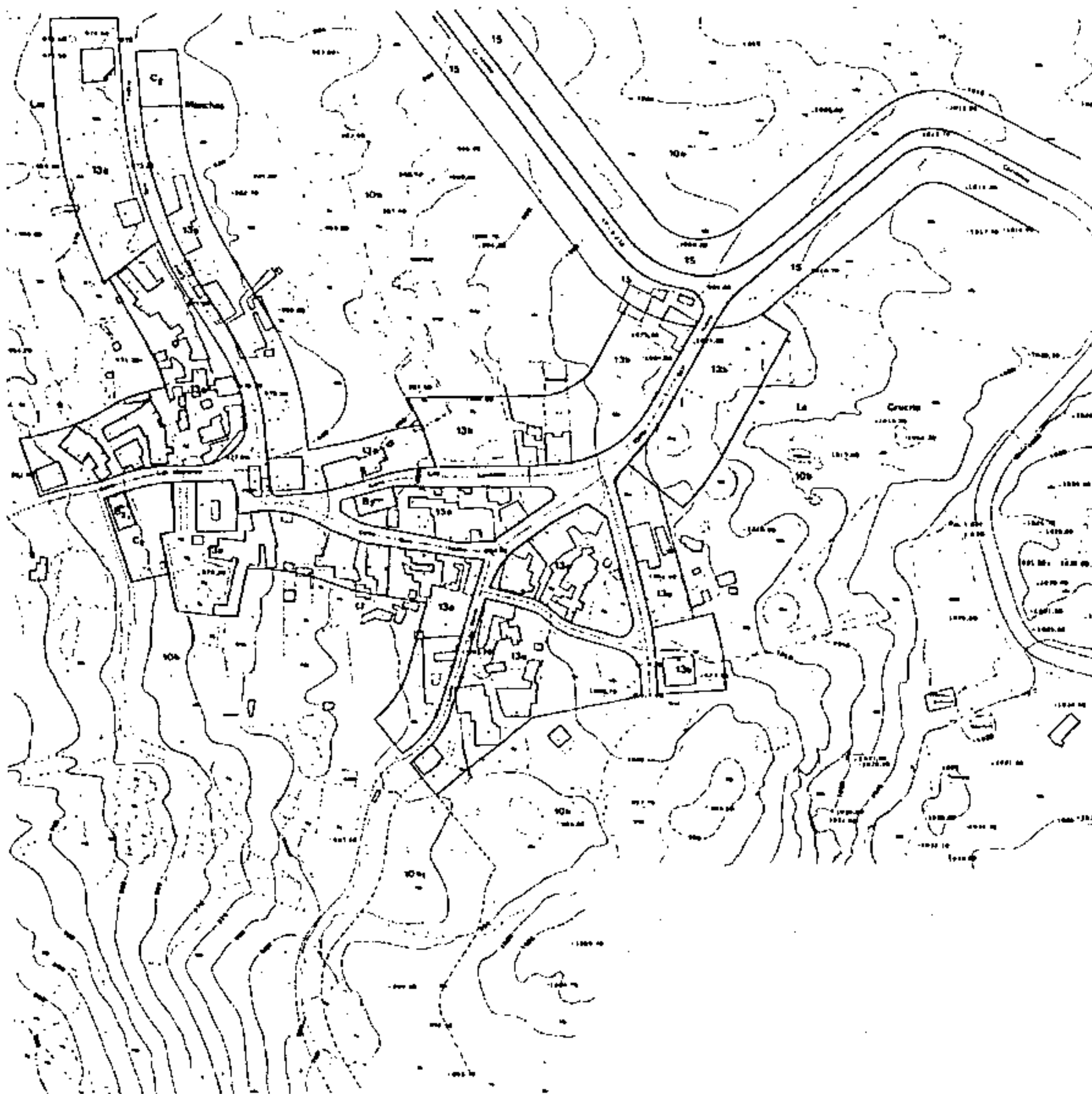


Estado actual y evolución 1989-1997

El núcleo de Las Manchas, próximo a Santiago del Teide, se ha desarrollado como formación compacta, estrechamente vinculada a las actividades propias del suelo rústico. En las Normas Subsidiarias vigentes tiene la consideración de asentamiento rural, y se regula atendiendo a estas características.

En los últimos años Las Manchas ha experimentado un crecimiento significativo, algo más disperso que en épocas anteriores.

El desarrollo y las expectativas de consolidación de Las Manchas, han llevado a mantenerlo en la categoría de asentamiento rural, atendiendo a su estructura y a las tendencias de consolidación que se han detectado.

