

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE BARLOVENTO.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Planeamiento del Territorio el 23 JUN 1999



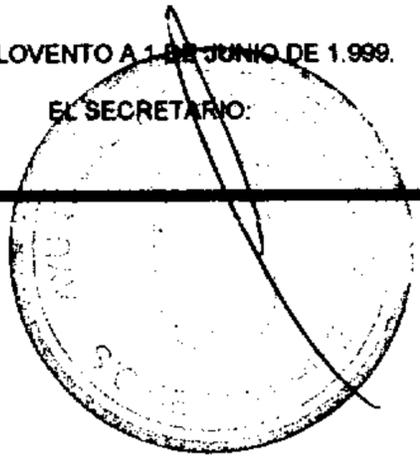
AYUNTAMIENTO DE BARLOVENTO
Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Teléfonos 922-18-60-02 / 18-64-50
Fax: 922-18-61-36
C.P. 38726

DILIGENCIA: LA EXTIENDO YO EL SECRETARIO DE LA CORPORACION, PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO, QUE INTEGRA LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BARLOVENTO FORMULADO EN RELACION AL ACUERDO DE LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE DE CANARIAS DE FECHA 25 DE MARZO DE 1.999, HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL 10 DE MAYO DE 1.999.

EN BARLOVENTO A 1 DE JUNIO DE 1.999.

EL SECRETARIO:



MEMORIA DE ORDENACION

Equipo redactor:

El trabajo ha sido elaborado bajo la Dirección de Justo Fernández Duque.

Han colaborado puntualmente, Antonio Pérez Morales y Argelio Hernández Ortega.

La delineación ha corrido a cargo de Angela Mary Martín Pérez, José Domingo Alonso Fernández y Carmen Pilar González Padrón, y la mecanografía a cargo de Cristina Rodríguez Rodríguez.



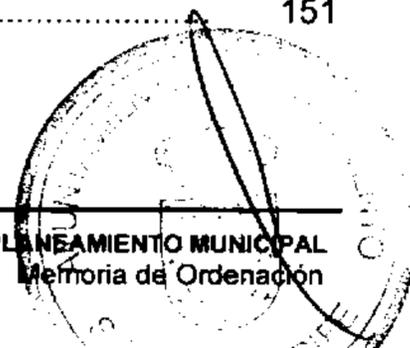
INDICE

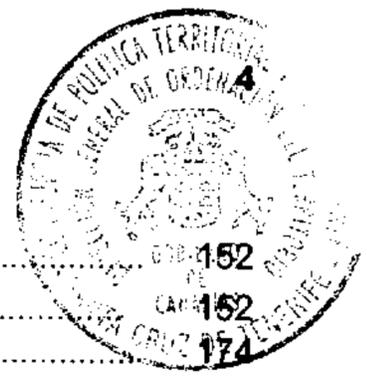




INDICE:

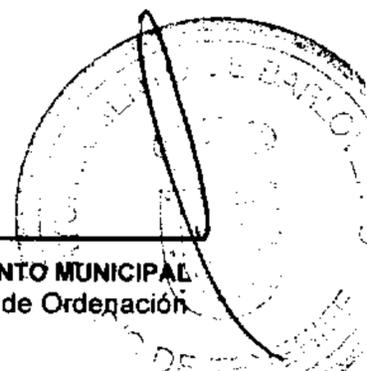
CAPITULO I	5
1.1. ANTECEDENTES	6
1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	19
1.3. SITUACION GENERAL DEL MUNICIPIO	23
1.3.1. EL MEDIO FISICO	23
1.3.2. LA POBLACION	26
1.3.3. ESTRUCTURA URBANA	27
1.3.4. EL EQUIPAMIENTO	28
1.3.5. SINTESIS DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA	29
CAPITULO II	31
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO	32
2.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION	34
2.2.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO	34
2.2.2. PROYECCION, DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE	35
2.2.3. SISTEMAS DE USO BASICOS	39
2.2.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	47
2.2.5. SISTEMA VIARIO	49
2.2.6. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	55
CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO	57
3.1. SUELO URBANO	59
3.1.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS	59
3.1.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO	61
3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR	74
3.2.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS	74
3.2.2. DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	74
3.2.3. APROVECHAMIENTO MEDIO	81
3.3. SUELO RUSTICO	83
3.3.1. DEFINICION Y CRITERIOS	83
3.3.2. CATEGORIAS Y ZONAS	84
3.3.3. LOS USOS EN EL SUELO RUSTICO. DEFINICION Y CLASIFICACION	86
3.3.4. SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO EP	143
3.3.4.1. FORESTAL. EP-Fa	144
3.3.4.2. CUMBRES. EP-Cu	145
3.3.4.3. BARRANCOS. EP-Ba	146
3.3.4.4. RESERVAS ECOLOGICAS Y BIOGENETICAS. EP-Re	147
3.3.4.5. RESERVAS PAISAJISTICAS. EP-Rp	148
3.3.4.6. RESERVA HISTORICO CULTURALES. EP-Rh	149
3.3.4.7. LITORAL COSTERO. EP-Lc	150
3.3.5. SUELO RUSTICO PROTEGIDO	150
3.3.5.1. PRODUCTIVO INTENSIVO. P-Pi	151
3.3.5.2. PRODUCTIVO EXTENSIVO. P-Pe	151





3.3.6. SUELO RUSTICO COMUN 152
3.3.6.1. ASENTAMIENTOS RURALES. C-Ar 152
3.3.6.2. GRADO 1°. C-R1 174
3.3.6.3. GRADO 2°. C-R2 174

CAPITULO IV. CARACTERISTICAS NUMERICAS DE LA ORDENACION 175
4.1. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN LOS NUCLEOS URBANOS 176
4.2. DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR 181
4.3. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN SUELO RUSTICO 182
4.4. RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIE 184





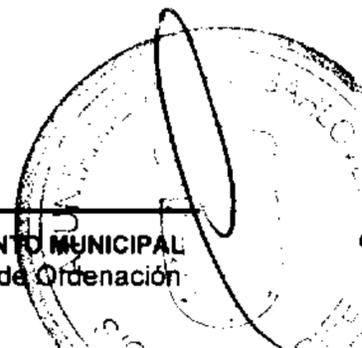
CAPITULO I





1.1. ANTECEDENTES

- La primera tentativa de Ordenación del municipio se produce en la década de los sesenta, cuando la corporación municipal de entonces encarga al Aparejador D. Agustín Benítez la ordenación viaria del casco urbano de "El Pueblo". Este documento sirve de base para la actual conformación de este Núcleo, y gracias al él nos encontramos en la actualidad con un casco municipal ordenado, por lo menos en lo que se refiere a las alineaciones y rasantes.
- A finales de los setenta se le encarga al Aparejador D. Edmundo López una ampliación y corrección del plano realizado por D. Agustín Benítez, con la intención de incorporar el suelo del poniente al casco, si bien, este documento no ha tenido la trascendencia que el anterior, debido, entre otras razones, al lento crecimiento poblacional, experimentado con posterioridad.
- A principios de los ochenta, la entonces Mancomunidad de Cabildos redacta una Delimitación de Suelo Urbano, cuya tramitación municipal no llega ni a iniciarse.
- Hasta la fecha, el crecimiento municipal se ha realizado sobre obras de infraestructura, bien urbana o bien agrícola, y totalmente, salvo excepciones, desde la ilegalidad.
- El 14 de Julio de 1.989 se suscribe el contrato de redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con la empresa Gestur.
- En Diciembre de 1.989 se recoge la cartografía 1:1000 del municipio y en Mayo de 1.990 la 1:5000.





- Se redacta el documento de Avance y tras contactar con los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, que realizan diversas sugerencias, se entrega el documento a trámite al Ayuntamiento en Diciembre de 1.990, quedando aprobado en Sesión Plenaria de 15 de Marzo de 1.991, y sometido a información pública por periodo de 30 días, para la presentación de sugerencias. Se publica en el B.O.P. N° 38 del 28 de Marzo de 1.991, y por acuerdo plenario se proroga la exposición pública durante 15 días.

- Realizada la información pública desde el día 30 de Marzo al día 22 de Mayo de 1.991, ambos inclusive, se presentan las 6 sugerencias siguientes, que obran en el expediente municipal.

Nº	Nº Registro	Fecha	Alegante
1ª	349	18-Mayo-1.991	Grupo Municipal CDS
2ª	350	20-Mayo-1.991	D.Raúl Roguez. Roguez.
3ª	351	20-Mayo-1.991	D. Delio Martín Hdez.
4ª	352	20-Mayo-1.991	D.Gil Hdez. Cabrera
5ª	353	20-Mayo-1.991	D.Gil Hdez. Cabrera
6ª	354	20-Mayo-1.991	Dª.María N.Pérez Cpcion

- En el mes de Abril de 1.991, se realizan en la Casa de la Cultura del Ayuntamiento de Barlovento, dos charlas-exposición del Avance del Planeamiento Municipal con asistencia de numerosos vecinos.

- Por el Técnico redactor que suscribe, se informan las sugerencias en el mes de Junio de 1.991, quedando resueltas en Comisión de Gobierno del mismo mes.



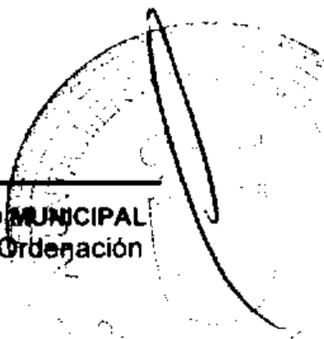


- En Junio de 1.991, tras iniciarse la divulgación de los documentos preliminares del Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma (PIOLP), (Informe Previo, Criterios y Objetivos), donde participo con un conjunto de sugerencias como Técnico redactor de las Normas, se decide esperar hasta que se presente el Avance del mismo, para proceder a la Aprobación Inicial.
- Entre los días 3 y 6 de Febrero de 1.992, organizados por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma, tienen lugar las mesas redondas de trabajo, donde participo como Técnico redactor del Planeamiento de Barlovento. Como resultado de las mismas, se confirma la conveniencia de no elevar el documento a Aprobación Inicial, hasta tanto no queden aclarados determinados temas tratados en el PIOLP.
- El 12 de Febrero de 1.992, visito, en compañía del Sr. Alcalde, al entonces Director General de Urbanismo D. Javier Ruiloba, exponiéndose el Avance del Planeamiento Municipal aprobado y entregándole una copia del mismo.
- El 3 de Junio de 1.992, con motivo de la reunión de la C.U.M.A.C. en la Isla de La Palma, mantengo una reunión de trabajos con Técnicos de la Dirección General de Urbanismo y el propio Director General D. Javier Ruiloba, donde se expone el documento definitivo de Aprobación Inicial. En la misma se realizan determinadas sugerencias, que se estima recoger.
- El 25 de Junio de 1.992, mantengo una reunión de trabajo en la Dirección General de Urbanismo con Técnicos de la misma, con objeto de perfilar definitivamente el documento de Aprobación Inicial.
- En Julio de 1.992 se presenta el Avance del PIOLP, celebrándose del 28 al 30 de Octubre unas reuniones de exposición y debate del mismo.



quedando decantados determinados aspectos de la Ordenación que se estima recoger en el documento que se presenta.

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de Agosto de 1.992, adoptó entre otros el acuerdo de **aprobar inicialmente** las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como someter a información pública el expediente por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de La Provincia, tablón de anuncios y periódico Provincial.
- Dicho acuerdo de Aprobación Inicial se publica en el BOP N° 106 de fecha 2 de Septiembre de 1.992 y en el periódico Diario de Avisos, de fecha Martes, 8 de Septiembre, no presentándose alegación alguna.
- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 1.992, adoptó entre otros el acuerdo de **aprobación provisional** de las Normas de Planeamiento Municipal y remitirlas a la CUMAC para su Aprobación Definitiva.
- Se remite el expediente a la Consejería de Política Territorial (Dirección General de Urbanismo), a efectos de iniciar la tramitación de Aprobación Definitiva, si bien la ausencia de Estudio Detallado de Impacto Ecológico, y la aparición del Decreto 35/1.995, de 24 de Febrero, sobre contenidos ambientales en los instrumentos de planeamiento, hace recomendable que se solicite la devolución del expediente, a efectos de **incorporar la preceptiva Memoria Ambiental, y tramitar de nuevo el documento.**
- Mediante Acuerdo Plenario en sesión celebrada el día 29 de Marzo de 1.996, se adopta el siguiente acuerdo que textualmente se transcribe:





DECLARACION DE URGENCIA CUARTA: APROBACION DE LA PUBLICACION DEL AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y DE SU INFORMACION PUBLICA. Con los requisitos del art. 83 del RDF, por unanimidad de los miembros asistentes, se procede a declarar de urgencia el presente asunto. De conformidad con los art. 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 3 del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de Planeamiento; dada cuenta al Pleno de los criterios generales expuestos por el Arquitecto Redactor de las Normas a la Comisión Informativa de Obras. Deliberando el asunto, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus miembros asistentes, nueve del total de once que de derecho se compone, acuerda que el Avance de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se expongan, mediante inserción en el BOP, BOC y un Diario de esta Provincia, por plazo de 30 días para oír sugerencias.

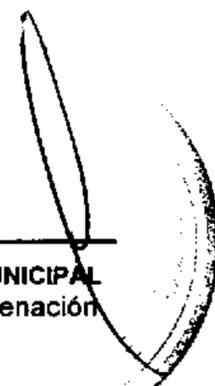
Para que así conste y surta sus efectos oportunos, expido el presente, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Barlovento, a tres de Abril de mil novecientos noventa y seis.

- Mediante acuerdo plenario en sesión celebrada el día 21 de Mayo de 1.996, se adopta el acuerdo que textualmente se transcribe:

SEGUNDO: REVOCACION DE LOS ACUERDOS DEL AVANCE Y DE LA APROBACION INICIAL Y PROVISIONAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARLOVENTO.- Vista la propuesta de la alcaldía de revocación de los acuerdos plenarios de fecha 19 de Agosto de 1.992, aprobatorio de la exposición del Avance: 10 de Abril de 1.992, aprobatorio inicial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barlovento; y 27 de Noviembre de 1.992, de aprobación PROVISIONAL de las mismas. Visto el informe de por unanimidad de sus miembros asistentes, nueve del total de once que de derecho se compone, acuerda aprobar la Propuesta de la Alcaldía de revocación de los acuerdos señalados anteriormente.

Para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente, con el visto bueno del Sr. Alcalde en Barlovento, a seis de junio de mil novecientos noventa y seis.

- En la misma sesión plenaria de 21 de Mayo, se acuerda aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias, según acuerdo que se transcribe:





TERCERO: APROBACION INICIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARLOVENTO.- Visto el expediente para la aprobación de las Normas

Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barlovento, que han sido redactadas por el Arquitecto D. Justo Fernández Duque; visto el informe de Secretaría y deliberado el asunto, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los miembros asistentes, nueve del total de once que de derecho se compone, y por tanto por mayoría absoluta legal, acuerda:

1º Aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barlovento.

2º Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP, BOC y periódico provincial.

Para que así conste y surta sus efectos oportunos, expido el presente, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Barlovento, a seis de junio de mil novecientos noventa y seis.

- Mediante acuerdo adoptado en la sesión extraordinaria, celebrada por el Ayuntamiento Pleno, el día 3 de Julio de 1.998, se acuerda **aprobar provisionalmente** las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, según certificación del acta que se transcribe.

1º.- Aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barlovento, con el siguiente añadido a las mismas: "Que el uso de actuaciones en suelo rústico común de bares, restaurantes y merenderos, se extienda al suelo rústico protegido extensivo ubicado entre la carretera C-830 y el Sector Industrial en Las Llanadas de Bona".

2º.- Someter el expediente a información pública por plazo de 20 días, mediante inserción en el Boletín Oficial de La Provincia y en un periódico provincial.

Y para que así conste y surta sus efectos en donde proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Barlovento, a seis de Julio de mil novecientos noventa y ocho.

- La Comisión de Urbanismo y Medioambiente de Canarias en sesión celebrada el 25 de marzo de 1999 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:





" Visto el expediente relativo a las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Barlovento, la Comisión acuerda suspender su aprobación definitiva a fin de que se subsanen los siguientes reparos:

Primero.- La normativa urbanística deberá adaptarse a la legislación vigente, suprimiendo toda referencia a la Ley del Suelo de 1.992, anulada por el Tribunal Constitucional.

Segundo.- En la Memoria y Normas se hace referencia a las fichas de asentamientos rurales sin que aparezcan incorporadas tales fichas, debiendo, en consecuencia, cumplimentarse.

Tercero.- Se subsanarán los reparos señalados por la Dirección General de Costas en su informe, corrigiéndose además el error detectado en una parte del suelo rústico situado al oeste de La Fajana en la que la Servidumbre del litoral no alcanza los cien metros.

Cuarto.- El plano 09 (escala 1:10.000) debe tener la denominación de " Clasificación de suelo y Estructura Orgánica".

Quinto.- Suelo Urbano.-

- **El Pueblo.-** La calificación de edificación abierta al naciente de la estación de servicios debe reducirse al norte en un cincuenta por ciento aproximadamente, por el impacto ambiental que produce.
- **U.A.-4 Hotelera.-** Se suprimirá el viario rodado transversal que la divide por su impacto y se incorporará el peatonal de borde con la carretera C-830. Así mismo debe determinarse la condición de espacio libre privado vinculado a Centro turístico.
- **La Fajana.-** El suelo urbano clasificado de La Fajana es excesivo por incumplimiento en parte de él de los requisitos del artículo 8 de la Ley 6/1998, por lo que deberá reducirse delimitando una unidad de actuación e incorporando el suelo no urbano al urbanizable contiguo. Dado lo reducido de su ámbito, deberá procederse a su ordenación detallada sin diferirla a Plan Especial, declarando de forma expresa el uso turístico y concretando el número de unidades alojativas.
- **La Cadena.-** Deberá fijarse la línea de edificación correspondiente conforme a lo prevenido en la Ley de Carreteras de Canarias.



Sexto.- El Sector de suelo urbanizable de La Fajana se redelimitará, suprimiendo los terrenos con pendiente superior al cuarenta por ciento situados al Sur de los bancales superiores (cota 55-70), incorporando la bolsa excluida del suelo urbano. Asimismo, se eliminará el viario rodado que se sitúa al naciente por su impacto e innecesariedad. La obligación de establecimiento hotelero de 4 estrellas debe comprender al menos el cincuenta por ciento de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² suelo/cama.