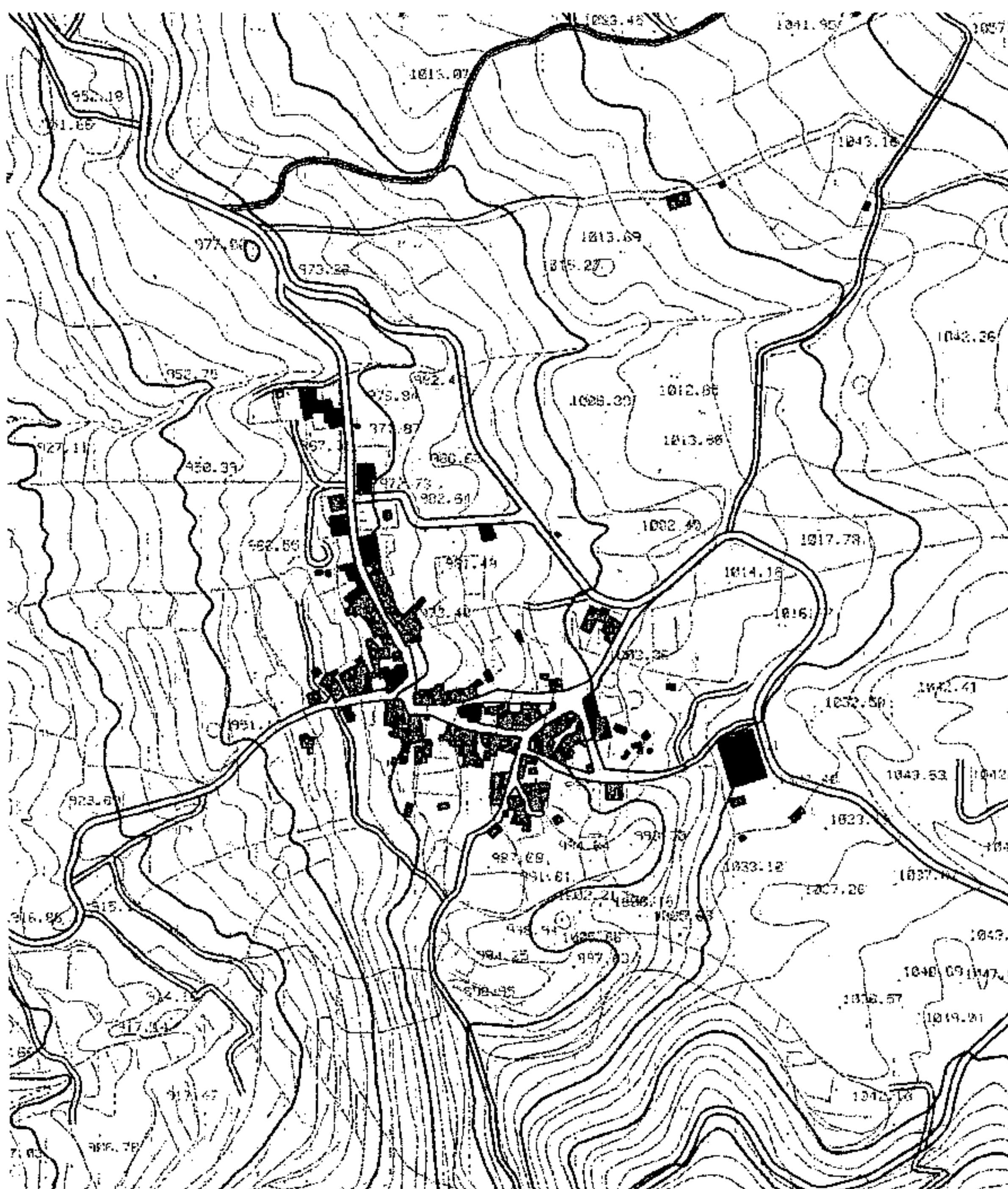




Las Manchas, un asentamiento rural.

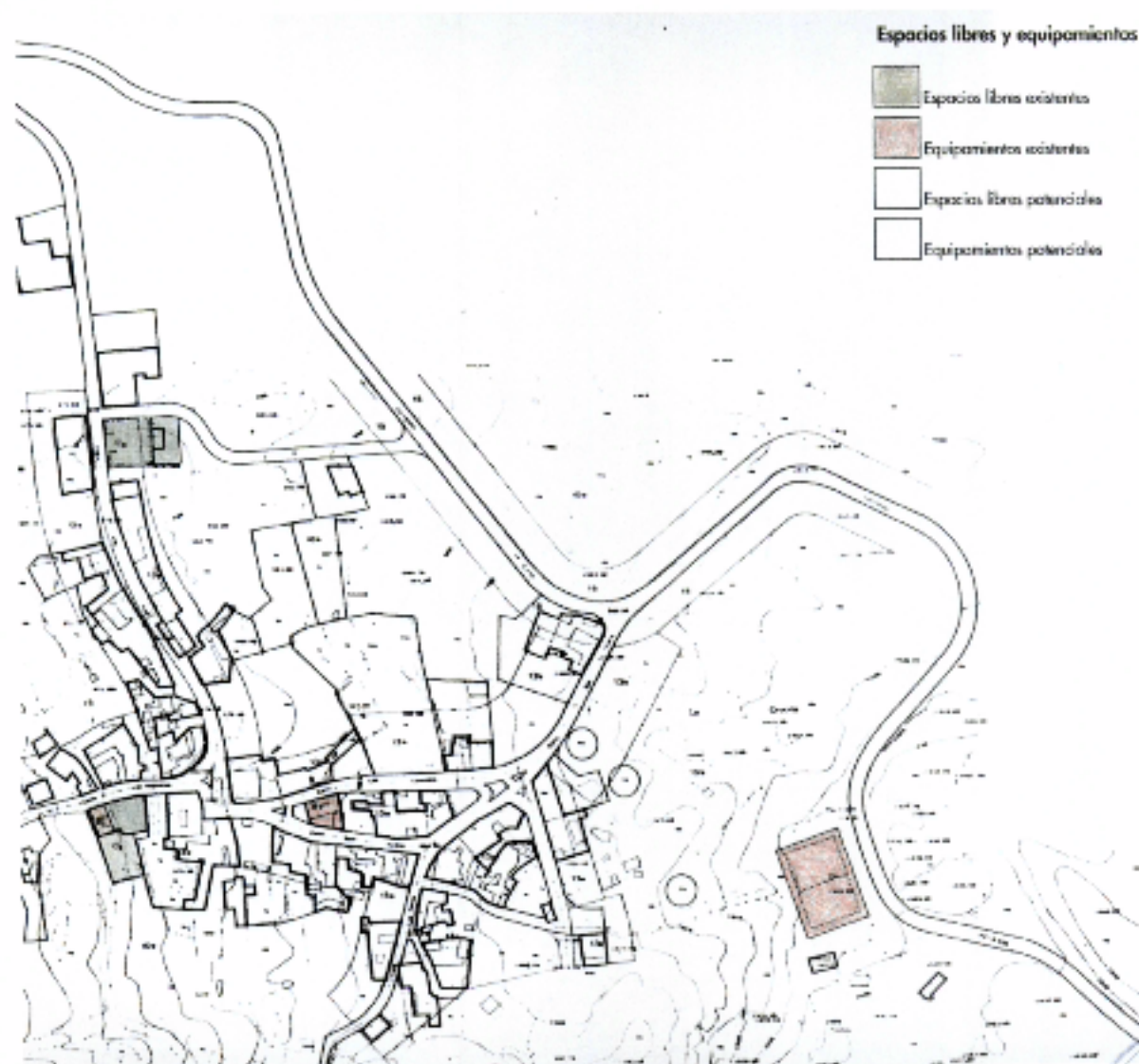
El crecimiento de las Manchas no ha tenido como consecuencia la ocupación de nuevos suelos. En este periodo, no se han tramitado propuestas de modificación de las Normas Subsidiarias, y una gran parte de su crecimiento se ha desarrollado fuera del espacio delimitado como asentamiento rural, extendiéndose, por la calle San Isidro, hacia la carretera.

Ello ha llevado a la determinación como objetivo de planeamiento la conservación de su estructura compacta, limitando el crecimiento en la consolidación de los frentes.



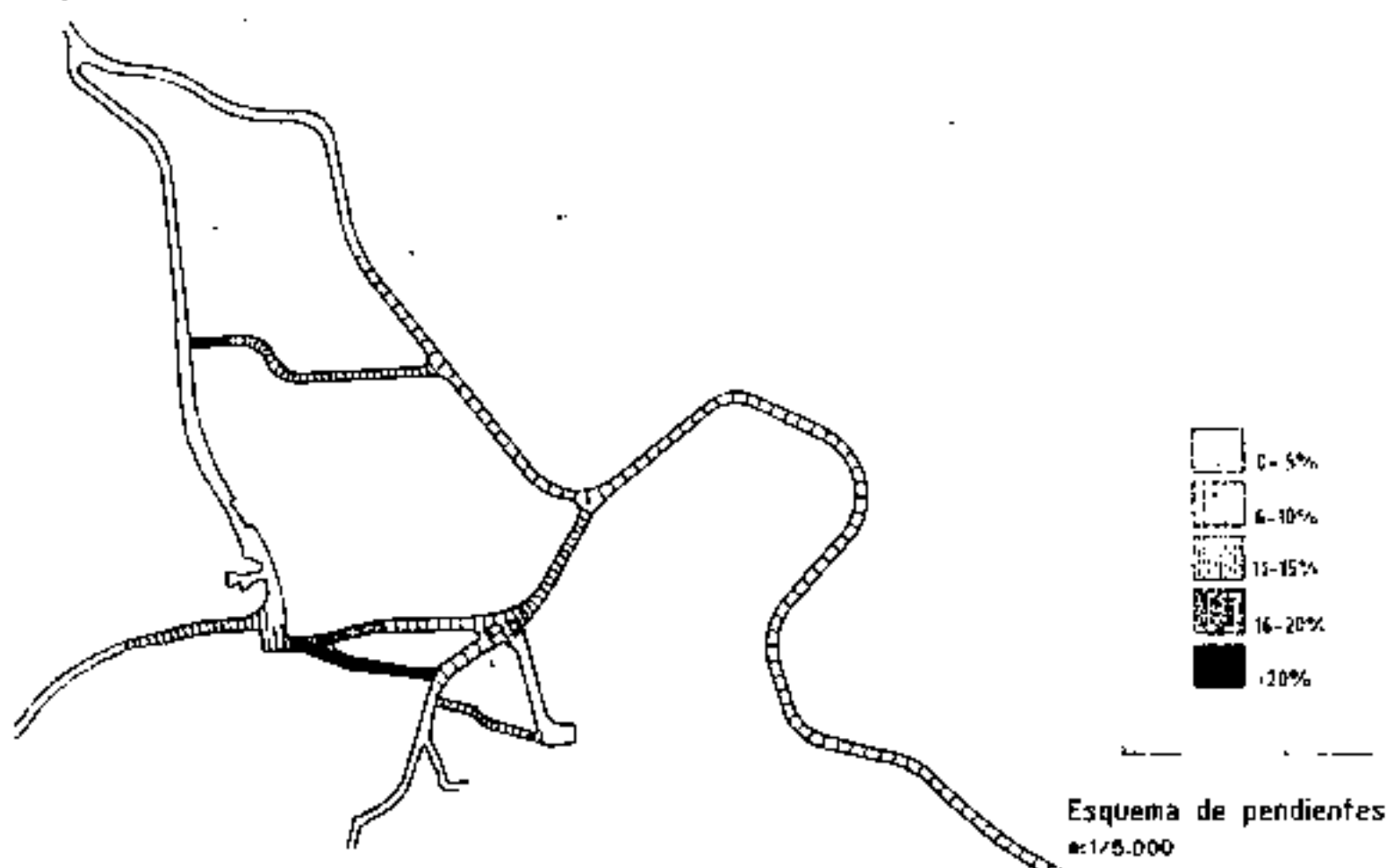
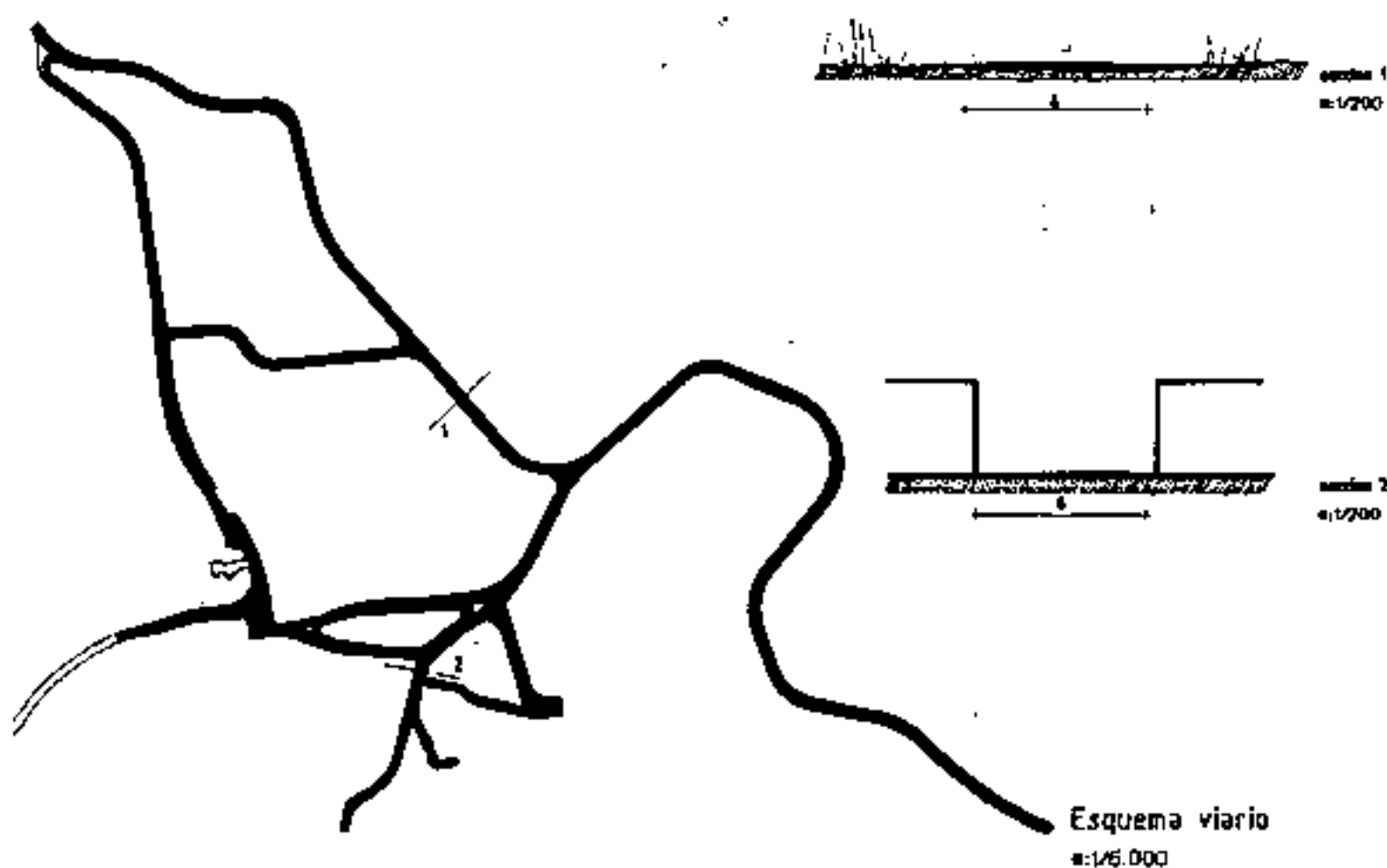
La construcción de la pista polideportiva, en una posición muy elevada, supone una relación forzada, tanto con la topografía como con los accesos y directrices de crecimiento tradicionales, constituyendo un nuevo elemento con tendencia a direccionar el crecimiento hacia una zona con grandes pendientes. La sugerencia municipal de ocupación del ámbito comprendido entre el núcleo y la pista polideportiva ha sido desestimada debido a las dificultades topográficas y a las características del suelo.