Al servicio de este sector y del suelo urbano colindante debe implantarse depuradora de aguas residuales.

Séptimo.- Deben reflejarse los Sistemas Generales en el plano 09, de Clasificación de Suelo y Estructura Orgánica, incorporando el Centro de Interpretación del Mundo Rural previsto junto a La Laguna.

Octavo.- Asentamientos rurales.-

Su ámbito debe reducirse, ya que no responde su delimitación a lo dispuesto en la Ley de Suelo Rústico.

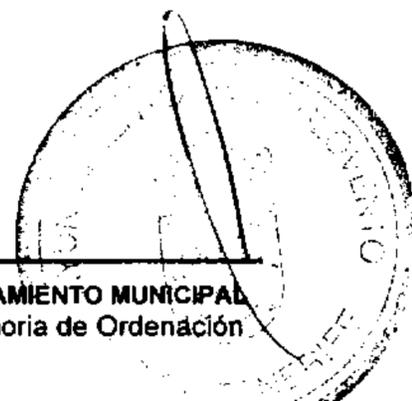
Para ello se limitarán a una distancia aproximada de 50 metros de los caminos, pasando el suelo excluido a Rústico Productivo Extensivo.

En esa reducción se tendrá en cuenta la supresión de los suelos de Barranco de La Palmita y Tocaderos así como La Ladera al sur de la carretera insular de Topaciegas y La Palmita.

La edificabilidad máxima en los Asentamientos por vivienda se reducirá a 150 m² c/ residencial y 50 m²c para uso complementario tolerado, excepto en actuaciones de recuperación del Patrimonio. La edificación, además, deberá localizarse próxima al viario, con respecto del retranqueo y en terreno que no supere el 40 por ciento de pendiente, regulándose los cierres de parcela de la forma menos impactante.

Se permitirá en las viviendas acogidas a algún régimen de protección la edificación pareada en parcela mínima de 180 m²/vivienda, mediante proyecto único.

No se permitirá el uso turístico, salvo el turismo rural.





Noveno.- Suelo Rústico.-

El control para la evitación de la formación de núcleos de población se modificará estableciendo la siguiente limitación: se otorgará licencia cuando existan más de 4 viviendas en un círculo de radio de 60 metros en el CR-1, 90 m. en el CR-2 y 120 metros en el Extensivo, con centro en la vivienda solicitada.

El Parque Recreativo de La Laguna, como Sistema General requerirá para su desarrollo Plan Especial donde se concreten los usos permitidos (recreativo, servicios, acampada y unidad turística singular).

Se suprimirá el golf de Las Llanadas y su Unidad Turística singular, así como la que se sitúa entorno a Talavera, por no permitirlo la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

Décimo.- *En aplicación de la legislación turística, se subsanarán además los siguientes reparos:*

- A) Supresión de la expresión "hostal".*
- B) Determinación de la modalidad de explotación turística de las viviendas rehabilitadas conforme al Decreto 18/1998.*
- C) Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/95 en cuanto a la vinculación de la explotación turística de Palma Romántica a los espacios libres privados no edificados, debiendo concretarse su delimitación.*
- D) En la Fajana ha de especificarse la capacidad alojativa turística para poder determinar el cumplimiento del artículo 35.1 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.*
- E) Cumplimentarlo establecido en el artículo 58.2. de la citada Ley.*
- F) En el S.A.U. de La Fajana deberá determinarse si la superficie asignada al desarrollo turístico es neta o bruta, así como la capacidad máxima alojativa turística y aclararse el significado del parámetro de densidad. "*

- El Ayuntamiento pleno en sesión extraordinaria, celebrada con fecha 10 de mayo de 1.999, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:**





UNICO: REPAROS DE LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS A LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARLOVENTO.-

Visto el Pliego de Reparos que la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de fecha 25 de marzo pasado hizo del expediente relativo a las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Barlovento, y que deben ser subsanadas como condición para su aprobación definitiva, que literalmente dice:

Primero.- La normativa urbanística deberá adaptarse a la legislación vigente, suprimiendo toda referencia a la Ley del Suelo de 1.992, anulada por el Tribunal Constitucional.

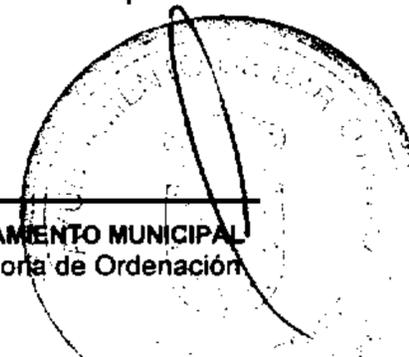
Segundo.- En la Memoria y Normas se hace referencia a las fichas de asentamientos rurales sin que aparezcan incorporadas tales fichas, debiendo, en consecuencia, cumplimentarse.

Tercero.- Se subsanarán los reparos señalados por la Dirección General de Costas en su informe, corrigiéndose además el error detectado en una parte del suelo rústico situado al oeste de La Fajana en la que la Servidumbre del litoral no alcanza los cien metros.

Cuarto.- El plano 09 (escala 1:10.000) debe tener la denominación de "Clasificación de suelo y Estructura Orgánica".

Quinto.- Suelo Urbano.-

- **El Pueblo.-** La calificación de edificación abierta al naciente de la estación de servicios debe reducirse al norte en un cincuenta por ciento aproximadamente, por el impacto ambiental que produce.
- **U.A.-4 Hotelera.-** Se suprimirá el viario rodado transversal que la divide pro su impacto y se incorporará el peatonal de borde con la carretera C-830. Así mismo debe determinarse la condición de espacio libre privado vinculado a Centro turístico.
- **La Fajana.-** El suelo urbano clasificado de La Fajana es excesivo por incumplimiento en parte de él de los requisitos del artículo 8 de la Ley 6/1998, por lo que deberá reducirse delimitando una unidad de actuación e incorporando el suelo no urbano al urbanizable contiguo. Dado lo reducido de su ámbito, deberá procederse a su ordenación detallada sin diferirla a Plan Especial, declarando de forma expresa el uso turístico y concretando el número de unidades alojativas.





- *La Cadena.- Deberá fijarse la línea de edificación correspondiente conforme a lo prevenido en la Ley de Carreteras de Canarias.*

Sexto.- *El Sector de suelo urbanizable de La Fajana se redelimitará, suprimiendo los terrenos con pendiente superior al cuarenta por ciento situados al Sur de los bancales superiores (cota 65-70), incorporando la bolsa excluida del suelo urbano. Asimismo, se eliminará el viario rodado que se sitúa al naciente por su impacto e innecesariedad. La obligación de establecimiento hotelero de 4 estrellas debe comprender al menos el cincuenta por ciento de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² suelo/cama.*

Al servicio de este sector y del suelo urbano colindante debe implantarse depuradora de aguas residuales.

Séptimo.- *Deben reflejarse los Sistemas Generales en el plano 09, de Clasificación de Suelo y Estructura Orgánica, incorporando el Centro de Interpretación del Mundo Rural previsto junto a La Laguna.*

Octavo.- Asentamientos rurales.-

Su ámbito debe reducirse, ya que no responde su delimitación a lo dispuesto en la Ley de Suelo Rústico.

Para ello se limitarán a una distancia aproximada de 50 metros de los caminos, pasando el suelo excluido a Rústico Productivo Extensivo.

En esa reducción se tendrá en cuenta la supresión de los suelos de Barranco de La Palmita y Tocaderos así como La Ladera al sur de la carretera insular de Topaciegas y La Palmita.

La edificabilidad máxima en los Asentamientos por vivienda se reducirá a 150 m² c/ residencial y 50 m²c para uso complementario tolerado, excepto en actuaciones de recuperación del Patrimonio. La edificación, además, deberá localizarse próxima al viario, con respecto del retranqueo y en terreno que no supere el 40 por ciento de pendiente, regulándose los cierres de parcela de la forma menos impactante.

Se permitirá en las viviendas acogidas a algún régimen de protección la edificación pareada en parcela mínima de 180 m²/vivienda, mediante proyecto único.



No se permitirá el uso turístico, salvo el turismo rural.

Noveno.- Suelo Rústico.-

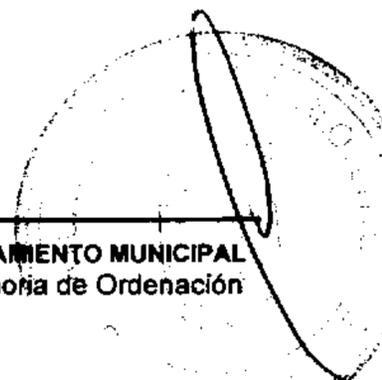
El control para la evitación de la formación de núcleos de población se modificará estableciendo la siguiente limitación: se otorgará licencia cuando existan más de 4 viviendas en un círculo de radio de 60 metros en el CR-1, 90 m. en el CR-2 y 120 metros en el Extensivo, con centro en la vivienda solicitada.

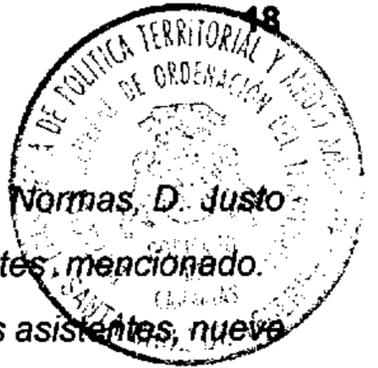
El Parque Recreativo de La Laguna, como Sistema General requerirá para su desarrollo Plan Especial donde se concreten los usos permitidos (recreativo, servicios, acampada y unidad turística singular).

Se suprimirá el golf de Las Llanadas y su Unidad Turística singular, así como la que se sitúa entorno a Talavera, por no permitirlo la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

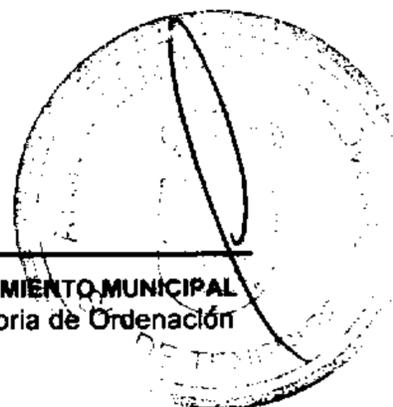
Décimo.- *En aplicación de la legislación turística, se subsanarán además los siguientes reparos:*

- A) Supresión de la expresión "hostal".*
- B) Determinación de la modalidad de explotación turística de las viviendas rehabilitadas conforme al Decreto 18/1998.*
- C) Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/95 en cuanto a la vinculación de la explotación turística de Palma Romántica a los espacios libres privados no edificados, debiendo concretarse su delimitación.*
- D) En la Fajana ha de especificarse la capacidad alojativa turística para poder determinar el cumplimiento del artículo 35.1 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.*
- E) Complimentarlo establecido en el artículo 58.2. de la citada Ley.*
- F) En el S.A.U. de La Fajana deberá determinarse si la superficie asignada al desarrollo turístico es neta o bruta, así como la capacidad máxima alojativa turística y aclararse el significado del parámetro de densidad. "*





Seguidamente el Sr. Alcalde concede la palabra al Arquitecto Redactor de las Normas, D. Justo Fernández Duque, quién pasa a explicar el contenido de los reparos antes mencionado. Deliberado el asunto, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus miembros asistentes, nueve del total de once que de derecho se compone, y por tanto por mayoría absoluta legal, acuerda reformar el contenido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Barlovento, de conformidad con los reparos de la CUMAC antes referido.





1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barlovento (Isla de San Miguel de la Palma), se ha redactado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Nacional y Autonómico vigente y demás Normas aplicables:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE N° 89 de 14.4.1998).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional, del Texto Refundido de la Ley 8/1.990, de 25 de Julio, sobre El Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 25 de Julio (en adelante **TRLS.92**).
- Los preceptos subsistentes, por efecto de la sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional, de la Ley 7/1997 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998).
- La Ley del Suelo de 1976, (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido), en adelante **LS.76**, y sus reglamentos.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1.978, de 23 de Junio) (**R.P.**), en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de los anteriores.
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2.187/1.978, de 23 de Junio) (**R.D.U.**), en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de los anteriores.
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3.288/1.978, de 25 de Agosto) (**R.G.U.**), en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de los anteriores.





- Reales Decretos, Ley 3/1.980, de 14 de marzo, sobre Creación de Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística, y 16/1.981, de 16 de octubre, de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Adecuándose también a la legislación siguiente:

- Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 6/1.987, de 7 de abril, sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida.
- Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias.
- Ley 12/ 1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, y Ley 13/1.994, de 22 de Diciembre, de Modificación del anexo de la Ley de Espacios Naturales de Canarias.

Asimismo se contemplan los aspectos de aplicación determinados en la siguiente normativa:

- Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.
- Decreto 35/1.995, de 24 de Febrero, por el que aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento.
- Acuerdo de 26 de junio de 1987, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, por el que se dicta Instrucción sobre Planes Generales, Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalles.





La oportunidad Legal está recogida en el art. 6 y arts. 70 y 71 de la vigente LS.76, así como en el art. 88.3.b. del Reglamento de Planeamiento, dada la carencia de cualquier tipo de Planeamiento que defina la ordenación urbanística del municipio de Barlovento.

La justificación de esta figura del Planeamiento parte de las características propias del Municipio y su dinámica de crecimiento, ya que por una parte, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aparecía como insuficiente para las necesidades del Municipio, y a su vez un Plan General resulta inadecuado por los escasos problemas de desarrollo urbano; resultando este instrumento de menor complejidad que los Planes, tanto en su redacción, como en el orden operativo y de flexibilidad de gestión.

Independientemente de los objetivos específicos de orden urbanístico, las Normas Subsidiarias tienen por finalidad definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, clasificando el mismo en **urbano, urbanizable y rústico**, delimitando el ámbito territorial de cada uno de ellos, estableciendo la Ordenación del Suelo Urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, fijando en su caso, las normas de protección del suelo rústico, tal como se recoge en el art. 91.b. R.P.

La acción urbanística en general, en este caso Normas Subsidiarias, atenderá, entre otras, a las siguientes finalidades:

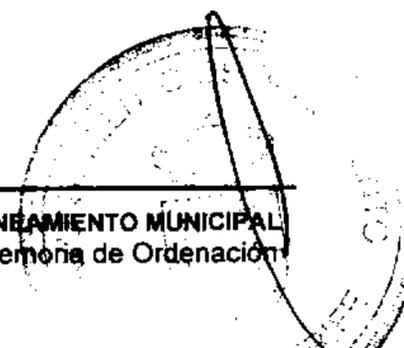
- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.





- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que generen la acción urbanística de los entes públicos.

Se entiende además la conveniencia de su promulgación en base a la ordenación territorial de las tendencias arbitrarias de desarrollo detectadas en el Municipio, como instrumento racionalizador en la localización de usos y actividades productivas, y por último, la de proteger las áreas de cultivo y zonas de interés ecológico, paisajístico, histórico o ambiental existentes en el Término Municipal.





1.3. SITUACION GENERAL DEL MUNICIPIO

A modo de síntesis, y en tanto constituyen elementos fundamentales justificantes del modelo de Ordenación Municipal propuesto en estas Normas Subsidiarias, pasamos a describir los aspectos más relevantes de la situación general del Municipio, planteados ya de un modo más extenso en el Avance de estas Normas Subsidiarias.

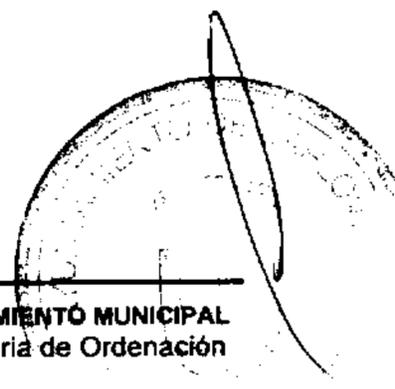
1.3.1.- EL MEDIO FISICO Y RECURSOS NATURALES.

Barlovento es un municipio eminentemente agrícola, particularmente especializado en el cultivo del plátano. De la superficie total del Municipio 4.355,25 Ha., se encuentran en explotación agrícola 718 Ha., que representan el 16,49%.

De la superficie total en explotación, 320 Ha. se encuentran en regadío, de las que 187 Ha. se destinan al cultivo del plátano, lo que representa el 58,44% de la superficie de cultivo regado. Tiene especial importancia el cultivo de la papa, y los frutales (manzano, peral y ciruelo), con superficie de 183 Ha. Las tierras de secano ocupan 377 Ha.

Los pastizales, erial y otras superficies improductivas y no agrícolas suponen 2.330 Ha. y la superficie forestal incluida la laurisilva es de 1.297 Ha.

Los asentamientos rurales y áreas urbanas poseen una superficie de afección de 10,25 Ha.





A modo de resumen tenemos:

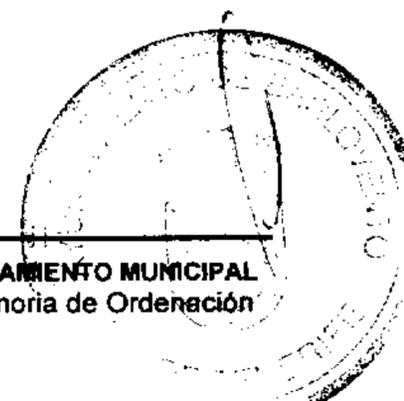
- SUPERFICIE AGRICOLA EN EXPLOTACION718,00 Ha. (16,49%)
 - Regadío.....320 Ha.
 - Secano.....398 Ha.
- SUPERFICIE DE MASA FORESTAL, CUMBRE Y MATORRAL.... 3.627,00 Ha.(83,28%)
- SUPERFICIE LIGADA A ASENTAMIENTOS RURALES Y
AREAS URBANAS 10,25 Ha. (0,23%)

En cuanto al régimen de tenencia domina la propiedad privada con un 93,8% en régimen de propiedad, mientras que el resto son otros sistemas de tenencia siempre respecto a las fincas censadas. El número de parcelas según su distribución se distribuye de la siguiente forma:

	<u>Porcentaje</u>
Menores de 1 Ha.....	58,2 %
De 1 a 5 Has.....	36,1 %
De 5 a 10 Has.....	3,7 %
Mayores de 10 Has.....	2,0 %

Aquí se ve el predominio del minifundio, ya que más del 90 por 100 de las explotaciones son menores de 5 Has. y casi el 10 por 100 son menores de 1 Ha.