La consolidación de los frentes de calles existentes, constituye la directriz más adecuada y sobre la que se apoya la extensión propuesta, limitando la posibilidad de nuevas edificaciones en los frentes de las calles de los Manchitos y de San Isidro así como la continuidad hacia la pista polideportiva se consigue mediante la calificación de equipamiento que protege las eras existentes y lo preserva de ser ocupado de forma indiscriminada, pudiéndose restablecer una continuidad con el campo de fútbol cómoda y adaptada a la topografía.





Las Manchas presenta una estructura de núcleo rural muy consolidada, como se ha comentado anteriormente, en un entorno de topografía accidentada. El decrecimiento en el número de habitantes y el incremento de 4 viviendas en los últimos años, no justifica una previsión de crecimiento para los próximos años. Debe atenderse, además, al hecho de que la rehabilitación o renovación de viviendas y otras construcciones en el núcleo consolidado ofrecen un considerable potencial que hay que tener en cuenta como modelo preferente para mantener el carácter y preservar la estructura de dicho asentamiento.





Plaza



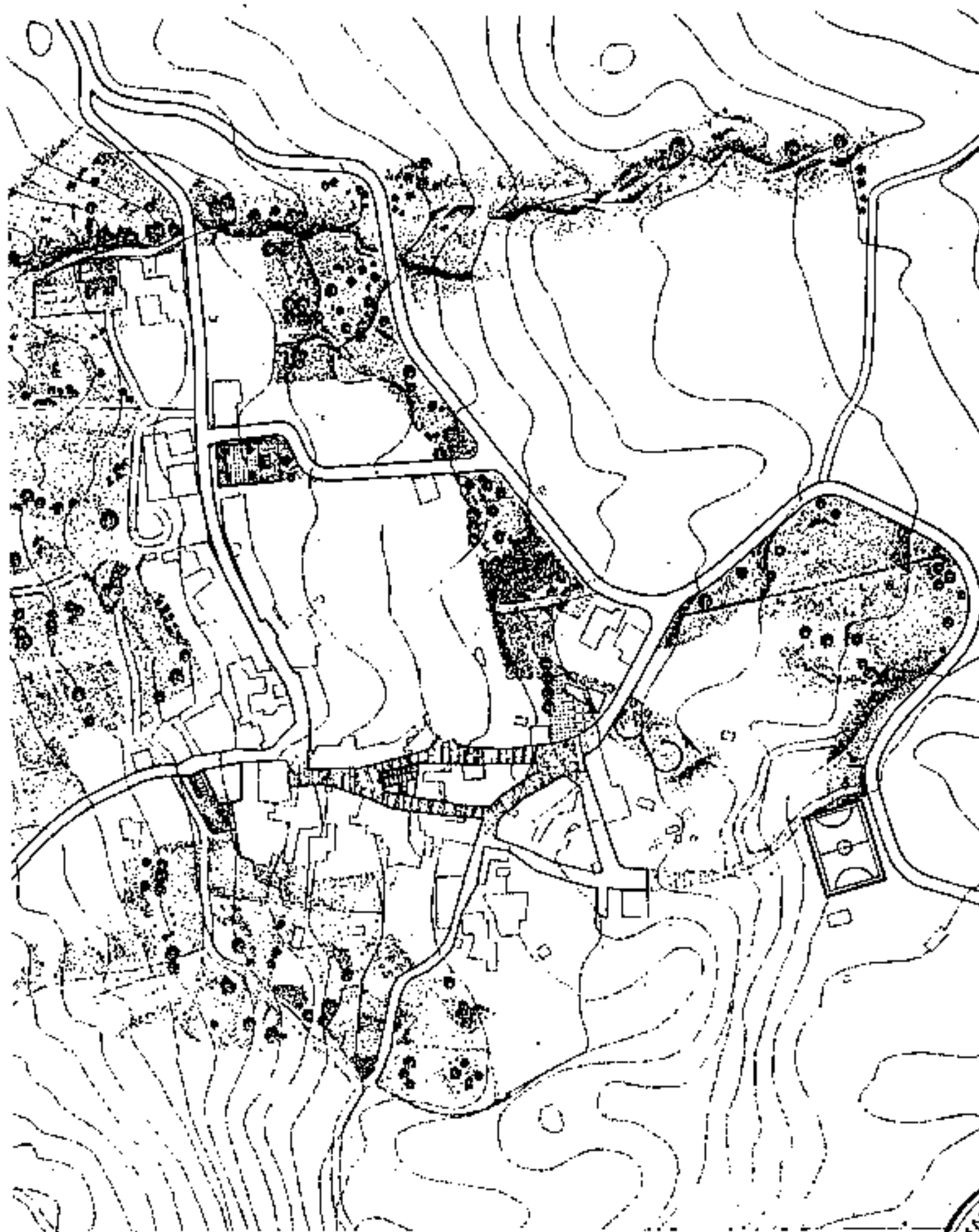
Vista del asentamiento desde el campo de fútbol



Posición del campo de fútbol



En el estudio de la ordenación del núcleo se ha contemplado el barranco como espacio natural a conservar. Al ámbito de equipamiento y verde con las eras junto al campo de fútbol y el frente de carretera se le ha dado un carácter de parque que articule y estructure su entorno, también se realzan los lugares más emblemáticos, como la iglesia y su posición dentro del núcleo, conservando como espacio agrícola las traseras de las calles principales.



El Plan General define dos subcategorías dentro de la categoría c1 Asentamiento Rural, según corresponda a frentes consolidados, donde se asigna la subcategoría c1a de asentamientos consolidados que corresponde a la parte más antigua y presenta frentes continuos, o a nuevas implantaciones, donde se asigna la subcategoría c1b de asentamientos en colmatación, que corresponde al ámbito donde predomina la edificación aislada.

En las Manchas se han categorizado prácticamente todos los frentes de las calles existentes como c1a a excepción del ámbito de la calle norte de San Isidro y la calle Bilma. Ello caracteriza el núcleo mayoritariamente consolidado. Se prevé que el crecimiento se concentre en el espacio de topografía más suave y con buena accesibilidad.