El grado de parcelación se puede definir por los siguientes datos de tamaño de las parcelas, en número de ellas respecto al total:





Porcentaje

Menores de 0,5 Has.....	86,7 %
De 0,5 a 1 Ha.....	8,0 %
De 1 a 5 Has.....	4,6 %
Mayores de 5 Has.....	0,7 %

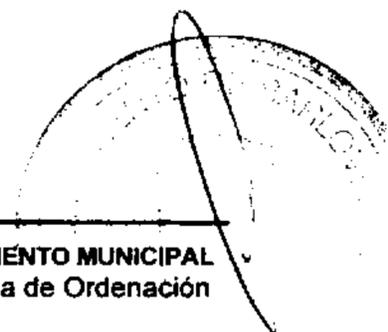
De aquí puede apreciarse el alto grado de parcelación existente. No se tienen en general en cuenta en estas cifras las zonas de montes comunales o de **ICONA** no parceladas.

La ganadería es escasa, limitándose a pequeñas producciones familiares no existiendo concentración de granjas cooperativas o similares.

El sector pesquero no tiene incidencia en la actividad económica.

La actividad industrial es prácticamente inexistente, reducida a pequeñas empresas o producción artesana al servicio de la población (construcción, carpintería, etc.), o al servicio de la producción agrícola (empaquetado de plátanos). Existe una pequeña cooperativa agrícola para la comercialización de hortalizas y frutos menores, sin implicaciones económicas en el desarrollo del Municipio.

El sector turístico se reduce a la instalación hotelera de La Palma Romántica y a un grupo de pequeños apartamentos en la Fajana de Barlovento. En la actualidad se encuentra en marcha un programa de desarrollo del turismo rural, tendente básicamente a la rehabilitación de casas antiguas, para su explotación en régimen de cooperativas.





1.3.2.- POBLACION

Los datos de población más recientes que se disponen son los correspondientes al censo de 1.996, los cuales en el momento de redactar este documento, Mayo de 1.992, únicamente aparecían publicados por el Instituto Canario de Estadística, como "Avance de Resultados". La cifra de 2.486 Habitantes (que son los que aparecen censados en el municipio de Barlovento en esta fecha) ha supuesto una tasa de decrecimiento demográfico del 5,98% respecto de la población de 1.991, tasa que representa una pérdida de la población, y a la vez, un cambio de tendencia respecto al incremento observado en el quinquenio precedente (1.986-1.991), que fue creciente en un 1,38%.

En cuanto a los asentamientos de población tenemos que el 53,16% se agrupa en el núcleo de El Pueblo y su área próxima, el 17,57% en el núcleo de La Cadena y su entorno inmediato, el 9,40% en el núcleo de Gallegos, el 10,02% en la zona dispersa del Lomo Machín, el 2,05% en La Palmita, el 1,61% en Topaciegas, 2,45% en La Tosca, el 3,72% en Las Paredes, y el 2,07% restante lo componen edificaciones rurales aisladas no adscritas a un asentamiento en concreto.

Dentro de la evolución de la población en los distintos núcleos y asentamientos rurales del Municipio, se observa una regresión importante en los asentamientos de Gallegos, Topaciegas, La Palmita, La Tosca y Las Cabezadas y un ligero crecimiento en los núcleos de El Pueblo y La Cadena.

Con respecto a la población activa y población ocupada, se observa que la tasa global de actividad ha crecido en los últimos 10 años.

En relación con la población por **sectores económicos**, el último censo que ofrece datos sobre la distribución de la población ocupada por sectores económicos, y por Municipios, es el correspondiente a 1.991, ya que el censo de



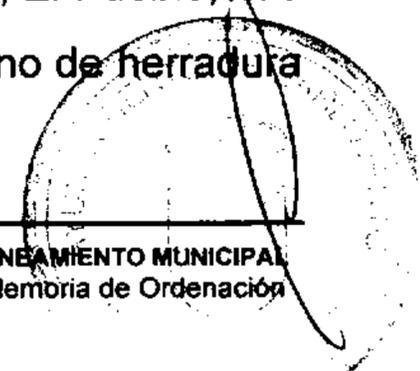
1.996 no ha publicado aún los datos registrados. En ese año de 1.991, el 71,30% de la población ocupada de Barlovento (648 personas) figuraba como perteneciente al sector primario agrícola, porcentaje que casi duplicaba la media de la Isla de La Palma y cuadruplicaba ampliamente la media provincial.

Dentro de la dinámica insular, el municipio de Barlovento ha experimentado un crecimiento de población ocupada, en la última década, en el sector de los servicios, constituidos por actividades relacionadas con el transporte, el turismo, la comercialización de los productos agrarios, las dotaciones sociales a la población, etc.

El **sector secundario** es el otro sector que ha experimentado en la última década un crecimiento de efectivos, repartiéndose éstos entre los subsectores de industria y construcción.

1.3.3.- ESTRUCTURA URBANA.

La conformación primitiva del municipio de Barlovento es consecuencia fundamentalmente de las características topográficas del territorio y la actitud agrícola del suelo. El sistema de barrancos y su sistema de barranquillos determinan una morfología física que condiciona enormemente los asentamientos, estos discurren en sentido Norte Sur apoyados en la trama viaria originaria, fundamentalmente en el camino de herradura principal que desde el municipio de Garafía atravesaba Barlovento y Los Sauces siguiendo hacia el Sur por el municipio de Puntallana. Las condiciones climáticas y aptitud de los terrenos, generalmente de cultivo en seco, condiciona a que surjan los asentamientos en la zona de medianía, de esta forma surgen de Norte a Sur los asentamientos de : Gallegos, Topaciegas, La Palmita, La Tosca, El Pueblo, Las Paredes y Las Cabezas, todos apoyados en el sinuoso camino de herradura





comarcal. El núcleo de El Pueblo pronto se convierte en el de mayor importancia al disponer de mejores condiciones topográficas (llanadas de Barlovento) y por tanto mayor capacidad de abastecimiento a la población.

La aparición del monocultivo del plátano y el alumbramiento de pozos y galerías, junto con el trazado de la Carretera C-830, modifican la estructura urbana del Municipio, al potenciarse el núcleo de La Cadena (Cabezadas bajas), al amparo de la nueva carretera y la puesta en valor y explotación de la franja costera.

El desarrollo histórico se ha producido según la antedicha estructura y la tipología edificatoria se desarrolla por asociación lineal a lo largo de dichos ejes.

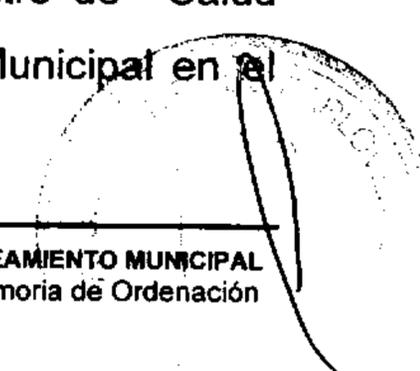
El núcleo de El Pueblo, a pesar de la potencialidad reciente del núcleo de La Cadena, ha mantenido su proceso de consolidación, potenciado por una voluntad administrativa, sin olvidar sus favorables condiciones de orografía.

1.3.4. EQUIPAMIENTOS

Se considera suficientemente equipado el municipio en cuanto a educación escolar, teniendo en cuenta que existen centros comarcales de FP y BUP en San Andrés y Sauces, si bien deben potenciarse los centros de EGB en las áreas de asentamientos rurales por motivos de recorridos y accesibilidad.

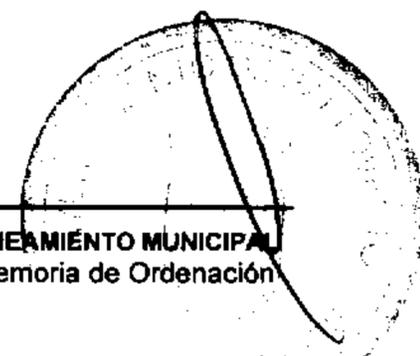
Con respecto al equipamiento deportivo se considera deficitario, fundamentalmente por la necesidad de un polideportivo cubierto, dadas las especiales condiciones climáticas en el núcleo de El Pueblo.

El equipamiento Sanitario depende fundamentalmente del Centro de Salud ubicado en San Andrés y Sauces, contando con un Centro Municipal en el





- e) Trama urbana irregular y desorganizada condicionada por la utilización rodada de los caminos agrícolas y la consolidación de los asentamientos en sus bordes con edificación anárquica en volumen y alineación.
- f) Problemática específica del núcleo de La Cadena en cuanto a forma urbana, tendencia de asentamientos e interconexión de las distintas zonas. Crecimiento anárquico e intervención pública improvisada.
- g) Problemática específica del núcleo de El Pueblo en cuanto a forma urbana y tendencias en las tipologías edificatorias introducidas.
- h) Problemática específica en el asentamiento rural de Gallegos por la introducción de edificaciones anárquicas, que rechazan la dinámica histórica de conformación de este núcleo rural, tanto en la concesión arquitectónica como en su relación con el viario.
- i) Problemática específica en el núcleo del litoral de segunda residencia de La Fajana, por la desorganización funcional, inadecuación arquitectónica, e improvisada conformación.
- j) Invasión edificatoria del suelo productivo de costa, apoyados en la red viaria agrícola terciaria.
- k) Problemática que se deriva de la articulación del área del litoral.





CAPITULO II



2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Como objetivo fundamental de estas Normas se entiende la ordenación física del territorio, dentro de las limitaciones que imponen las características del Municipio.

La orientación en el Planeamiento de las Normas estará en función de los criterios que se consideren propios para fundamentar los objetivos concretos que posibiliten un sistema coherente de soluciones.

Así pues, tenemos como criterios generales:

Que el instrumento de Planeamiento que se implanta opere en la regularización de la estructura preexistente y se integre con ella en su dinámica evolutiva, con soluciones claras y sencillas a los problemas reales y a la capacidad de evolución del propio Municipio.

Con criterios de **viabilidad** se trata de enfocar las soluciones, ante la carencia de recursos técnicos y económicos excepcionales, ni limitaciones por el carácter dependiente entre las distintas actuaciones, más bien sin pérdida de visión de conjunto prevalecerá la autonomía en la actuación y la resolución del problema concreto.

Partiendo de la situación real de la estructura analizada en su modo marginal de evolución hasta la actualidad, se limitará la modificación de la situación de hecho; sin crear contradicción entre las determinaciones y las situaciones preexistentes al no reconocer las formas urbanas establecidas. Tratando de evitar la situación de marginalidad desde la propia Norma, en el control de la forma urbana y con dispositivos económicos y administrativos, creando formas alternativas de acceso a la vivienda y encauzando el proceso de autoconstrucción, tal que desaliente la situación extralegal.



Y como sistema de objetivos concretos tenemos:

- a) Protección del suelo agrícola como productor de los principales recursos económicos del Municipio, preservándolo de las edificaciones y delimitando con criterio objetivos y de racionalidad las áreas urbanas y asentamientos rurales respecto a las zonas de cultivo, así como el estudio de interacción entre los Núcleos Rurales y los distintos tipos de suelo agrícola.
- b) En correspondencia con lo anterior, se han de potenciar los núcleos rurales y asentamientos existentes, que por otra parte sus implantaciones han sido respetuosas con las áreas cultivables aún a pesar de ir en detrimento de su estructura organizativa y de accesibilidad. Se propone la potenciación de los asentamientos tradicionales desde un criterio favorecedor al crecimiento, y la dotación de infraestructuras y equipamientos.
- c) Mantenimiento de la dinámica de crecimiento residencial de los núcleos de La Cadena y El Pueblo, introduciendo unos contenidos urbanos de mayor claridad en la ordenación, introduciendo tipologías edificatorias de mayor aceptación por la población, y previendo reservas para suelo dotacional.
- d) Implantación de un modelo turístico cuyo soporte físico sea el medio rural, partiendo de las bases y criterios establecidos en el P.I.C.O.P. del Norte de La Palma.
- e) Previsión de Suelo Industrial, donde se puedan concentrar todas las industrias ligadas al sector de producción y servicios de la agricultura, así como todas aquellas actividades de difícil encaje en la trama urbana residencial y en el medio rural, y que actualmente están produciendo distorsiones tanto a nivel medioambiental como legal.

2.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION



2.2.1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO.

La estructura general del Municipio se apoya en la red de comunicaciones que tiene como eje principal la carretera que, desde S/C de La Palma a Puntagorda, atraviesa el Término Municipal complementada con los viales que acceden a la zona costera, y a la zona de Las Cabezadas.

La difícil topografía del territorio no permite una continuidad en la ocupación del suelo, siguiéndose la tendencia natural de ocupación por "lomadas", a pesar de las fuertes pendientes para el acceso, dejando libre el máximo terreno posible para el cultivo.

Los núcleos de población se insertan en la red de comunicaciones en pequeñas unidades o formaciones lineales de diferentes estructuras urbanas, dependiendo sobre todo de su grado de desarrollo.

Las áreas que gravitan fuera del eje comarcal Carretera C-830 se han desarrollado con una dinámica menor, son las zonas de Las Cabezadas, Gallegos, Topaciegas y La Palmita. Detectándose así mismo un desplazamiento poblacional de las zonas de medianías a las zonas más bajas. Se plantea la interconexión y la potenciación de estas estructuras urbanas en receso, recogiendo la estrategia planteada por el Programa Integral Concertado de Ordenación y Promoción del Norte de la Isla de La Palma.

La protección de la zona agrícola de más alta rentabilidad (cultivo del plátano) queda perfectamente estructurada por su propia homogeneidad y dentro de una normativa particular, discurriendo desde el acantilado costero hasta la cota

aproximada de 300 m., que coincide sensiblemente con el desarrollo de la Carretera C-830.

La zona intermedia entre la anterior y el límite con el suelo forestal, de menor rentabilidad agrícola y con mayor contenido edificatorio, pretende ser el soporte de un conjunto de actividades encaminadas a la dinamización del Municipio.

2.2.2. PROYECCION, DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE.

Los datos de población más recientes que se disponen son los correspondientes al censo de 1.996, los cuales en el momento de redactar este documento, Mayo de 1.992, únicamente aparecían publicados por el Instituto Canario de Estadística, como "Avance de Resultados". La cifra de 2.486 Habitantes (que son los que aparecen censados en el municipio de Barlovento en esta fecha) ha supuesto una tasa de decrecimiento demográfico del 5,98% respecto de la población de 1.991, tasa que representa un receso de la población, y a la vez, un importante cambio de tendencia respecto al crecimiento observado en el quinquenio precedente (1.986-1.991), que fue positiva en un 1,38%.

El pronóstico de desarrollo que incorporan estas Normas Subsidiarias adopta el criterio mantenido por el Plan Insular en su reciente Avance, razonado básicamente con dos criterios de población, una mínima y otra máxima. La proyección mínima supone que el crecimiento demográfico de Barlovento 1.996-2.006 va a alcanzar en su conjunto una tasa del 1% que es aproximadamente la tasa observada en la década precedente. La proyección máxima supone, por su parte, que el crecimiento previsto en la proyección mínima se alcanzará en la mitad del período, esto es en 2.001, con lo que la tasa resultante global para la década se transformará en el 2%, que es poco más o



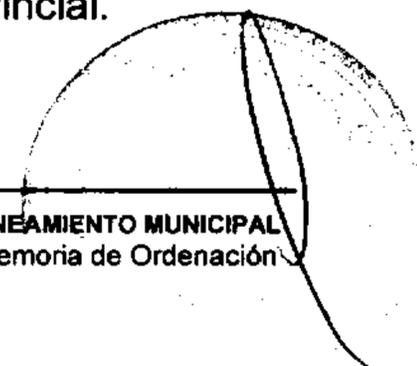
menos la tasa resultante de mantenerse la tendencia de crecimiento experimentada a partir del año 1.986, truncada temporalmente de modo ligero en el quinquenio 1.991-1.996.

Como se ha observado se trata de crecimientos demográficos muy modestos, 256 Habitantes más en la hipótesis mínima y 512 Habitantes en la máxima, lo que supone unas 80 viviendas necesarias. Se considera estos datos como un elemento más a tener en cuenta en el razonamiento y justificación de los datos cuantitativos de Suelo Urbano, tanto residencial como industrial; sin ser, ni mucho menos, el factor de mayor importancia a tener en cuenta en la Ordenación.

Dentro de la evolución de la población en los distintos núcleos y asentamientos rurales del Municipio, se observa una regresión importante en los asentamientos de Gallegos, Topaciegas, La Palmita, La Tosca y Las Cabezas y un ligero crecimiento en los núcleos de El Pueblo y La Cadena. Esta tendencia de desplazamiento interior de la población si es un elemento importante a la hora de adoptar determinaciones de ordenación, máxime si se relaciona con los objetivos planteados por el Programa Integral Concertado de Ordenación y Promoción del Norte de la isla de La Palma.

Con respecto a las proyecciones de población activa y población ocupada, se observa que la tasa global de actividad ha crecido en los últimos 10 años, por lo que es lógico suponer que va a seguir haciéndolo en el futuro.

En relación con la proyección de la población por **sectores económicos**, el último censo que ofrece datos sobre la distribución de la población ocupada por sectores económicos, y por Municipios es el correspondiente a 1.991, ya que el censo de 1.996 no ha publicado aún los datos registrados. En ese año de 1.991, el 71,30% de la población ocupada de Barlovento (648 personas) figuraba como perteneciente al sector primario agrícola, porcentaje que casi duplicaba la media de la Isla de La Palma y cuadruplicaba ampliamente la media provincial.





Desde el convencimiento de que la base económica de La Isla de La Palma y en concreto del Municipio de Barlovento seguirá por mucho tiempo siendo agraria, lo que en ningún momento implica que sean esperables incrementos en la evolución futura de los empleos agrarios, ni en términos absolutos, ni en términos relativos. Es más, parece poco probable incluso que los 462 activos registrados en la actividad primaria en 1.991 hayan podido llegar a mantenerse en la actualidad, dado el grado de envejecimiento de la población ocupada agrícola palmera, y la escasa incorporación a la actividad por parte de los jóvenes.

La proyección de población ocupada en el sector agrícola, supone una consolidación del sector de agricultura de exportación, y por otra, una modernización y relanzamiento de la actividad agropecuaria de medianías; pero en términos de población ocupada, la estimación no puede ser otra que la de suponer una progresiva, aunque relativamente pequeña, disminución de los efectivos presentes en el sector. Es significativo que el municipio de Barlovento, con una base agrícola en 1.991 que daba empleo a más de 2/3 de la población activa, pierde los 20 años contemplados en torno a un 20% de sus efectivos en el sector.