EL RETAMAR

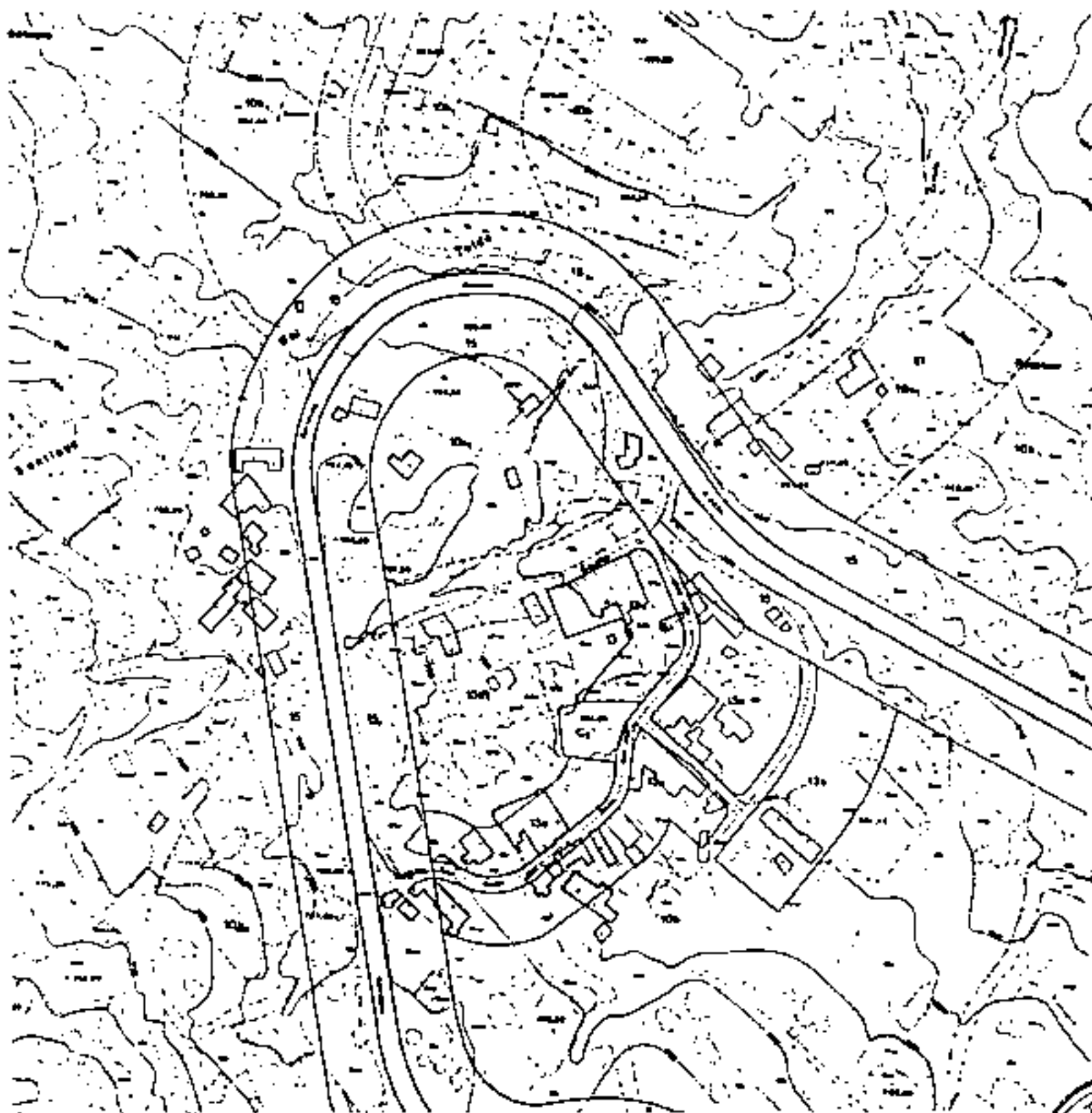


Fotoplano del asentamiento rural del Retamar



Estado actual y evolución 1989-1997

El pequeño asentamiento rural de El Retamar ha experimentado una escasa evolución en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias. El crecimiento ha sido poco significativo, mostrando una cierta tendencia a incrementarse sobre la base de viviendas temporales. La atracción del frente a la carretera ha sido determinante para su transformación, como pone en evidencia la construcción de la gasolinera o el aprovechamiento del frente a la carretera para la instalación de usos comerciales, siempre en una posición externa al asentamiento delimitado en las N.N.S.S. de 1989.