Dentro de la dinámica insular, los nuevos empleos que en el horizonte de este Plan se prevé que van a ser creados corresponden de forma mayoritaria en el **sector servicios**, que es ya en estos momentos la actividad que mas población ocupa en el territorio palmero. El programa de desarrollo turístico propuesto por el P.I.C.O.P. y las acciones puestas en marcha en este momento en el Municipio, nos llevan a plantear una proyección del empleo de servicios de 100 nuevos ocupados sobre los 168 existentes en el horizonte del Plan.

El **sector secundario** es el otro sector en el que se espera se observe un crecimiento de efectivos, repartiéndose éstos entre los subsectores de industria y construcción. Son crecimientos modestos pero altamente probables por



encontrarse el sector actualmente en una situación muy incipiente. La puesta en marcha del sector agro-industrial de La Llanadas y las consecuencias del programa turístico en la construcción, amén de la tendencia actual de crecimiento (28 ocupados en 1.981, 54 en 1.991. crecimiento del 48,15%) nos lleva a plantear un proyección en el horizonte del Plan de 120 ocupados con un crecimiento de 66 personas.

Como resumen de las hipótesis de población y empleo tenidas en cuenta en este documento, en el horizonte del Plan año 2.003, tenemos:

- Crecimiento de la población del 2%, (512 Habitantes).
- Disminución de la población ocupada en el sector agrícola del 20%, (pasando del 60% total de la población ocupada al 50%), perdiéndose 50 efectivos.
- Importante crecimiento de los efectivos ocupados en el sector servicios estableciéndose en un 60% sobre el actual (100 nuevos ocupados).
- Mantenimiento del crecimiento en el sector secundario (120 puestos de trabajo en el año 2.003).
- Ligero desplazamiento de la población hacia los núcleos de La Cadena y El Pueblo, abandonando los asentamientos rurales tradicionales.





2.2.3. SISTEMA DE USOS BASICOS

a) Estructura residencial.

La estructura residencial resultante de las decisiones del Planeamiento se apoya en la estructura existente a partir de la cual evoluciona y se dirigen las tendencias según los planteamientos expuestos, regulándose a través de la normativa, de forma tal, que vaya orientando su desarrollo.

Tal como se ha visto en el apartado anterior, existe una ligera tendencia a la concentración poblacional en los núcleos de La Cadena y El Pueblo, que captan población de los asentamientos rurales de La Tosca, La Palmita, Topaciegas, Gallegos, Las Cabezadas y Las Paredes, en franco retroceso.

La estructura residencial propuesta en la ordenación del Municipio de Barlovento, se basa en las siguientes decisiones:

- Mantenimiento de la dinámica de crecimiento residencial del núcleo de La Cadena, introduciendo unos contenidos urbanos de mayor claridad en la ordenación y previendo reservas para suelo dotacional.
- Reordenación del núcleo urbano de " El Pueblo ", sobre todo, en la introducción de tipologías edificatorias de mayor aceptación por la población, así como en las reservas de suelo para dotaciones deportivas, administrativas, plazas...
- Incentivación de los asentamientos rurales, previendo mejoras en el sistema de comunicaciones, en el sistema dotacional público y privado, y en las condiciones de edificación, así como en la introducción de nuevos usos complementarios al uso agrícola predominante.



b) Turismo.

En concordancia con el programa de desarrollo turístico propuesto por el Programa Integral Concertado de Ordenación y Promoción del Norte de la Isla de La Palma, se considera al turismo como uno de los sectores económicos básicos para el desarrollo del Norte de la Isla, en particular, y toda la Isla en general.

Este programa se apoya en el conjunto de recursos turísticos naturales y arquitectónicos de la comarca, cuya conservación y puesta en valor es uno de los objetivos básicos de estas Normas Subsidiarias. Se basa este programa en poner al alcance del visitante los recursos naturales, paisajísticos, ecológicos y arquitectónicos de forma didáctica por lo que estas Normas han de arbitrar medidas tendentes a su conservación de modo que a su vez se permita el desarrollo de una actividad productiva para el beneficio de la población del Norte de La Palma.

El Programa de Desarrollo Turístico para la comarca se basa cuantitativamente en el objetivo anual de 100.000 turistas con estancia de más de 2 días y de 200.000 de visita sin pernoctar, siendo el objetivo de la zona la especialización en "Turismo Verde". Los objetivos que abarca, en tanto inciden en determinaciones de Ordenación para estas Normas son los siguientes:

- Creación de centros de información y servicios turísticos.
- Creación de las infraestructuras necesarias para los accesos y mejoras precisas en los diversos lugares de interés, permitiendo su visita y mantenimiento.
- Restauración y acondicionamiento de los lugares de interés.
- Organización de los programas de actividades, creación de senderos y circuitos de excursión a pie, a caballo y en auto, desde los centros de información, etc.





- Restauración de casas abandonadas para la explotación turística en régimen de alquiler.
- Apoyo e Incentivación a la creación de instalaciones de recreo, esparcimiento, restaurantes de comida típica y puestos de venta de productos locales.
- Apoyo para la creación, mejora y acondicionamiento de playas, piscinas naturales y recursos náuticos.
- Desarrollo y concentración de la oferta artesanal para muestra y venta, así como la enseñanza de artesanía.
- Apoyo e información de una rama a nivel de Formación Profesional para guías de Turismo Verde y cursos para la plantilla de operación y mantenimiento.

Las actuaciones concretas que plantea dicho programa para el Municipio de Barlovento se reducen a:

- Instalaciones de Alojamiento:
 - Se plantea la potenciación del Hotel «la Palma Romántica» como modelo de actuación a seguir en toda la comarca, en el sentido de rentabilizar los servicios existentes desde una oferta más diversa.
 - Se propone la construcción de una Unidad Turística Singular, en la que predomine el alojamiento para turistas en régimen hotelero y edificación aislada, muy implicada con el entorno natural, y que disponga de servicios complementarios varios (recreativos, deportivos, sanitarios, culturales y comerciales), dentro del ámbito del Parque Recreativo de La Laguna de Barlovento o bien en su entorno inmediato. Su ubicación se establecerá en el Plan Especial que ordene dicho sistema general de equipamiento.



➤ Se propone la rehabilitación de unas 60 casas tradicionales, adecuadas a las condiciones establecidas en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo de Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, bien en la modalidad de casas rurales o la de hotel rural.

▪ Centros de información y servicios turísticos:

➤ Se propone la creación de un centro de información con el objetivo de prestar servicios de información, organización de excursiones, reserva de alojamiento y presentación de los atractivos del Norte de la Isla y del Municipio de Barlovento en particular.

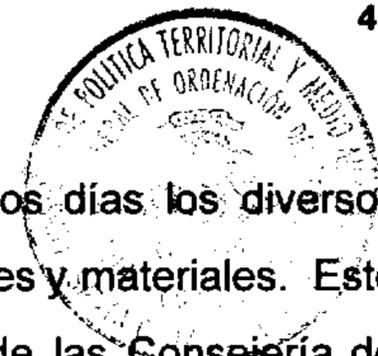
▪ Lugares de recreo y esparcimiento:

Se incluyen las siguientes áreas de recreo y esparcimiento:

➤ Se plantea la potenciación de las piscinas de "La Fajana" de Barlovento como complemento a las instalaciones alojativas.

➤ Acondicionamiento y ampliación del " Parque Recreativo de la Laguna de Barlovento" así como de su zona de acampada.

➤ Se prevé la creación de un Parque Temático denominado " Centro de Interpretación del Mundo Rural ", ubicado en terreno municipal, en la zona de Las Llanadas, junto al Sistema General de Equipamiento del Parque Recreativo de La Laguna de Barlovento, envolviendo el embalse de La Laguna entre ambos equipamientos. Ocupa una superficie de 39,77 Has., incluidas en estas Normas con la Clasificación de Sistema General de Equipamiento. El proyecto plantea crear un Parque Temático que permita al visitante traspasar las barreras del tiempo y verse de alguna manera inmerso en el pasado. Este centro se justifica plenamente porque en el Municipio de



Barlovento se han mantenido arraigado hasta nuestros días los diversos elementos que forman parte de sus tradiciones culturales y materiales. Este proyecto ha obtenido ya las autorizaciones precisas de la Consejería de Turismo y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

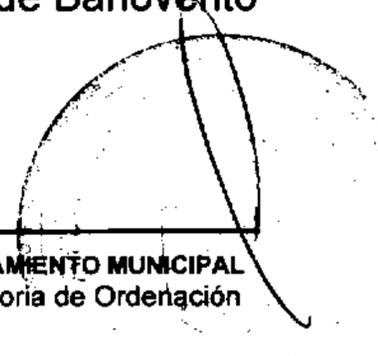
- Se plantea el acondicionamiento y dotación infraestructural complementaria del conjunto de miradores del Municipio, recogidos en el inventario anexo a estas Normas.

Basándonos en este programa, el modelo turístico planteado en estas Normas Subsidiarias tiene su soporte físico en el Suelo Rústico, para lo cual se arbitran un conjunto de Normas favorecedoras de su desarrollo. Exclusivamente y dadas las características específicas que posee, se plantean un reducido sector de suelo Apto para Urbanizar de uso Turístico-Hotelero en la zona de La Fajana, recogiendo así el interés Municipal por la potenciación de ese enclave costero, sin contradecir, se entiende, el P.I.C.O.P. del Norte de La Palma.

c) Industria

El Programa Integral Concertado de Ordenación y Promoción del Norte de La Isla de La Palma, basa en la Agricultura y El Turismo Verde la economía del Municipio, por tanto la actividad industrial estará ligada fundamentalmente al sector agrícola, (agro-industrial), al de los servicios de producción agrícola y a una industria de pequeña escala relacionada con los servicios generales.

El P.I.C.O.P. propone concentrar y ubicar estas actividades agro-industriales y de servicios de producción en centros agrícolas rurales en cada municipio de la zona Norte de la isla de La Palma, concretamente en el municipio de Barlovento





se plantea ubicarlo en la zona de Las Llanadas, donde actualmente se ha construido un edificio para la cooperativa de papas.

Se plantea en estas Normas un sector de suelo para uso Industrial, ubicado en las zona de Las Llanadas junto a la vía de acceso del Equipo Deportivo y al Cementerio de titularidad Municipal, donde se llevarán todas las Industrias ligadas al sector de producción y servicios de la agricultura, así como todas aquellas actividades de difícil encaje en la trama Urbana residencial (carpinterías, talleres diversos, almacenes, pequeñas industrias relacionadas con el sector de la construcción, etc...), que actualmente están produciendo distorsiones tanto a nivel medioambiental como legal. Dicho suelo, de propiedad Municipal en su totalidad, se desarrollará mediante un Proyecto conjunto de Ordenación y Obras de Infraestructura.

d) Equipamiento

El equipamiento comunitario de carácter general, es decir las dotaciones de ámbito Municipal o Comarcal se localizan principalmente en el Núcleo de "El Pueblo", en correspondencia a la mayor concentración de población y centro de la actividad administrativa.

Barlovento es un municipio con un aceptable equipamiento general, claro está entendido desde el ámbito comarcal, si bien se detectan carencias de equipamiento complementario o elementos puntuales al servicio de la estructura y funcionamiento orgánico de un Núcleo determinado.

El P.I.C.O.P. plantea un programa de servicios comunitarios muy concretos, que se materializan en estas Normas en un conjunto de determinaciones de ordenación.



Los servicios comunitarios se estructuran en: equipamiento Docente (D.C.), sociocultural (S.C.), Deportivo (D.), Administrativo (A.), Religioso (R.), Sanitario (S.) y Especial (E.); actuando en dos niveles de organización:

- Local (barrios y asentamientos rurales)
- Municipal

- Equipamiento Docente (D.C.)

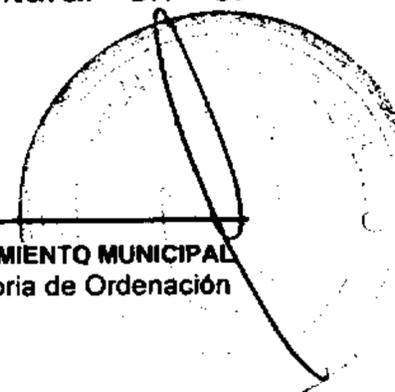
A nivel municipal existe un Centro de E.G.B., en el Núcleo de "El Pueblo", cuya dimensión parece adecuada para el horizonte fijado por estas Normas.

A nivel local, es decir en asentamientos rurales, existen centros unitarios de E.G.B. en Las Cabezadas, La Cuesta y Gallegos, si bien su distribución parece adecuada, no tanto su dimensión, en consideración a los objetivos propuestos por el P.I.C.O.P. y estas Normas, por lo que se propone una reserva de suelo anexo a estos centros con la finalidad de absorber el previsible crecimiento de cada uno.

- Equipamiento sociocultural (S.C.)

A nivel municipal existe un centro cultural, ubicado en el núcleo de " El Pueblo ", cuya dimensión y características parecen adecuadas a las necesidades de ese Núcleo.

A nivel local no existe ningún centro cívico o cultural en cualquiera de los asentamientos rurales. Se plantea un centro de estas características en el Suelo Urbano del Núcleo de la Cadena, para lo cual se califica Suelo bajo este epígrafe. Se propone otro pequeño equipamiento sociocultural en el asentamiento rural de Gallegos.





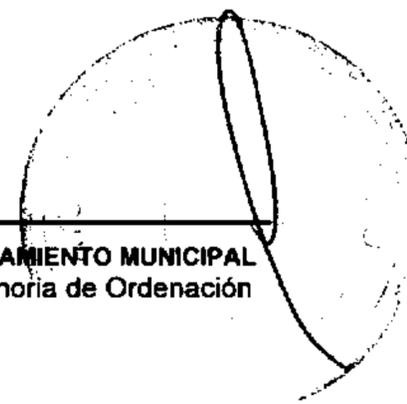
- Equipamiento Deportivo (D.)

A nivel municipal existe un campo de fútbol y cancha polideportiva abierta anexa, ubicados en la zona de las Llanadas, lo que en cierta medida responde fundamentalmente a las necesidades del núcleo de "El Pueblo" y en concreto del deporte del fútbol. Se plantea por la corporación municipal la necesidad que tiene el Municipio de un polideportivo cubierto con una capacidad para unos 1.000 espectadores, dadas las características climáticas del Municipio que impiden la práctica de los deportes menores en canchas abiertas un gran porcentaje del días anuales. Se realiza una reserva de Suelo Urbano para equipo deportivo en el Núcleo de "El Pueblo", ubicado estratégicamente en relación con el equipamiento docente y cultural, dimensionada para las necesidades planteadas.

A nivel local, existe dos canchas polideportivas abiertas en los núcleos de La Cadena y Gallegos, insertas en el Suelo Urbano clasificado y dentro del asentamiento rural delimitado, respectivamente, cuya ubicación y características resuelven las necesidades de dichas comunidades. Se propone la creación de una cancha polideportiva anexa al equipamiento docente, en el asentamiento rural de Las Cabezadas.

- Equipamiento Administrativo (A.)

A nivel Municipal se localizan en el Núcleo de "El Pueblo", siendo el de mayor importancia el Ayuntamiento y en segundo lugar, un conjunto de oficinas de servicios generales tales como: ICONA, Extensión Agraria y Correos. Se propone reserva de suelo para equipo administrativo, que resuelva las deficiencias actuales, ubicadas estratégicamente en relación directa con la Plaza del Rosario y generando asimismo una plaza semicerrada, alternativa a la anterior, dada su malas condiciones de orientación.





A nivel Local, es decir en los distintos núcleos periféricos, no existen equipos administrativos algunos, proponiéndose que conjuntamente con el equipo sociocultural propuesto se resuelva los posibles déficit en esta materia.

- Equipamiento Religioso (R.)

Se encuentra cubierto tanto a nivel municipal como local. Comprende la Iglesia de Nuestra Sra. del Rosario en "El Pueblo", la Ermita de Gallegos y el local religioso de La Cadena.

- Equipamiento Sanitario (S.)

En concordancia con el P.I.C.O.P. del Norte de la Palma, se califica en el Núcleo de "El Pueblo" Suelo para equipo sanitario de nivel municipal, asimismo se resuelve el equipo sanitario a nivel de barrios de forma conjunta con el equipo sociocultural planteado.

- Equipamiento Especial (E.)

Se corresponde con una serie de usos de servicios básicos, tales como Servicios de carretera, que precisen reservar suelo dentro del sistema de equipamientos.

2.2.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las áreas libres se insertan en el tejido urbano actuando fundamentalmente como elementos articuladores entre zonas o calificadores de determinadas intenciones de ordenación. También se emplean como hitos puntuales en un entorno determinado, o como elementos estructurantes del paisaje urbano en



relación con la masa edificada. En definitiva, inciden en la calidad del medio ambiente y son el soporte físico de actividades de ocio y relación ciudadana.

En el Núcleo de " El Pueblo " se disponen los espacios libres de forma fragmentada, respondiendo en cada caso a una intención de ordenación concreta. Se recoge la Plaza del Rosario, articulando ésta con otra nueva Plaza de carácter más cerrado mediante el nuevo edificio Administrativo, ubicado en situación preferente de ambas. Se disponen asimismo un conjunto de espacios libres cerrados por edificación, con tipología de patios de manzana, que vienen a resolver los espacios residuales centrales de las mismas, respondiendo a las condiciones climáticas del Municipio y actuando con elementos favorecedores de las comunidades vecinales. Se proyecta asimismo una gran bolsa de Suelo calificado como espacio libre privado entre el Suelo Urbano turístico del Hotel La Palma Romántica y el Residencial del Casco de "El Pueblo", planteado con la intención de mantener las actuales características de hotel de montaña inmerso en una amplia área de fayal-brezal que se entiende no debe perder. Por último se plantean un conjunto de espacios libres de tratamiento de bordes y de articulación con el Suelo Rústico circundante, y que actúan como elementos de referencia en el paisaje inmediato.

En el Núcleo de La Cadena se recoge la actual Plaza de " María Auxiliadora " junto al equipo Religioso, planteándose un nuevo espacio libre junto al equipo sociocultural propuesto y al deportivo existente, más alejado de la carretera y en relación más directa con las edificaciones de vivienda del entorno.

De carácter general se plantean otras áreas públicas destinadas al ocio y recreo, por una parte se encuentra en la zona costera la infraestructura de " La Fajana " y por otra " El parque recreativo de La Laguna de Barlovento ". En ambos casos se propone la realización de un Plan Especial de ordenación que resuelva los déficit detectados así como el modelo de conformación futura.