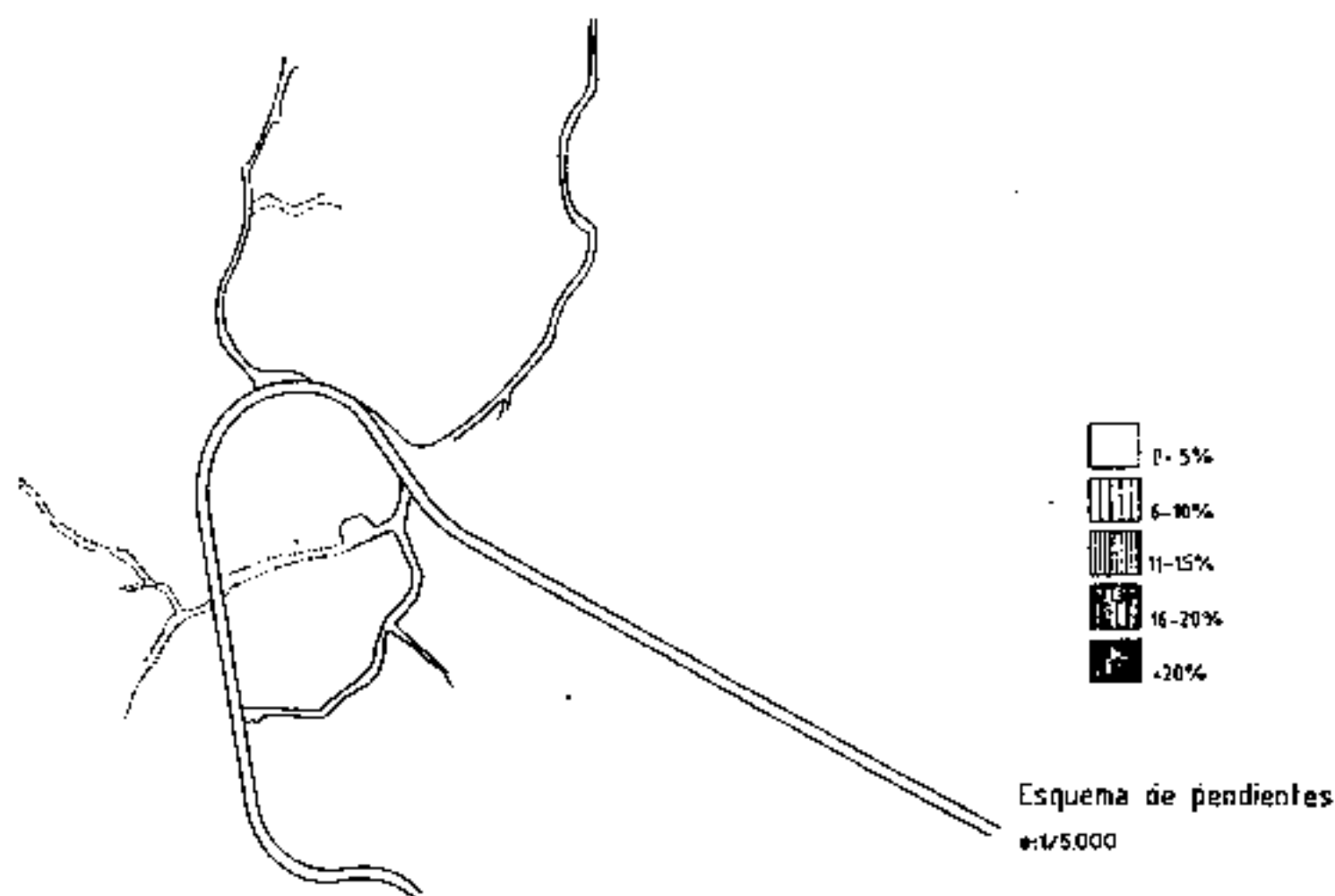
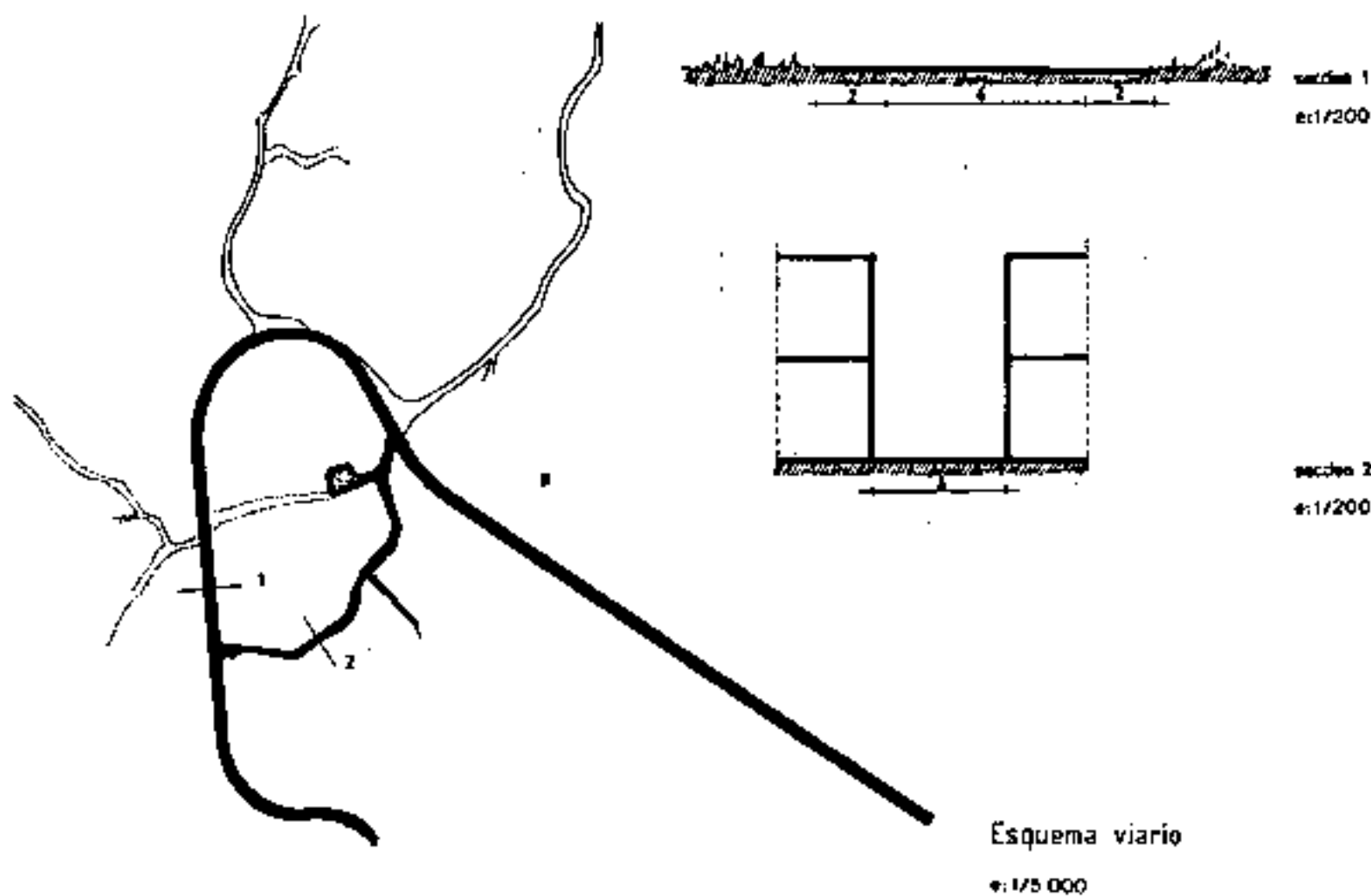


N.N.S.S. 1989





Este asentamiento presenta, por su posición y estructura, las características propias de los asentamientos rurales tradicionales, de manera que se justifica el mantenimiento como asentamiento rural, y así no renunciar a la estrecha relación de El Retamar con el suelo rústico. Las limitaciones impuestas por las características topográficas, la preservación del paisaje y del uso del suelo, determinan las posibilidades de extensión de este asentamiento.





Mirador en la parte alta del camino de los Ángeles



Vista desde la plaza mirando a las edificaciones de la parte baja de la carretera



Plaza y tienda con frente a la carretera, esta última impide el trazado previsto por las NN.SS.