Dentro de este sistema se consideran asimismo el conjunto de espacios libres insertos en la estructura de los asentamientos rurales , cuya ordenación y cualificación se prevé mediante un Plan Especial para cada uno de ellos.

2.2.5.- SISTEMA VIARIO

La Red Viaria constituye dentro de la estructura urbana el sistema de canales de accesibilidad entre las distintas áreas de población y configura la trama urbana de los distintos Núcleos.

La topografía del Municipio caracterizada de un modo dominante por el sistema de Barrancos profundos que separan los lomos donde se ubica la edificación, condiciona sobremanera el desarrollo de la Malla Viaria en su interconexión con los distintos Núcleos.

El esquema básico se encuentra definido por la Carretera Comarcal C-830, como Vía principal que canaliza el tráfico a través del Municipio, estructurando los Núcleos principales de La Cadena y "El Pueblo", y que sirve de apoyo a la red secundaria estructurante de los Núcleos menores. La Carretera C-830 en el tramo Barranco de La Herradura-El Pueblo, posee un trazado de características adecuadas a las necesidades del Municipio, no ocurre lo mismo con el tramo El Pueblo-Gallegos, que precisa de una rectificación y mejora urgente. El trazado Viario propuesto por estas Normas para las vías principales se limita a mantener el existente, en todo caso se trata de una propuesta cuyo trazado se podrá modificar en el ámbito de las determinaciones de la Vigente Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9/1991 de 8 de Mayo).

La Malla Viaria del Núcleo urbano de " El Pueblo " toma como sistema estructurante, como se ha dicho anteriormente, a la Carretera C-830, configurándose como un sistema ramificado, donde adquiere carácter de Vía



secundaria el ramal que arrancando de dicha vía conduce a Las Cabezas. Las intervenciones propuestas se limitan a mejorar y completar el trazado viario ejecutado, así como el propuesto en la ordenación viaria de Benítez y la posterior de López. El Núcleo de " El Pueblo " se asienta en una plataforma de ligera inclinación, por lo que el viario planificado no ofrece pendientes fuertes. Adquiere especial singularidad, por su cualificación y alternativa propuesta al borde Norte del Núcleo Urbano, la vía planteada sobre el encuentro con el Barranco, concebida como paseo arbolado y que limita por ese margen el Suelo Urbano.

Al sistema viario rodado se le superpone una malla peatonal, que en relación con ésta y los espacios libres públicos, cualifican la estructura de funcionamiento desde la diversidad y la singularidad.

La anchura de las vías urbanas se especifica en los planos del viario, indicándose que muchas de ellas vienen condicionadas por situaciones de hecho. Existen vías, cuyos perfiles transversales no indican uniformidad a lo largo de su recorrido por acondicionamiento del grado de consolidación de la edificación, para lo cual las nuevas edificaciones respetan estas irregularidades afectando a la edificación que, por su estado se prevé de posible sustitución.

En general no existen problemas de aparcamientos, sirviendo los propios viales para desarrollar esta función.

En el Núcleo de La Cadena la malla viaria propuesta se limita a darle el carácter de travesía urbana al tramo de Carretera C-830 entre la curva de la Verada y la curva de La Cadena, planteando en esta última área, una vía en corona, que apoyándose tangencialmente en la carretera, surge de la rectificación y mejora de unos caminos Municipales existentes. Las relaciones de accesibilidad dentro de esta corona se realizan mediante un sistema de itinerarios peatonales.





Independientemente del sistema viario urbano nos encontramos con el sistema de accesibilidad del medio rural. Para su ordenación se ha adoptado la siguiente clasificación:

- Red interurbana de carreteras (vías insulares).
- Red local de carretera (vía comarcal).
- Caminos municipales.
- Pistas forestales.
- Pistas agrícolas.
- Sendas peatonales.

La Red Interurbana de carreteras la componen la carretera C-830 con sus dos travesías urbanas a través de los Núcleos de la Cadena y " El Pueblo ". Se encuentra regulada por las condiciones establecidas en la Legislación de Carreteras, relativas a las diferentes zonas de afección y servidumbre, a los usos admitidos y a la situación de los cierres de parcelas y a las edificaciones respecto a las bandas laterales a la calzada. En dichas bandas laterales se podrán incorporar sendas peatonales de ancho mínimo de 1,20 M., tendentes a garantizar la seguridad del tráfico peatonal.

La Red Local de carreteras se encuentra compuesta por la Carretera Insular que une el núcleo de «El Pueblo» con los distintos asentamientos de Las Cabezadas; la vía que une Oropesa con La Fajana, y la que une la Carretera C-830 a la altura de " La Maraña " con La Fajana, definidas en los planos de Clasificación del Suelo y Estructura Urbanística del Término Municipal.

Estas vías tendrán una zona de afección de 12 metros medidos a eje y serán objeto de un tratamiento especial de integración medioambiental y paisajística mediante la introducción de líneas arboladas laterales.

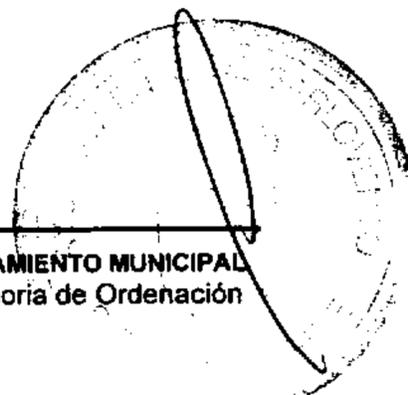


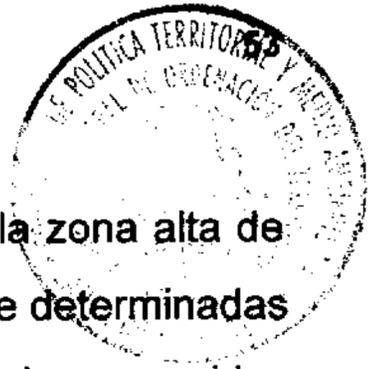
Caminos Municipales Se incluyen aquí el conjunto de caminos generalmente más antiguos del Municipio, muchos de los cuales, entre los que se encuentran los denominados "Reales" presentan un conjunto de valores históricos, culturales y paisajísticos, cuya recuperación constituye un elemento primordial del programa de turismo rural que se desarrolla en el Municipio. También se incluyen aquí un conjunto de vías que conforman la accesibilidad capilar del territorio, unas de más reciente construcción y otras surgidas de la rectificación y "mejora" de algunos caminos históricos.

Con respecto a los primeros se propone la creación de un inventario de actuaciones en caminos reales, miradores y fuentes, elementos muy interrelacionados en el municipio de Barlovento, de modo que sirva de elemento canalizador de las futuras inversiones. En este tipo de caminos se propone un retranqueo de las edificaciones, cuando éstas pudieran producirse, de 20 metros.

Con respecto a los segundos se propone la introducción de bandas de arbolados, como elementos de integración medioambiental, siendo la anchura mínima de los mismos en los futuros proyectos de mejora de 6 metros. Los cierres de las parcelas se situarán a una distancia mínima de 6 metros, medidos desde el eje de la calzada y las edificaciones se retranquearán a 10 metros del eje del camino.

Pistas Agrícolas Se incluyen aquí la red capilar de accesibilidad del suelo agrícola intensivo, recogido en estas normas con la categoría de productivo intensivo (P.Pi.). Se propone el mantenimiento actual de este sistema viario, debiéndose justificar fehacientemente la apertura de nuevas pistas. A efectos de las edificaciones toleradas en este suelo se exige un retranqueo a borde de vía de 5 metros.





Pistas Forestales Comprende el conjunto de vías que surcan la zona alta de Faya-Brezal y la de Pinar, cuyo origen radica en la explotación de determinadas especies. Constituye un riesgo potencial para la práctica de los recorridos motorizados a todo terreno, a la vez que un elemento desestabilizador a efectos de la erosión del suelo. Por otra parte se entiende que deben existir unas vías fundamentales para el mantenimiento y uso de estos espacios, así como para la prevención de los incendios. Se remite a los distintos Planes de Uso y Gestión de esos espacios y su estudio y tratamiento, si bien cautelarmente estas Normas Subsidiarias recogen las pistas forestales existentes prohibiendo tácitamente la apertura de nuevas pistas por iniciativa privada, y caso de ser de iniciativa pública deberá prestarse especial atención a la evolución, al impacto ambiental y a su prevención.

Sendas Peatonales Constituye el conjunto de itinerarios que surcan la totalidad del Municipio, cuya conservación se entiende es fundamental, por lo que se recogen en los planos de ordenación a efectos de sus mantenimiento. Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 5 metros del borde de la senda peatonal. Las obras de rehabilitación y mejora de las sendas recogidas se realizará por los sistemas tradicionales de pavimentación (tierra compactada o empedrado), y el tratamiento de los bordes se realizará mediante mampostería de piedras del lugar y plantación de especies autóctonas, potenciándose los hitos y puntos singulares del recorrido mediante su tratamiento con técnicas constructivas similares a las anteriormente mencionadas.

En el P.I.C.O.P. del Norte de La Palma se plantean dentro del programa de infraestructuras las siguientes actuaciones:



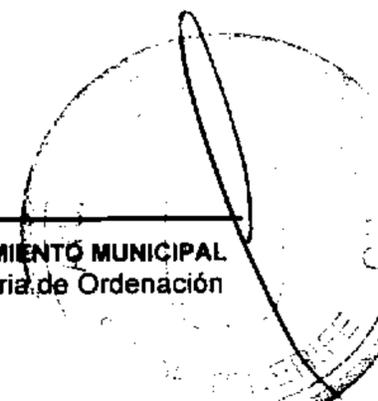
RED VIARIA PRINCIPAL

- Construcción Carretera C-830, tramo Gallegos-Franceses con una longitud de 5,6 Km.
- Mejora Carretera CI-9, Barlovento-Gallegos con una longitud de 8,2 Km.
- Acondicionamiento y mejora de la Carretera Mimbreras-Roque el Faro con una longitud de 11,3 Km.

RED VIARIA LOCAL.

Acondicionamiento, que incluye mejora, ensanche y asfaltado de las siguientes vías:

	LONGITUD (KMS.)
▪ Camino Oropesa-El Faro.....	2,5
▪ Acceso C-830 a la Fajana.....	3
▪ Acceso Cooperativa Agrícola.....	0,5
▪ Pista Los Catalanes.....	2,5
▪ Camino de C-830- La Laguna de Barlovento a Lomo Florida.....	4,5
▪ Pista Lomadita de Gallegos.....	1,5
▪ Enlace Las Paredes- La Hoya.....	0,5
▪ Pista Los Camachos-Aguilares.....	1
	<hr/> 16 Km.





2.2.6.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Los servicios de infraestructura no viaria reseñados en este apartado son los de distribución de agua potable, evacuación de aguas negras y suministro de energía eléctrica.

a) Red de Agua Potable.

En la actualidad existen siete depósitos reguladores de agua potable ubicados en: la zona alta de Gallegos a un nivel de 475 metros, en la zona alta de Topaciegas a un nivel de 500 metros, en la zona alta de La Palmita a un nivel de 525 metros, depósito regulador de El Pueblo a 625 metros, depósito regulador de Los Marantes a 500 metros, depósito regulador de La Cadena a 350 metros y depósito regulador de Las Llanadas ubicado en la cota 700 metros.

Esta infraestructura se completa con el depósito regulador de abastecimiento sobre el Parque de La Laguna, a un nivel de 750 m., y mejora de toda la red, obra actualmente en construcción.

Por último, los colectores generales de suministro de agua, que en el caso de El Pueblo se encuentran incorporadas a la urbanización, resuelven las necesidades de agua potable, tanto para las necesidades actuales, como las previstas en el horizonte del Plan.

b) Red de saneamiento.

En la actualidad no existen infraestructuras de evacuación de aguas residuales, resolviéndose la misma mediante la construcción de pozos absorbentes. En el núcleo de El Pueblo existe una amplia zona que evacua a un colector general y éste a un pozo construido por el Ayuntamiento.





La naturaleza de los terrenos del Municipio, con un estrato sedimentario arcilloso de gran espesor, dificulta y hace sumamente costoso la construcción de estos pozos absorbentes, por tanto se hace necesario afrontar la red municipal de saneamiento en los núcleos de El Pueblo y La Cadena, con depuradoras individuales que den la posibilidad de reutilización de las aguas depuradas para el regadío.

c) Red de energía eléctrica.

Tal como se aprecia en el plano de información de infraestructuras básicas contenido en el Avance de estas Normas Subsidiarias, la red de energía eléctrica se extiende por todo el Municipio cubriendo la totalidad de sus necesidades, siendo capaz de absorber las derivadas de su potencial desarrollo con la misma estructura actual.



CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO



Estas Normas Subsidiarias tendrán por objeto lo preceptuado en el artículo 70 de La Ley del Suelo LS.76, así como en el artículo 91.b) del Reglamento del Planeamiento (RP), con las determinaciones expresadas en el artículo 71.3 (LS.76) y 93 (RP); no obstante en virtud de la Ley 5/1987, sobre la Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con lo expresado en su artículo 3, la totalidad del territorio de este Municipio se clasificará en:

- SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE
- SUELO RUSTICO





3.1. SUELO URBANO

3.1.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS

Los criterios para la delimitación del Suelo Urbano los establece la Ley del Suelo (LS.76) en su artículo 78, según se especifica asimismo en el artículo 93.b) del R.P.

Estos preceptos puestos en relación con las especificidades propias del ámbito municipal han servido para establecer la definición del Suelo Urbano en las distintas zonas.

Como consecuencia, se ha considerado que un suelo es Urbano cuando tiene su ordenación, en parte o plenamente consolidada; esto es, cuando la edificación existente ocupa al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la Ordenación que el propio Plan propone; es decir, que el término de comparación es la superficie apta para la edificación, descontando el viario, zonas verdes y las zonas no edificables cuando la edificación tenga ocupación parcial.

En menor grado de consolidación se han clasificado otras áreas completando su desarrollo y articulando las distintas partes (ya en el apartado 2.2.2. se han expuestos estos criterios), estableciéndose la determinaciones estructurales suficientes para su proceso urbanizador.

Se incluyen además los distintos espacios y elementos que forman parte integrante del núcleo residencial, como espacios libres públicos y viarios, áreas relacionadas con las dotaciones comunitarias, y espacios libres de uso privado que forman parte de la tipología edificatoria (patios, jardines, etc...).





Además este tipo de suelo ha de contar con servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, acceso rodado y suministro de energía eléctrica; pudiendo carecer de alguno de estos servicios, que serán resueltos al menos simultáneamente a la ejecución de la edificación a la que han de servir.

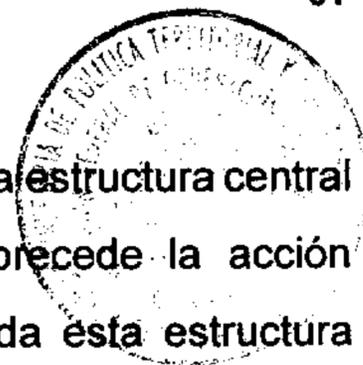
Se consideran vías de circulación rodada, los elementos de infraestructura de circulación con mínimas condiciones para su utilización rodada, o susceptibles de tenerlas, tales como condiciones de firme, anchos de calzada suficiente, pendientes aceptables y trazados adecuados; en definitiva, susceptibles de utilización por los vehículos de locomoción existentes.

Todas las zonas delimitadas cuentan con suministro de agua potable, siendo el estado de las redes generalmente bueno, si bien se aconseja la renovación en casos muy concretos.

En cuanto a la evacuación de aguas residuales, en tanto no se realice la infraestructura de evacuación necesaria, se considera aceptable la solución de depuración mediante depuradoras de oxidación total, con posibilidad de reutilización de las aguas depuradas para regadío, y vertido de los excedentes a pozo absorbente. Estos elementos deben tener carácter mancomunal.

El suministro de energía eléctrica alcanza a todas las áreas delimitadas, ramificándose la red de baja tensión por todos los núcleos Urbanos.

Del análisis de la realidad Municipal se desprende que el modelo histórico de ocupación del Suelo ha sido el asentamiento progresivo a lo largo de caminos o enclaves estratégicos, que han ido adquiriendo progresivamente mejores condiciones de accesibilidad y dotaciones infraestructurales, hasta alcanzar un cierto tamaño y complejidad estructural, que le confieren su carácter Urbano o de asentamiento rural. Estas formas elementales de estructura que con el tiempo se van completando e interrelacionado constituyen un sistema de asentamiento



generalizado en toda la comarca Noreste de la Isla. Solo en la estructura central de " El Pueblo " han existido actuaciones en las que precede la acción urbanizadora a la edificación. En la actualidad cuando toda esta estructura urbana disponga de estas elementales infraestructuras, podrá decirse que las nuevas actuaciones edificatorias disponen de las condiciones de edificación necesarias para su implantación.

Existen zonas intersticiales de este tejido Urbano que se han de completar con nuevos trazados, los cuales se reflejan detalladamente en los planos correspondientes; para estas urbanizaciones puntuales a realizar podrá ser de aplicación el **sistema de actuación de urbanización diferida** contemplado en la Ley 6/1987, de 7 de Abril.

3.1.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO

a) Núcleo de EL PUEBLO:

Comprende la delimitación del Núcleo Principal y de sus extensiones apoyadas en la carretera de las Cabezas y la Carretera General C-830. Constituye un área perfectamente delimitada que se conforma como una plataforma o meseta de ligera pendiente, entre el barranco del Salto, por el Norte, el barranquero de Las Paredes, por el Sur, un escalón geológico por el Este y el suelo Rústico de transición con "el monte" y el Hotel " La Palma Romántica " por el Oeste.

La zona delimitada por tanto constituye una unidad en si misma, sobre la que con anterioridad a estas Normas se ha operado con distintas acciones e instrumentos de ordenación: la implantación de la carretera C-830, el trazado viario de Don Agustín Benítez, el trazado viario de Don Edmundo López, las Obras de Urbanización llevadas a cabo en estos últimos 20 años, la



construcción del Hotel " La Palma Romántica " y la construcción del campo de fútbol y equipo deportivo anexo.

Frente a la tendencia diseminadora de la edificación experimentada en otras áreas de la Isla, el Municipio de Barlovento ha experimentado en la últimas décadas un proceso de concentración, propiciado por la acción urbanizadora de su Casco Urbano, así como la generación de servicios y equipamiento en el mismo. La potenciación de este hecho, valorado positivamente, se adopta como un objetivo de Planeamiento.