Crecimiento y propuesta de ordenación

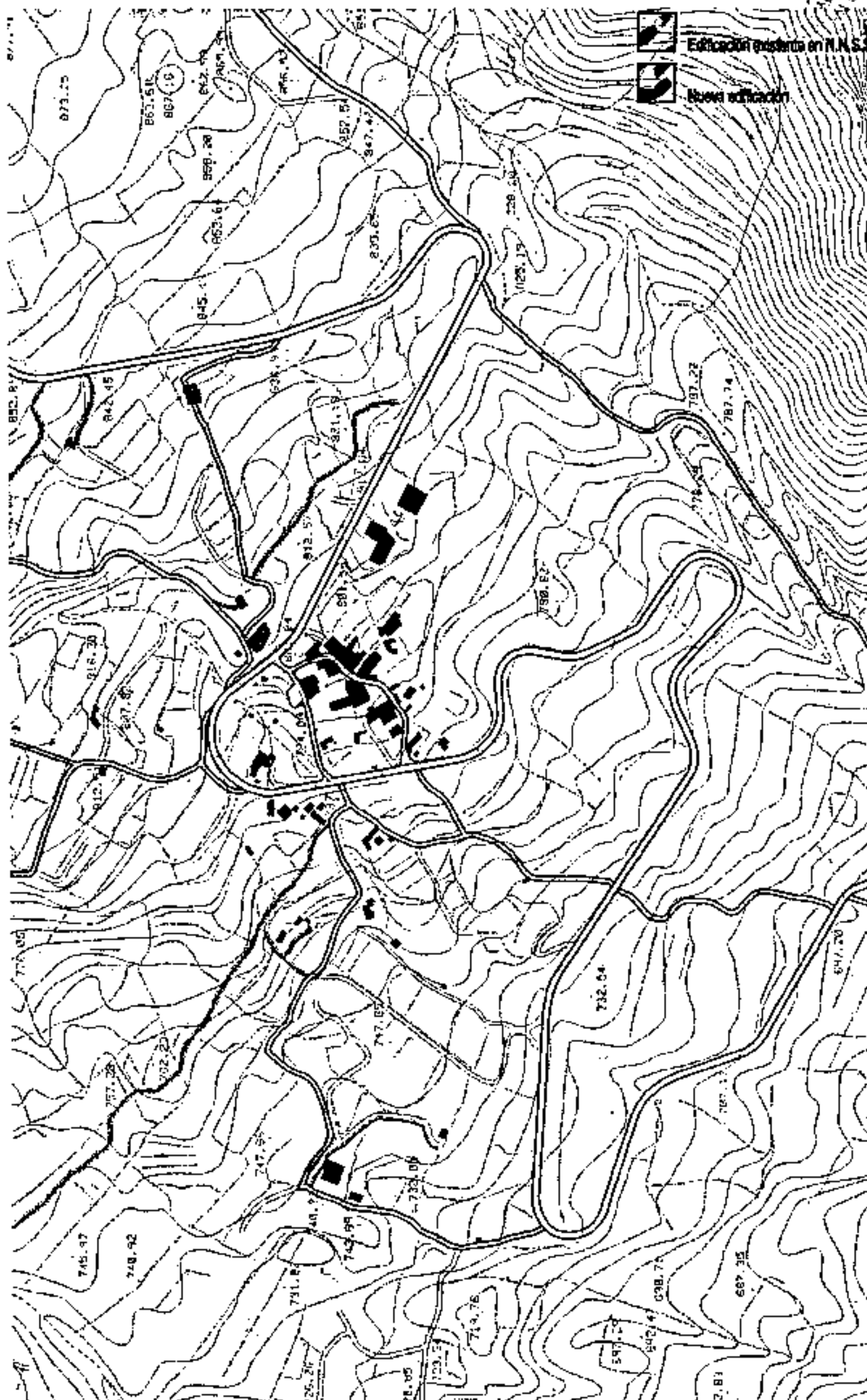
El Retamar está situado en una cerrada curva de la carretera, y ve limitada su posible extensión por la propia carretera, que actúa como envolvente, así como por su topografía accidentada.

En los últimos años el Retamar ha experimentado un cierto incremento de población y la construcción de 9 nuevas viviendas, aumentando asimismo en 7 el número de viviendas de carácter temporal o vacías, la apertura de la calle de los Ángeles supone un incremento en los frentes edificables. Las nuevas construcciones con frente a la carretera y la gasolinera, pese a su proximidad al asentamiento, no pueden considerarse como nuevos elementos de él, dado que aprovechan exclusivamente del frente a la carretera general.

La delimitación de asentamiento rural de El Retamar, se limita a la incorporación de las nuevas edificaciones, conservando como suelo rústico el entorno próximo, debido a las fuertes pendientes, en el caso de los frentes de el Camino de los Ángeles, o al uso agrícola en otros sectores.

No se han incluido en la delimitación del asentamiento otras edificaciones situadas en las proximidades de El Retamar por tratarse de edificaciones aisladas que responden a otra lógica de implantación distinta a la propia de los asentamientos rurales.







El Plan General delimita el asentamiento rural de El Retamar en el ámbito consolidado y en las áreas comprendidas entre la calle de S. Juan y la de los Ángeles. La colmatación de este espacio (c1b) con nuevas viviendas tiende a aumentar la condición de asentamiento muy concentrado, a la vez que aprovecha el espacio con mejores condiciones topográficas y permite mantener la dinámica actual del asentamiento.

Las edificaciones existentes y las de nueva construcción se concentrarán en los frentes de las calles. Para mejorar la vialidad se ha previsto una pequeña apertura al final de una calle perpendicular a la de S. Juan y que le da continuidad.