La Ordenación Viaria propuesta no hace más que introducir determinadas correcciones y matizaciones a la existente, recogiendo fundamentalmente el trazado viario de Benítez.

Se establecen fundamentalmente dos tipologías edificatorias de implantación, por una parte la **edificación cerrada** con fachada alineada directamente a la acera, o a un jardín frontal de profundidad determinada; y por otra, **edificación abierta** con alineación de fachada definida y retranqueada de la línea de manzana o de acera, o con alineación no definida. Dentro de la edificación cerrada se establece una altura reguladora de tres y dos plantas, correspondiéndose la primera con las edificaciones que conforman la parte central de la Carretera General, eje viario estructurante de la Ordenación; y dos plantas en las zonas periféricas del Núcleo Urbano. La edificación abierta, con una altura máxima de dos plantas, se establece fundamentalmente en la extensión lineal en torno a la carretera de Las Cabezadas y en el área estructurada en torno a la calle Taburiente. Dentro de la edificación abierta se establece una Normativa Especial para el uso hotelero, respondiendo a las demandas de ampliación del Hotel "La Palma Romántica".

Es objetivo de estas Normas potenciar la tendencia de concentración de la edificación en los núcleos de La Cadena y El Pueblo, experimentada en las



últimas décadas, a la vez que frenar el proceso de abandono de los asentamientos rurales tradicionales, para lo cual, se propiciará la acción urbanizadora y la generación de servicios y equipo urbano, a la vez que se ofrecen las tipologías edificatorias demandadas.

La malla viaria del Núcleo de El Pueblo, queda perfectamente estructurada en la propuesta de ordenación del modo siguiente:

Sistema Viario Primario.

Lo componen:

- Travesía Urbana de la Ctra. Gral. C-830, desde la curva de la gasolinera hasta el Hotel La Palma Romántica.
- Calle Calvario y su prolongación en el primer tramo de la Ctra. Insular a Las Cabezas.
- Primer tramo de la Ctra. C-9 a Puntagorda, partiendo de la Travesía Urbana C-830.
- Nueva vía proyectada, como límite Norte de Suelo Urbano delimitado, por el borde de la vaguada del Barranco del Salto, que partiendo de la curva de la gasolinera, enlaza con la Ctra. C-9.
- Calle rectificadora que parte de la Travesía Urbana C-830 a la altura de la Plaza del Rosario hasta el punto de entronque de la Calle Calvario con la Ctra. de Las Cabezas.



Sistema Viario Secundario.

Se compone este sistema de un conjunto de vías que estructuran el área urbana delimitada, uniendo de un modo directo puntos del sistema viario primario. Son vías que tienen un tratamiento específico en la ordenación propuesta, de forma tal, que adquieran unos contenidos urbanos de mayor distinción.

Se incluyen en este sistema, las siguientes:

- Prolongación de la Calle Constitución hasta la Travesía Urbana C-830.
- Prolongación de la Calle Camino de Los Llanos hasta la Travesía Urbana C-9 (Carretera a Gallegos).
- Prolongación de la Calle El Drago hasta la Travesía Urbana C-830.
- Nueva vía paralela a la Travesía urbana C-9, que partiendo de la Travesía Urbana C-830, se une con dicha Travesía.
- La Calle Carmen Hernández.

Sistema Viario Terciario.

Constituye la malla de vías rodadas que sirven para ordenar interiormente un determinado sector, cuya delimitación viene dada por el sistema primario y secundario. La cualificación de este sistema, se consigue en su íntima relación con el microsistema de espacios libres urbanos.

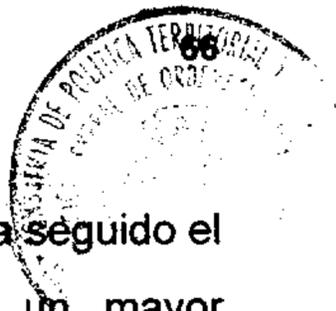
Sistema Viario Peatonal.

Al sistema viario rodado se le superpone una malla peatonal, que en relación con ésta y los espacios libres públicos, cualifican la estructura de funcionamiento desde la diversidad y la singularidad.



■ CARACTERISTICAS NUMERICAS DEL SECTOR EL PUEBLO.

• Superficie total	37,46 Has. ♦
• S.U. Residencial	11,11 Has.
- Edificación abierta	52.062,00 m ²
- Edificación cerrada	59.060,00 m ²
Total	111.122,00 m ²
• S.U. Hotelero	5,63 Has.
- Edificación abierta Normativa Hotelera	31.270,00 m ²
- Espacio libre privado no edificable vinculado al uso hotelero	25.050,00 m ²
Total	56.320,00 m ²
• Espacios libres públicos	4,93 Has.
- Plazas	19.220,00 m ²
- Peatonales	9.430,00 m ²
- Parques	20.684,00 m ²
Total	49.334,00 m ²
♦ Incluye los espacios libres públicos, los equipamientos y los viales.	
• Equipamientos	1,54 Has.
- Docente	6.600 m ²
- Sanitario	265 m ²
- Deportivo	3.180 m ²
- Socio-Cultural	910 m ²
- Público Administrativo	830 m ²
- Religioso	430 m ²
- Especial	3.196 m ²
Total	15.411 m ²
• Viales	14,25 Has.
• Densidad media estimada	40 Vdas./Ha.
• Población Potencial	5.994 Habit.



Como criterio general para la asignación del aprovechamiento, se ha seguido el de mantener los tipos de ciudad existente, dotándolos de un mayor esponjamiento, e introduciendo tipología edificatoria de mayor claridad.

En este sentido se fija una densidad máxima tope de 50 viv/Has., sólo superada en algunas zonas de la Travesía Urbana C-830. Por otra parte, los módulos de equipamiento y áreas libres fijados suponen, para el tipo de actuaciones previstas, los siguientes:

- Areas libres 18 m²/vda.
- Cultural y docente 12 m²/vda.
- Deportivo 6 m²/vda.
- Social.(aproximado)..... 4 m²/vda.

TOTAL.....40 m²/vda.

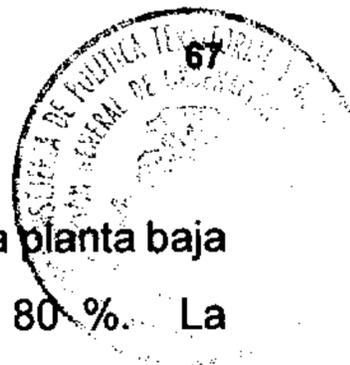
Aquí deben añadirse los viales, que pueden estimarse en un 20% del suelo, situando los aparcamientos, que cabe cifrar en 10 m²/vda., la mitad en vías y la otra incorporada en el suelo de las parcelas.

De donde resulta que por cada 50 viviendas que se construyan en 1 Ha. debe contarse con 6.000 m² de suelo mínimo apto para el alojamiento.

Las tipologías edificatorias introducidas mediante la técnica de la zonificación, son las siguientes:

- Edificación cerrada de 3 plantas.
- Edificación cerrada de 2 plantas.
- Edificación abierta de 2 plantas.
- Edificación abierta, Normativa Hotelera.





Con respecto a la edificación cerrada de 3 plantas, se parte de que la planta baja se utiliza para uso comercial y que la ocupación media es del 80 %. La superficie construida por vivienda se considera en 120 m².

La edificación cerrada de 2 plantas, se corresponde con las viviendas adosadas, con jardín frontal, o no, y patio trasero, considerándose una ocupación resultante, una vez deducidos los patios, sobre la superficie neta de parcela, del 60 %. La superficie media construida por vivienda se considera en 200 m².

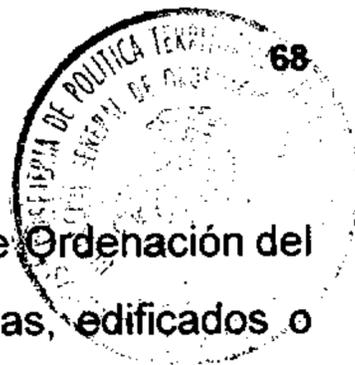
La edificación abierta de 2 plantas, se corresponde con la vivienda unifamiliar aislada, alineada o no a vía, con jardín frontal y perimetral, si bien a nivel de Ordenanza se asigna una ocupación máxima del 60 %, se considera una ocupación efectiva del 50 %. La superficie construida por vivienda se considera en 250 m².

Para el uso turístico-hotelerero, edificación abierta de 3 plantas, se considera una ocupación del 30 %, con una densidad máxima de 50 camas/Has., una edificabilidad en alojamiento de 0,15 m²/m² y, una edificabilidad en otros usos de 0,07 m²/m². Los porcentajes para dotaciones son los siguientes:

- Areas libres 10 %
- Equipamiento..... 6 % (negociable)
- Aparcamientos.... 1 plaza/2 alojamientos

Se propone una única Unidad de Actuación delimitada en el área ocupada actualmente por el Hotel La Palma Romántica, así como del área que se pretende vincular al mismo. En esta Unidad de Actuación, salvo, el viario básico no se señala ninguna dotación más, lo que no implica que cada una de ellas, en su desarrollo, haya de cumplir tales estándares, debiendo ubicarse en el extremo Noreste del polígono, es decir, en la zona de mayor proximidad al resto del Suelo Urbano de El Pueblo.

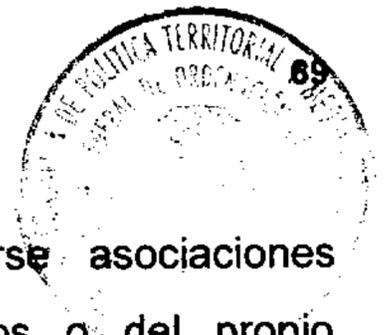




En aplicación del artículo 62 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, no podrán ser transformadas, ocupadas, edificados o suprimidos los espacios libres o áreas no edificables de titularidad privada señaladas en el plano de Ordenación O-12, donde se prevé el mantenimiento de las condiciones de la vegetación forestal existente, en tanto poseen el mismo régimen jurídico reconocido por la Legislación Urbanística a los espacios libres y zonas verdes públicas, en cuanto a la imprescriptibilidad de la potestad de la Administración Pública para restablecer el ordenamiento infringido. Tal medida se extenderá durante la vida útil de la edificación o instalación de que se trata, incluso aunque ésta deje de ser explotada turísticamente, al constituir un módulo legal turístico determinante de la calidad del producto.

Tal como establece el artículo 58 de la citada Ley 7/1995, si como resultado de las previsiones turísticas que el Plan Insular de Ordenación Territorial establezca para esta zona resultasen modificaciones en las previsiones contenidas en estas NN.SS. habrán de adecuarse a dicho instrumento urbanístico de rango superior. Si bien se entiende que lo previsto en las mismas, cuyo fin es mantener el adecuado aislamiento de la instalación hotelera con respecto a la trama urbana residencial, así como garantizar el actual grado de inserción del complejo en el medio natural, constituyen determinaciones de ordenación suficientes para conseguir los objetivos marcados.

El sistema de gestión que se establece para las unidades de actuación es el de Cooperación, pudiéndose sustituir por el de Compensación, cuando los propietarios que representen al menos el 60 % de la superficie de aquella, presenten el proyecto de Estatutos y de Bases de actuación, así como aval por el 25 % de los gastos de Urbanización y Gestión, en cuantía que la Administración municipal determine. Podrán presentar, mediante el procedimiento abreviado, conjuntamente con los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, el Proyecto de Urbanización.



Dentro del sistema de Cooperación, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de Urbanización.

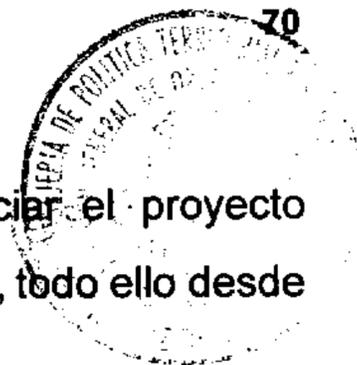
b) Núcleo de LA CADENA

Se conforma este Núcleo en torno a la Carretera C-830, así como en un conjunto de caminos Municipales que arrancan de ella: camino Lomo Romero, camino de Los Marantes, camino de La Cuesta y camino de La Mondina. Discurre desde la curva de entrada a La Lomada, por el Sur, hasta la curva de salida de La Cadena, por el Norte. En la zona de La Cadena, en su margen del poniente, se proyecta una calle, surgida de la rectificación y ensanche de un tramo de los caminos de La Cuesta y de los Marantes, que conformando un anillo cerrado engloban el conjunto de edificaciones existentes, donde se encuentran un centro de EGB, una pequeña iglesia, una pista polideportiva y un conjunto de viviendas y pequeños comercios.

El principal problema de esta zona radica en la implantación de tipologías edificatorias inadecuadas, propias del Suelo Urbano, con alturas excesivas, ofreciendo medianeras de gran impacto visual, tratamiento arquitectónico inadecuado y estrangulamiento de los caminos por proximidad de las edificaciones.

La propuesta de ordenación planteada intenta superar estas deficiencias, así como responder a las necesidades de la población de dicho Núcleo, por tanto, se parte de un objetivo eminentemente rehabilitador de la situación actual, así como de otro corrector de la actual dinámica de conformación Urbana.

Se propone la implantación de una tipología única de edificación abierta de dos plantas, con alineación retranqueada de la línea de acera, dando la posibilidad



de adosarse a las medianeras existentes, así como potenciar el proyecto arquitectónico como instrumento que corrija los casos concretos, todo ello desde una óptica de flexibilidad de La Normativa.

■ **CARACTERISTICAS NUMERICAS DEL SECTOR LA CADENA:**

- Superficie Total del Sector 7,35 Has.

- Superficie Edificable Neta
 - Edificación abierta 2 P.18.314 m²
 - Edificación cerrada 2 P. 8.090 m²

 - Total26.404 m² (2,64 Has.)

- Equipamientos
 - Equipo Docente (D.C.) 1.400 m²
 - Equipo Religioso (R.) 270 m²
 - Sociocultural (S.C) 600 m²
 - Deportivo (D.)1.150 m²

 - Total3.420 m² (0,34 Has.)

- Superficie de espacios libres.
 - Superficie libre privada12.469 m² (1,25 Has.)
 - Superficie libre publica:
 - Plaza2.160 m²
 - Peatonal3.054 m²

 - Total 5.214 m² (0,52 Has.)

- Viales25.960 m² (2,60 Has)



C) Núcleo de LA FAJANA.

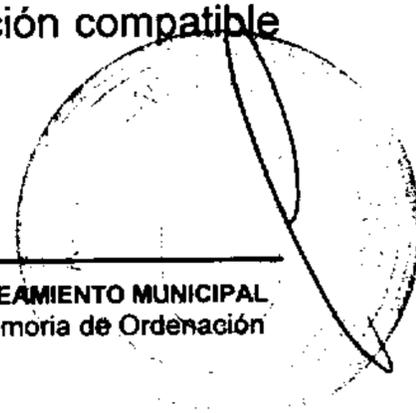
El origen de este Núcleo se encuentra en la proliferación de un conjunto de viviendas adosadas linealmente en torno a la costa, sobre una Vía que las separa de la ribera del mar.

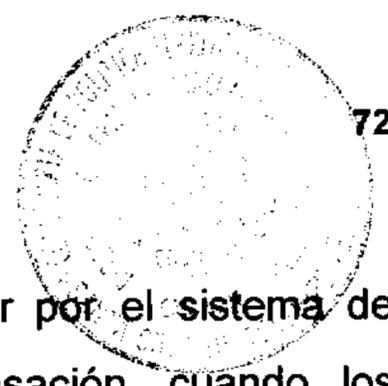
Las obras de acondicionamiento del litoral realizadas, así como las de carácter infraestructural llevadas a cabo recientemente, además de las proyectadas, aconsejan su control y ordenación.

Se recoge como Suelo Urbano la banda lineal ocupada por las edificaciones existentes y los intersticios que quedan por colmatar en dicha banda, así como parte de la explanada trasera a las mismas. La delimitación se apoya en la conformación topográfica de la zona, así como en las preexistencias edificadas, es decir, recoge una banda lineal de suelo situada tras la línea de edificaciones existentes, con una anchura tal que permite resolver el acceso rodado y el impacto negativo de las fachadas traseras. Sobre la delimitación realizada para el Sector Urbano se prevé un pequeño Sector de Suelo Apto para Urbanizar, que incluye también el suelo ubicado al Sureste de la vía de acceso, entre dicha vía y la rivera del mar.

La ordenación planteada se basa en las siguientes determinaciones:

- Tratamiento del borde marítimo, cuya solución elimina el tráfico rodado de la actual vía del litoral, resolviéndose la accesibilidad a las viviendas existentes desde una vía rodada trasera.
- Solución de las fachadas traseras de las edificaciones existentes, así como de sus cubiertas.
- Solución a la demanda de aparcamientos que precisan las infraestructuras de ocio existentes, así como las previstas.
- Se admite con carácter preferente el uso turístico en situación compatible con el residencial.



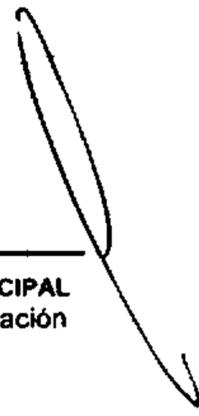


Se delimita una unidad de actuación única, a gestionar por el sistema de Cooperación, pudiéndose sustituir por el de Compensación, cuando los propietarios que representen al menos el 60 % de la superficie de aquella, presenten el proyecto de Estatutos y de Bases de actuación, así como aval por el 25 % de los gastos de Urbanización y Gestión, en cuantía que la Administración municipal determine. Podrán presentar, mediante el procedimiento abreviado, conjuntamente con los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, el Proyecto de Urbanización.

Dentro del sistema de Cooperación, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de Urbanización.