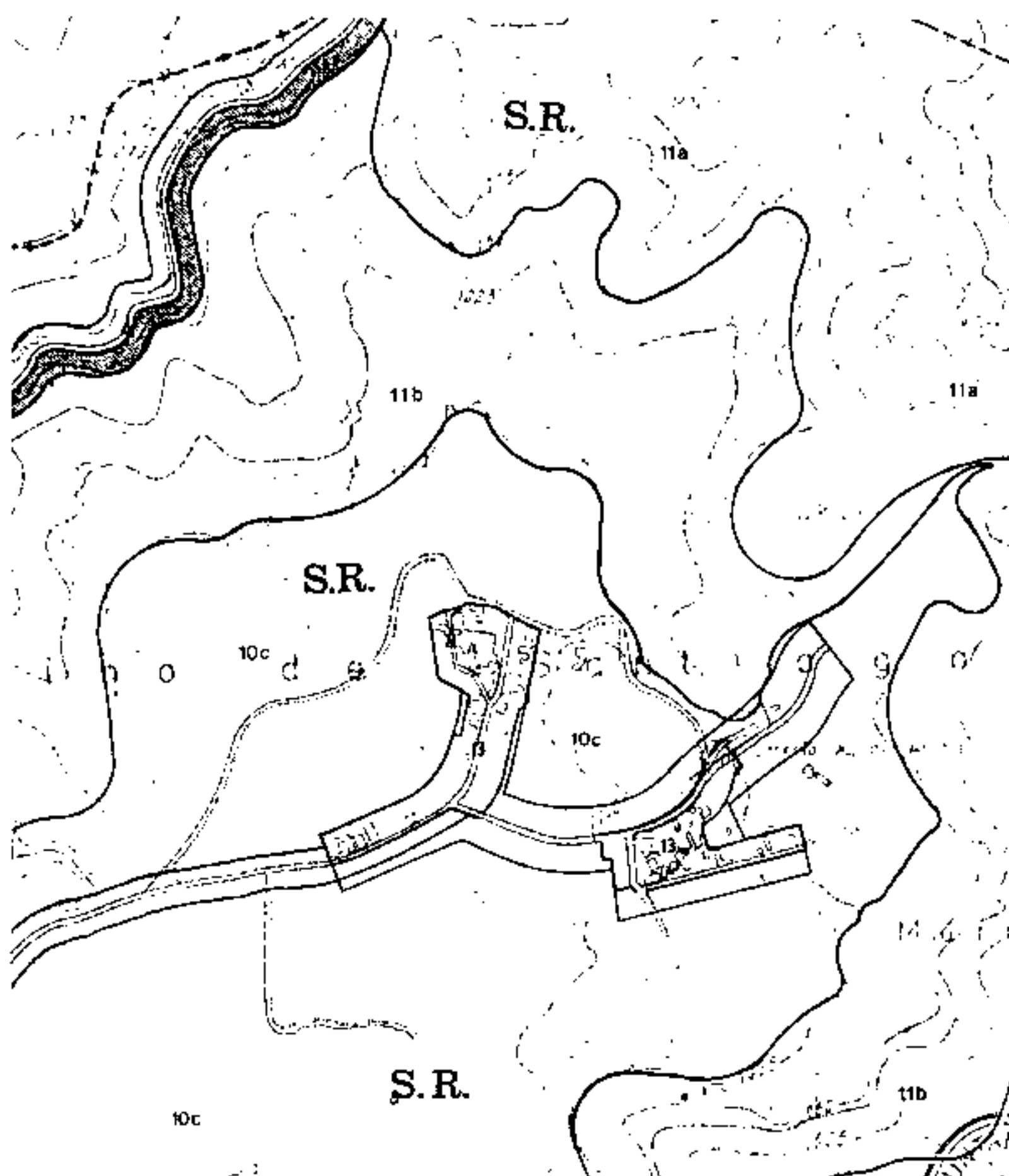




EL VALLE DE ARRIBA

El Valle de Arriba ha experimentado un escaso desarrollo en los últimos años, como demuestra el incremento de población, que se reduce a 7 habitantes en relación a 1991, contrastando con el incremento de 8 nuevas viviendas.

Por su posición y estructura El Valle de Arriba reúne las características propias de los asentamientos rurales tradicionales y al igual que en el Retamar se justifica el mantenimiento de asentamiento rural y así conservar su estrecha relación con el suelo rústico, de áreas llanas y de uso agrícola.



N.N.S.S.1989



En la estructura del núcleo, fuertemente ligada a una bifurcación de caminos, se han dispuesto dos sub-núcleos en distintas condiciones de pendiente y adyacentes al límite del área agrícola del valle.

La propuesta de ordenación en las normas subsidiarias vigentes contemplaba la unión de estos núcleos.



El Valle de Arriba desde la subida a Masca



Vista del valle al final de la calle desde el camino de borde del asentamiento hacia el oeste.



Estudio de las nuevas edificaciones



Iglesia en el camino



Visuales desde el Valle de Arriba hacia el núcleo de Santiago del Teide, y la carretera de Masca



Cómo la edificación se va colocando en pendiente.

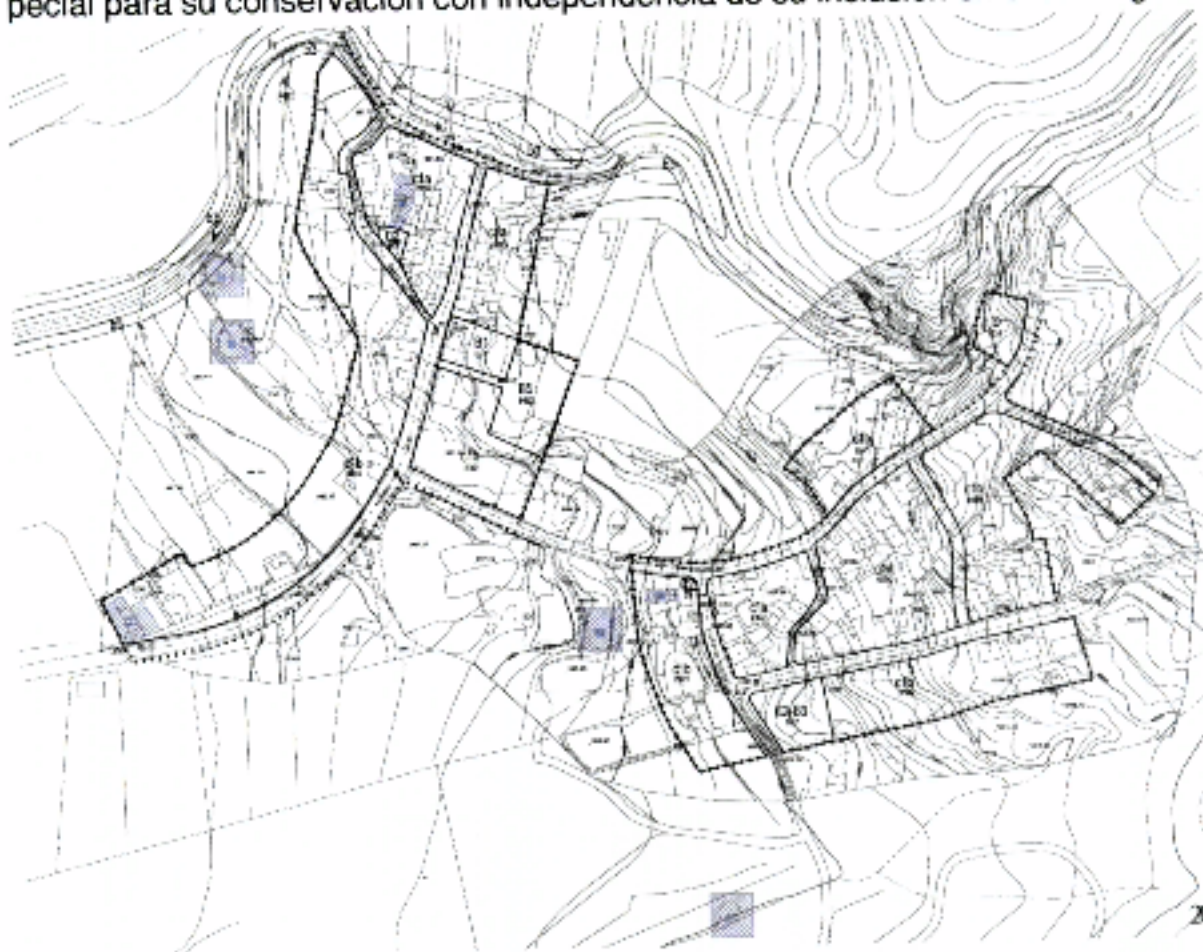
El Plan General ha considerado, en primer lugar, la accesibilidad concentrándose en los viales que estructuran básicamente el asentamiento, así como la topografía más adecuada.

La delimitación del asentamiento rural conserva la división de dos paquetes compactos.

En relación a la delimitación del asentamiento correspondiente a las N.N.S.S. de 1989 se reduce la posibilidad de edificación frente al camino, consolidando con mayor compacidad el asentamiento, a la vez que se recogen edificaciones existentes. La apertura de una nueva calle mejora la accesibilidad y permite la colmatación del área ya edificada, reconduciendo la tendencia de la edificación frente al camino.

La disposición de espacios libres y dotaciones tienden a reforzar la dotación escolar existente, complementando con instalaciones deportivas que sirvan, a su vez, como espacio plurifuncional en relación al asentamiento. Para una distribución equilibrada de las dotaciones se propone, en el paquete oriental, una reserva de suelo destinada a dotaciones sociales y espacio libre.

Asimismo, se disponen pequeños espacios libres vinculados a elementos tradicionales, representativos del asentamiento y que merecen una atención especial para su conservación con independencia de su inclusión en el catálogo.





CCRS arquitectos

Barcelona - Santiago del Teide mayo de 2005