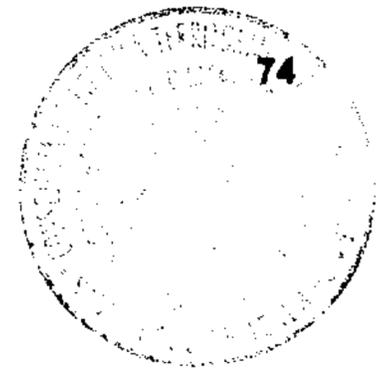
■ CARACTERISTICAS NUMERICAS DEL SECTOR LA FAJANA:

- Superficie Total del Sector..... 1,82 Has.
- Superficie Edificable Neta
 - Edificación abierta 2 P..... 925 m²
 - Edificación cerrada 2 P..... 7.596 m²
- Total.....8.521 m² (0,85 Has.)
- Equipamientos.....1.052 m² (0,10 Has)
- Superficie de espacios libres públicos..... 1.293 m² (0,13 Has)
- Viales.....7.366 m² (0,74 Has)
- Edificabilidad Bruta.....0,342 m² C/m² suelo.
- Densidad Bruta.....86 Aloj./Ha.
25 Vdas. /Ha.
- Capacidad total..... 156 Aloj.
45 Vdas.



A efectos de justificar el cumplimiento del art. 35.1., de la Ley 7/1995, de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias, se observa que la superficie neta de suelo edificado donde se admite el uso turístico, es decir, de solares, es de 8.521 m², a la que, en aplicación de las NN.UU. específicas, le corresponde un aprovechamiento edificatorio neto de 6.234 m² construidos sobre rasante, que se traduce en 156 camas, considerando un ratio de 40 m² C../cama. Por lo tanto le corresponde un estándar de 54,62 m² de solar / plaza alojativa, que se encuentra dentro de la horquilla entre los 50 y 60 m²/plaza.

Tal como establece el artículo 58 de la citada Ley 7/1995, si como resultado de las previsiones turísticas que el Plan Insular de Ordenación Territorial establezca para esta zona resultase modificaciones en las previsiones contenidas en estas NN.SS. habrán de adecuarse a dicho instrumento urbanístico de rango superior. De todos modos, con el fin de garantizar que no se produzcan efectos adictivos derivados de la compatibilidad admitida con el uso residencial, que pongan en peligro la calidad turística de la zona, conforme el artículo 58.2, no se admitirá el uso residencial conjuntamente con el turístico en el conjunto de manzanas de nueva creación, no admitiéndose en esa área los servicios comerciales de cualquier tipo que habitualmente se ubican en las plantas bajas de las edificaciones, salvo que se integren en una unidad de explotación turística, conforme ésta se determina en la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Modificación de la Ley 7/1995.



3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

3.2.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS

La existencia de zonas aptas para la urbanización se corresponde con la justificación de la clase de Norma Subsidiaria elegida, cuya referencia legal se encuentra en el artículo 91.b) del R.P. y como consecuencia del artículo 93.1.b) del R.P.

La habilitación de esta clase de suelo estará en función del desarrollo previsible y de la estructuración de la forma urbana. Esta oferta da mayor operatividad al Plan en tanto que flexibiliza las opciones según la potencialidad de la demanda del suelo.

Para la determinación de estas áreas urbanizables se ha de prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible (artículo 93.2 del R.P.), consideraciones que se han desarrollado en el punto 2.2. de esta Norma.

No se trata de un dimensionamiento estricto según los parámetros de población, puesto que no se delimitan áreas de carácter residencial, limitándose exclusivamente al uso industrial y turístico, cuyo desarrollo depende de factores exógenos al desarrollo poblacional, y cuya cuantificación responde a criterios exclusivamente de implantación en el medio.

3.2.2. DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Como resultado de todos los criterios establecidos se han delimitado únicamente dos sectores de suelo clasificado como Apto para Urbanizar, que se corresponden con una pequeña área de carácter turístico, planteado con objeto



de dar respuesta a una posible demanda de este uso en el litoral del Municipio, y apoyándose en las obras de infraestructuras y servicios realizadas en la zona de La Fajana, y otro de uso industrial, localizado en la zona de Las Llanadas, en respuesta a una incipiente demanda en este sentido, así como a la necesidad de ordenar estos usos y su localización.

Los estándares de aplicación son:

- Areas libres 10 %
- Equipamiento 6 % y 4 %
- Aparcamientos 1 cada 100 m² de superficie construida.

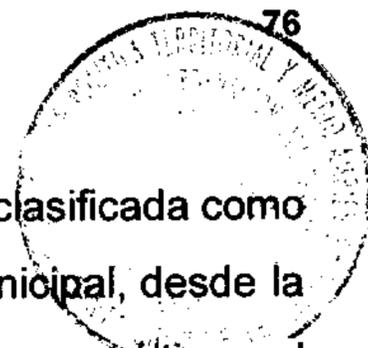
Para el Suelo Industrial, supuesto el 25 % de viales, resulta un suelo de dominio privado del 61 %, que con una ocupación del 50 % y una edificabilidad de 0,50 m²/m², fijados en las Normas a nivel de Plan Parcial, equivalen aproximadamente a las 2 plantas de altura media.

A) Sector Industrial de Las Llanadas

Constituye una bolsa de suelo apoyada en la Vía de acceso al equipamiento deportivo Municipal y al Cementerio.

Situadas en zonas de medianías altas, denominada "Las Llanadas", Paraje conocido por " Las Llanadas de Bona ", en el Municipio de Barlovento, comprende los terrenos que se han previstos en estas Normas Subsidiarias para resolver el Uso Industrial.

Dicho sector queda delimitado: al Norte, por el Suelo calificado como Equipamiento Deportivo Municipal; al Este, por la vía de acceso al Equipamiento Deportivo Municipal (Campo de Fútbol y Cancha Polideportiva), y Ctra. Graf.



C-830; por el Sur, con otros terrenos de titularidad Municipal, clasificada como Suelo Rústico protegido, y la vía de acceso al Cementerio Municipal, desde la Carretera General C-830, parcialmente incluida en el sector; y por último, al Oeste, con un Barranquero, clasificado como Suelo Rústico Protegido.

Topográficamente discurren entre las cotas +644,00 mts. y +673,00 mts., produciendo un desnivel uniforme del 7,34 % en dirección Oeste (punto más alto) hacia el Este (punto más bajo).

La zona donde se ubican los terrenos del sector denominado Las Llanadas de Bona, constituye una plataforma con gran aporte sedimentario, que se extiende hasta las llanadas de El Pueblo, para caer en el escalón geológico, que desciende hasta la plataforma costera.

Presentan una configuración en llanura con una ligera pendiente. La perfecta delimitación entre el Barranquero Norte, y el sistema viario que lo circunda, conforman el sector como una unidad perfectamente diferenciada en una vista aérea del paisaje.

Climatológicamente se trata de una zona, con un alto grado de pluviometría y humedad, caracterizado por la entrada de las brumas de los vientos alisios, y con unas temperaturas ligeramente inferiores que la media comarcal.

Los terrenos se componen de una capa de tierra arcillosa de gran espesor, depositadas sobre un lecho de roca basáltica vieja, altamente meteorizada, y de dureza media.

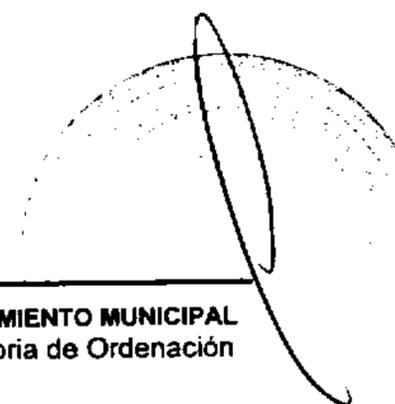
Si bien, no hace muchos años, este terreno fue explotado con cultivos de secano, hecho comprobable por los restos de abancalamientos ataluzados que presenta, en la actualidad, se encuentra en su mayoría de erial, sólo cultivado en



un 20 %. Gran parte del terreno se encuentra invadido por monte bajo (fayal-brezal) propio de la zona y altitud donde se sitúa.

Se describen a continuación aquellos aspectos que puedan reflejar la realidad del polígono, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben de contemplarse en la ordenación:

- **Accesos:** Se debe plantear desde la Carretera General del Norte TF. C-830, mediante un nudo de conexión, al mismo nivel, al viario interior del polígono. Este nudo deberá ser autorizado por la Dirección General de Carreteras, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua del Gobierno de Canarias.
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO, que pasa por las proximidades del polígono, y que suministra entre otros, al Hotel La Palma Romántica, al Campo Municipal de Fútbol, al Bar-Restaurante La Pradera, y a las Instalaciones del Embalse y Parque Recreativo de la Laguna de Barlovento. La conexión deberá realizarse a esa línea.
- **Suministro de Agua:** Se encuentra prevista la construcción de un depósito regulador municipal, ubicado en la zona alta de La Laguna, con capacidad para suministrar la totalidad del Municipio, del que parte un ramal general, denominado Topaciegas-La Palmita, que pasa a unos 50,00 metros del sector. El suministro de agua deberá resolverse desde dicho ramal.
- **Saneamiento:** En tanto no existe red municipal de saneamiento, deberá resolverse depuradora de oxidación total, con vertido a pozo absorbente.





A parte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del documento de ordenación detallada de este Sector:

- * Superficie total 80.007,81 m².
- * Edificabilidad Bruta 0,50 m²/m².
- * Aprovechamiento
 - Aprovechamiento total 40.004,00 m².
 - Aprovechamiento lucrativo homogeneizado..... 48.005,00 m².
 - Aprovechamiento medio..... 0,60 m²/m².

B) Sector Turístico de La Fajana

Constituye una bolsa de suelo, situado sobre el Sector de suelo urbano clasificado, apoyada en la Vía de acceso a La Fajana y colindante con dicho Suelo Urbano por el naciente, comprendiendo además la meseta ubicada al Sureste del área de la Fajana, delimitada entre la vía actual de acceso y el borde del acantilado. Se dispone este Sector en el área que reúne mejores condiciones para ser edificada, así como que ofrece unas panorámicas inmejorables al mar, quedando delimitado por el Norte, por terrenos accidentados, por el Sur, con la carretera insular de acceso a la Fajana desde la Ctra. Gral. C-830; por el Este, con el Sector de Suelo Urbano clasificado; y por el Oeste, por Suelo de difícil topografía.

Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 10 del R.P.

- Areas libres10 %
- Equipamiento. Servicios de interés público y social... 4%
- Viales15 %
- Aparcamientos1 plaza cada 100 m² de edif.
1 plaza por cada tres
alojamientos



Que aplicando una ocupación del 40 % y una edificabilidad de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ fijados en las condiciones de dichos sectores, equivale aproximadamente a 1,5 plantas de altura media.

Este sector de suelo Apto para Urbanizar turístico constituirá una única Unidad de Actuación, cuyo aprovechamiento medio se determina según los coeficientes de ponderación relativa de cada uso y tipología característico, definido para la globalidad de estas Normas Subsidiarias.

Uso y Tipología.

Coef. de ponderación.

- | | |
|--|------|
| ▪ Edif. cerrada de dos plantas alineada a vía..... | 1,00 |
| ▪ Edif. abierta de dos plantas. | 1,20 |
| ▪ Edificación abierta Normativa Hotelera..... | 1,00 |

Condiciones para su desarrollo.

- **Accesos:** Se debe plantear desde la Carretera de La Fajana (Sistema Local), mediante un nudo de conexión, al mismo nivel, al viario interior del polígono.
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO, que pasa por las proximidades del polígono, y que suministra al Sector de Suelo Urbano de La Fajana. La conexión deberá realizarse a esa línea.
- **Suministro de Agua:** Se encuentra prevista la construcción de un depósito regulador municipal, ubicado en la zona alta de La Laguna, con capacidad para suministrar la totalidad del Municipio, del que parte un ramal general, denominado La Fajana, que pasa a unos 20,00 metros del sector. El suministro de agua deberá resolverse desde dicho ramal.



- **Saneamiento:** Al servicio de este Sector y del Suelo Urbano colindante deberá implantarse depuradora de aguas residuales.

A parte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del Plan Parcial que ordene detalladamente este Sector:

* **Superficie Total del Area** 46.293 m² (Sup. Bruta)

- **Condiciones de aprovechamiento bruto** 0,25m²/m²

Uso Turístico 0,20 m²/m²

Otros usos 0,05 m²/m²

- **Densidad máxima**..... 80 Alo/Ha. (*)

- **Capacidad máx. aloj. Turística**..... 370 Aloj.

- **Este sector constituye un polígono**

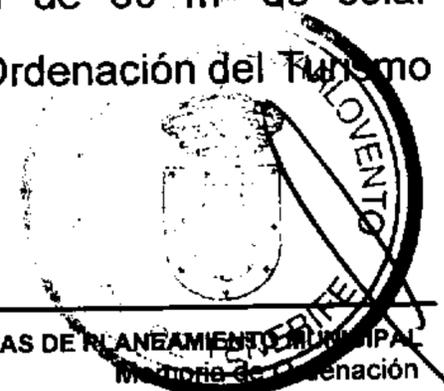
con Aprovechamiento Medio 0,25 m²/m²

- **A efectos de cumplimentar lo requerido en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, se establece una densidad mínima de 60 m² de solar/plaza turística.**

(*) Este parámetro opera sobre la Superficie Bruta del Sector. El término "alojamiento" se refiere al establecido en la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias.

USO:

El uso será turístico con la obligación de establecimiento hotelero de cuatro estrellas, con tipología de edificación abierta, que ha de comprender al menos el 50 % de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² de solar hotelero/cama, tal como se exige en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.





3.2.3. APROVECHAMIENTO MEDIO

La Normativa vigente sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente, establece que el Planeamiento General ha de fijar el aprovechamiento medio como referencia para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

La determinación del Aprovechamiento medio de cada sector se ha realizado según determinan el artículo 31 R.P., dividiendo el aprovechamiento lucrativo total (excluyendo los suelos dotacionales) de las zonas incluidas en ella, por la superficie total del sector. El cálculo de dicho aprovechamiento se ha realizado a partir de las intensidades asignadas y teniendo en cuenta los aprovechamientos dotacionales establecidos en Las Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento medio reflejará por tanto, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva. El uso característico o predominante de las áreas de reparto delimitadas es el **residencial de edificación cerrada de dos plantas**, tomando como criterio el establecer una menor valoración relativa del uso residencial respecto del industrial; en función de las circunstancias concretas del Municipio y área de reparto; estableciéndose como coeficientes de ponderación para los usos globales, los siguientes:

- Edificación cerrada de dos plantas, con alineación de fachada definida directamente a la acera o a un jardín frontal de profundidad determinada.... 1,0
- Edificación cerrada de tres plantas, con alineación de fachada definida directamente a la acera.....0,85
- Edificación abierta de dos plantas, con alineación de fachada definida y retranqueada de la línea de acera mediante un jardín frontal 1,2



- Edificación abierta, Norm.Hotelera 1,0
- Edificación abierta industrial 1,2



3.3. SUELO RUSTICO.

3.3.1. DEFINICION Y CRITERIOS

Se define como suelo rústico, aquella parte del territorio municipal, que se destina a proteger y potenciar los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos y productivos, que actualmente contiene, así como soporte de un conjunto de usos y actividades de difícil encaje en el suelo urbano.

Es criterio básico de estas Normas Subsidiarias el tratamiento positivo y detallada del Suelo Rústico, en tanto el medio rural y natural representa y ha representado el soporte donde se han desarrollado, de un modo más o menos armónico, la totalidad de la actividad humana, y que en esta última década se ha comenzado a distorsionar.

A nivel insular y en mayor medida si cabe en un municipio eminentemente agrícola y rural como Barlovento, tanto el Suelo Urbano como el Suelo Urbanizable no son los espacios adecuados para el desarrollo de numerosas actividades, lo que propicia que el Suelo Rústico esté sirviendo de soporte a usos centrifugados desde aquellas clases de suelo. Si bien es verdad que, en el caso de Barlovento, la presión sobre el Suelo Rústico no ha alcanzado las magnitudes del Centro y Este de la Isla, si existen signos patentes de un deterioro, que se hace necesario controlar.

Si bien es cierto que ha existido una incapacidad municipal para producir suelo urbanizado donde mayor presión demográfica ha existido (la zona costera), la razón fundamental estriba, a nuestro modo de entender, en la falta de reconocimiento legal a la implantación de determinados usos , que por razones de adecuación, racionalidad, culturales y específicas de un municipio o comarca deben de emplazarse en el medio rural; me refiero no sólo a el conjunto de usos

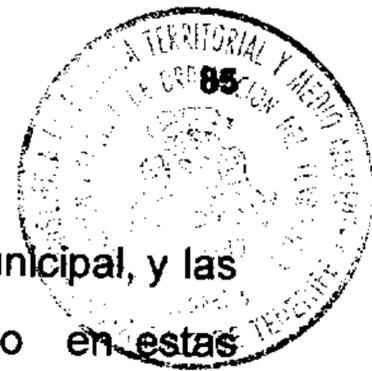
excepcionales de difícil cabida en el planeamiento (dentro del marco legal), como pueden ser Hoteles de montaña, instalaciones turísticas y de ocio específicas, merenderos y casas de comida, instalaciones deportivas, etc..., sino también a las actividades industriales de menor nivel y de escasa adaptación al suelo urbano , los conjuntos de viviendas rurales tanto de promoción pública como privada, el denominado turismo rural, etc.

Desde el principio, que es preferible controlar las tendencias que frenarlas radicalmente, y desde el convencimiento que el suelo rústico tendrá que desempeñar en ámbitos rurales como el que nos ocupa, un papel renovado y fundamental en el planeamiento Insular, se propone una ordenación renovadora del medio rural de Barlovento, moviéndonos en esos límites legales de múltiple interpretación.

Del análisis de los usos y edificaciones existentes en el municipio, se deduce como elemento primordial causante del deterioro existente en determinados enclaves de Barlovento, "**la implantación de tipologías impropias del medio rural, con una altura excesiva y un tratamiento arquitectónico inadecuado**". Este proceso se localiza en el tiempo en un momento de auge económico, que chocó con la incomprensión administrativa, y que generó "la ilegalidad admitida" como modo común del mayor estirón edificatorio del municipio de Barlovento.

3.3.2. CATEGORIAS Y ZONAS.

El Suelo Rústico se concibe en estas Normas, como aquella parte del territorio municipal, que se destina a proteger y potenciar los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos y productivos que actualmente contiene, pero también se reconoce su aptitud como soporte de un conjunto de usos y actividades que tradicionalmente han conformado el medio rural, como los derivados de las nuevas actividades

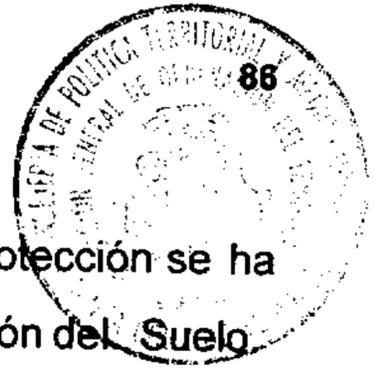


turístico-recreativas, que se plantean sobre el territorio insular y municipal, y las que demanan de la nueva filosofía con que se trata dicho suelo en estas Normas. Por todo ello, se hace preciso su regulación exhaustiva.

A los efectos de la regulación específica de los usos, actividades y tipos de protecciones, que se establecen sobre cada uno de los ámbitos del suelo rústico y de su adaptación a la Ley 5/1987 de 7 de Abril, sobre la Ordenación Urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, se establecen las siguientes categorías y zonas:

CATEGORIAS	ZONAS	CODIGO (Planos)
▪ SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO (EP)	· FORESTAL	EP - Fa
	· CUMBRES	EP - Cu
	· BARRANCOS	EP - Ba
	· RESERVAS ECOLOGICAS Y BIOGENETICAS.	EP - Re
	· RESERVAS PAISAJISTICAS.	EP - Rp
	· RESERVA HISTORICO, CULTURALES.	EP - Rh
	· LITORAL COSTERO.	EP - Lc
▪ SUELO RUSTICO PROTEGIDO (P)	· PRODUCTIVO INTENSIVO	C - Ar
	· PRODUCTIVO EXTENSIVO	C - R1
	· TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	C - R2
▪ SUELO RUSTICO COMUN (C)	· ASENTAMIENTOS RURALES	C - Ar
	· GRADO 1º	C - R1
	· GRADO 2º	C - R2

Esta clasificación produce el establecimiento de un régimen jurídico-urbanístico particularizado, correspondiéndose fundamentalmente la misma con la establecida en el Art. 8 de la Ley del Suelo Rústico.



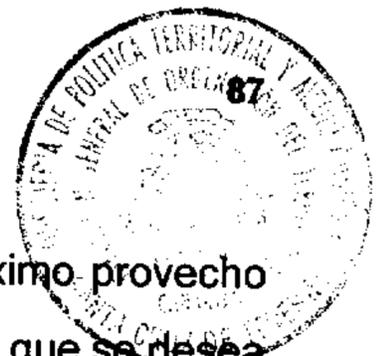
La ordenación del suelo rústico en sus condiciones de uso y protección se ha reflejado en los correspondientes planos generales de Clasificación del Suelo.

La vigente Ley 12/1.994, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, establece unas delimitaciones no siempre coincidentes con esa realidad funcional, en general esta categoría de suelo rústico se ha delimitado con criterios de mayor amplitud que los definidos en dicha Ley.

3.3.3. LOS USOS EN EL SUELO RUSTICO. DEFINICION Y CLASIFICACION

Siguiendo la clasificación y definición de usos planteada en el avance del PIOLP, se incluye a continuación una descripción de los distintos usos que se están dando o puede llegar a darse sobre la totalidad del territorio municipal, excepción hecha de aquellos más propiamente urbanos que han de encontrar acomodo en el suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar. Muchos de ellos coinciden, lógicamente, y se diferencian atendiendo a la intensidad de los mismos: Por debajo de una cierta intensidad, hay usos que pueden darse en Suelo Rústico, en tanto si la intensidad aumenta sólo en Suelo Urbano (o susceptible de adquirir ese estatus a través del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar). Es el caso, por ejemplo, del uso residencial, que puede darse en Suelo Rústico: desde la vivienda aislada vinculada a su explotación aislada, hasta el grado de intensidad propio del asentamiento rural, más allá del cual debe regularse en otra clase de suelo que sea más adecuado.

Se establece así, un continuo espacial sometido a gradación, que pretende moderar la rigidez del escalonamiento en atención a las características propias de la isla, y a la improcedencia de clasificar suelos adscritos a usos concretos pero de cierto desarrollo. La disponibilidad legal de un **procedimiento de tramitación para las solicitudes de eventuales edificaciones en el Suelo Rústico más ágil y a la vez más completo que el hasta ahora vigente** (como textualmente dice la Ley Canaria 5/87), parece estar pensada para esta



situación, y estas Normas Subsidiarias pretenden extraer el máximo provecho posible de esa Ley para compensar la relativa contundencia con la que se desea introducir la desregulación de parte del Suelo Urbanizable, que ha resultado ser de difícil (cuando no imposible) gestión.

Se mantiene básicamente la clasificación de usos propuestos por el PIOLP en su avance y que a continuación se describe:

A.- CONSERVACION DEL MEDIO.

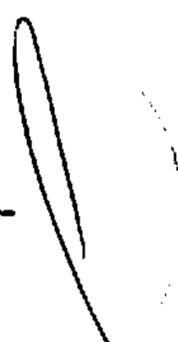
- A1.- Preservación estricta de la naturaleza.
- A2.- Conservación activa de la naturaleza.
- A3.- Regeneración de paisajes y ecosistemas.
- A4.- Actividades científico-culturales.
- A5.- Repoblación forestal.

B.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

- B1.- Cultivos existentes en secano.
- B2.- Cultivos existentes en regadío.
- B3.- Cultivos Intensivos.
- B4.- Cultivos forzados.
- B5.- Ganadería extensiva (vinculada a los recursos del suelo.)
- B6.- Ganadería intensiva.

C.- OCIO, RECREO Y TURISMO

- C1.- Senderismo peatonal y recorridos a caballo.
- C2.- Pequeñas adecuaciones recreativas.
- C3.- Acampada concentrada.
- C4.- Equipo concentrado recreativo y/o deportivo.
- C5.- Unidades Turísticas singulares.
- C6.- Bares, restaurantes, merenderos.
- C7.- Facilidades costeras de temporada.





D.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

D1.- Aridos y material volcánico para la construcción.

D2.- Galerías de agua.

E.- EQUIPO INSULAR Y COMARCAL

E1.- Instalaciones y equipos singulares.

E2.- Vertederos y escombreras.

E3.- Puertos.

F.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS

F1.- Carreteras y otros accesos rodados.

F2.- Tendidos aéreos.

F3.- Plantas de tratamiento de agua.

F4.- Conducciones entubadas vistas y canales.

F5.- Estanques y depósitos de agua.

F6.- Producción y transformación de la energía.

G.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES

G1.- Almacenes agrícolas

G2.- Talleres artesanales vinculados a la vivienda rural.

G3.- Estaciones de servicio.

H.- VIVIENDA

H1.- Asentamientos rurales.

H2.- Vivienda familiares o meramente residenciales.

H3.- Viviendas aisladas en situación extensiva.



A.- CONSERVACION DEL MEDIO

A1.- Preservación estricta de la naturaleza.

a) Definición.

Corresponde a las áreas de mayor valor medioambiental del municipio: (Estribación del Parque Nacional de La Caldera de Taburiente y, zonas de afección de " Parque Natural de Las Nieves " y de " La Reserva Natural Especial de Guelguén ", Conos volcánicos y algunos barrancos), en las que queda excluida cualquier actividad que implique transformación del medio natural existente.

b) Condiciones generales de uso.

- La Unidad Territorial sometida a este uso se encuentra incluida en un área de máxima protección, correspondiéndose con determinadas delimitaciones del suelo especialmente protegido.
- Con respecto a las zonas de afección en el Municipio del " Parque Natural de Las Nieves " y de la "Reserva Natural Especial del Guelguén", serán delimitadas las Unidades territoriales de preservación estricta en el Plan de Uso y Gestión o en el Plan Director que se ha de redactar, previsto en el Artículo 30 de la Ley 12/1.994, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

En las restantes áreas, serán los Planes Rectores de Uso y Gestión de los espacios naturales correspondientes, previstos en estas Normas, quienes delimiten las Unidades Territoriales con este uso.



Si de la ejecución de los Planes de Uso resultan privaciones singulares de derecho o aprovechamientos legalmente patrimonializados, se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa, si no fuera posible el acuerdo entre la Administración y los titulares afectados sobre otras formas de indemnización.

A2.- Conservación activa de la naturaleza.

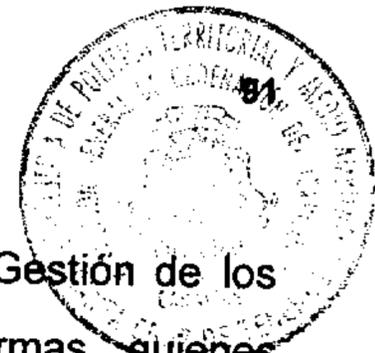
a) Definición.

Corresponde a las áreas de gran valor medioambiental en las que es necesaria la realización de actividades humanas para lograr el mantenimiento del espacio de la Unidad Territorial.

b) Condiciones generales de uso.

- La Unidad Territorial sometido a este uso se encuentra incluida en un área de protección adecuada, correspondiéndose con determinadas delimitaciones del suelo especialmente protegido.
- Con respecto a las zonas de afección en el Municipio del "Parque Natural de las Nieves" y de la " Reserva Natural Especial de Guelguén ", serán delimitadas las Unidades territoriales de conservación activa (zonas de uso restringido o moderado), en el Plan de Uso y Gestión o en el Plan Director, que se ha de redactar, previsto en el artículo 30 de la Ley 12/1.994, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.





En las restantes áreas, serán los Planes Rectores de Uso y Gestión de los espacios naturales correspondientes, previstos en estas Normas, quienes delimiten las Unidades Territoriales con este uso.

Si de la ejecución de los Planes de Uso resultan privaciones singulares de derecho o aprovechamientos legalmente patrimonializados, se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa, si no fuera posible el acuerdo entre la Administración y los titulares afectados sobre otras formas de indemnización.

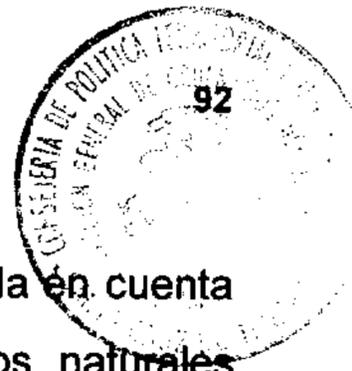
A3.- Regeneración de paisajes y ecosistemas.

a) Definición.

Corresponde aquellas Unidades Territoriales degradadas por la actividad humana, o por los siniestros (incendios y sus consecuencias...), para las que se propone la necesidad de recuperar sus características anteriores al momento en que comenzó la transformación. Se incluyen aquí la regeneración de las extracciones realizadas en conos volcánicos, tales como los de "Montaña del Molino", "Montaña de Abreu" y "Montaña de La Centinela"; y los vertidos en barrancos, tales como "Barranco de Abreu" y "Barranco de La Herradura", delimitados ambos como «Suelo Especialmente Protegido».

b) Condiciones generales de uso.

- La Unidad Territorial sometida a este uso se encuentra incluida en un área de protección adecuada, correspondiéndose con determinadas delimitaciones del suelo especialmente protegido.



- La delimitación de unidades territoriales con este uso será tomada en cuenta en los Planes Rectores de Uso y Gestión de los espacios naturales correspondientes, pudiéndose redactar un Plan Especial de Rehabilitación del Medio Natural dañado.

A4.- Actividades científico-culturales.

a) Definición.

Corresponde a aquellas áreas del municipio susceptibles de utilización para actividades de uso exclusivo, que sean compatibles con la preservación de los espacios naturales: instalaciones astronómicas, centros e investigación biológica y botánica, etc...

b) Condiciones generales de uso.

- Cuando la ubicación de este uso se corresponda con un área recogida en estas Normas como especialmente protegida habrá de ser tomada en cuenta en la redacción de los Planes Rectores de Uso y Gestión, o bien Planes Directores, de los espacios naturales correspondientes.

A5.- Repoblación forestal.

a) Definición.

Corresponde aquellas Unidades Territoriales para las que los Organismos competentes en materia forestal propongan la repoblación.



b) Condiciones generales de uso.

- las Unidades Territoriales sometidas a repoblación deberán realizar un proyecto técnico que especifique la naturaleza de la actividad, el cual será tramitado y autorizado por la Consejería de Agricultura, de Política Territorial a través de la Dirección General de Medio Ambiente, o el Organismo Nacional competente, en su caso.
- Será necesario desarrollar un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1.990, de Prevención del Impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.



B.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

B1.- Cultivos existentes en secano.

a) Definición.

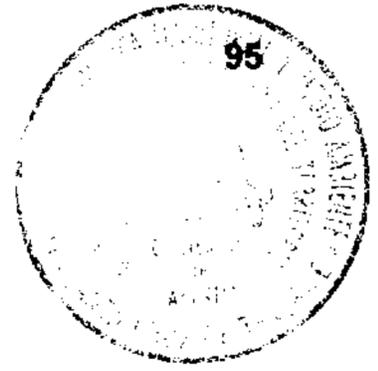
Corresponde aquellas Unidades Territoriales en las que en el momento de redactar estas Normas Subsidiarias, la actividad dominante es la indicada. Incluye las edificaciones auxiliares al servicio del cultivo.

b) Condiciones generales de uso.

- Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con las categorías de Suelo Rústico Protegido Productivo y Suelo Rústico Común. Cuando se trate de Suelos Especialmente Protegidos, será el Plan de Uso y Gestión de dicho espacio el que habrá de establecer su mantenimiento, o las limitaciones a que hubiera lugar, del mismo modo, cuando se trate de la introducción del mismo, deberá ser autorizado por el organismo competente en la gestión del Plan de Uso correspondiente.



B2.- Cultivos existentes en regadío.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que, en el momento de redactar estas Normas Subsidiarias, la actividad dominante es la de cultivos en regadío de carácter no intensivo. Incluye las edificaciones auxiliares al servicio del cultivo.

b) condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

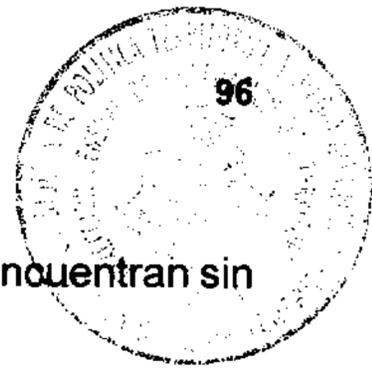
c) Limitaciones a la introducción de este uso.

Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con las categorías de Suelo Rústico Protegido Productivo y Suelo Rústico Común. Cuando se trate de Suelos Especialmente Protegidos, será el Plan de Uso y Gestión de dicho espacio el que habrá de establecer su mantenimiento, o las limitaciones a que hubiera lugar, del mismo modo, cuando se trate de la introducción del mismo, deberá ser autorizado por el organismo competente en la gestión del Plan de Uso correspondiente.

B3.- Cultivos intensivos.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que, en el momento de redactar estas Normas Subsidiarias, la actividad dominante es la del cultivo intensivo del plátano en regadío de carácter intensivo. Se corresponde también



en aquellas áreas intersticiales, que si bien en este momento, se encuentran sin cultivar, poseen aptitudes agrícolas para tal fin.

Incluye las edificaciones auxiliares al servicio del cultivo.

b) condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

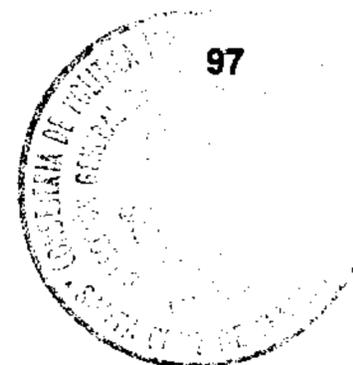
Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con las categorías de Suelo Rústico Protegido Productivo Intensivo. Cuando se trate de Suelos Especialmente Protegidos, será el Plan de Uso y Gestión de dicho espacio el que habrá de establecer su mantenimiento, o las limitaciones a que hubiera lugar, del mismo modo, cuando se trate de la introducción del mismo, deberá ser autorizado por el organismo competente en la gestión del Plan de Uso correspondiente.

B4.- Cultivos forzados.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que, podrá autorizarse la instalación de invernaderos, bajo vidrio o bajo plástico. Incluye las edificaciones auxiliares al servicio del cultivo.





b) Condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos, si bien su regulación se remite a la elaboración de un Plan Especial, de ámbito Municipal para la introducción de este uso. La instalación de invernaderos se considera un acto reglado, sometido a autorización municipal mediante la concesión de licencia.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

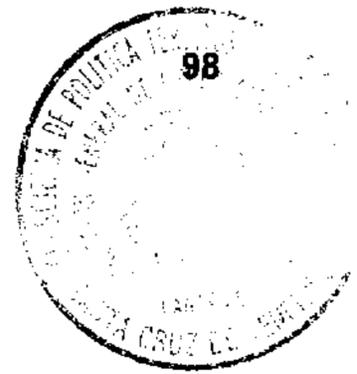
Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con las categoría de Suelo Rústico denominadas Protegida Productiva Intensiva.

Para la elaboración del Plan Especial antedicho, se limita la instalación de invernaderos plásticos en un perímetro de 200 metros en torno a cualquier recinto de suelo urbano, apto para urbanizar, o asentamiento rural. Así mismo en dicho Plan Especial se ha de definir, el porcentaje de superficie de suelo cultivado de una finca susceptible de cubrir y las distancias al Sistema Viario estructurante.

GANADERIA.

a) Definición.

A los efectos de las presentes Normas, se consideran usos ganaderos aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como a todo tipo de animales de granja o corral, aves, conejos, etc.



b) Clasificación de usos ganaderos.

Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

B.5.- Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.

B.6.- Ganadería intensiva, industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

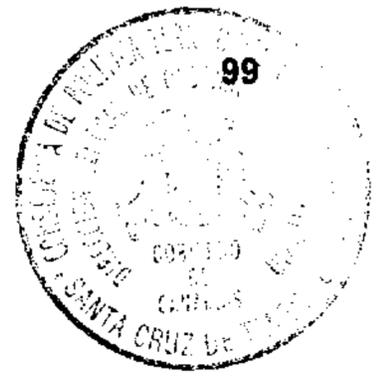
- Ganado mayor, vacuno o equino.
- Ganado menor, ovino o caprino.
- Ganado porcino y, avícola, conejero, etc.

B5.- Ganadería extensiva (vinculada a los recursos del suelo).

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las cuales se puede desarrollar el uso ganadero vinculado a una finca en particular o conjunto de fincas, bien como uso principal de la Unidad Territorial, bien en régimen de uso compatible. Incluye las edificaciones al servicio del ganado.

Se corresponde con la ganadería que tradicionalmente se vincula a los recursos del suelo, y que en esta comarca es la vacuna, la ovina y la caprina, ubicadas en relación directa con la vivienda en instalaciones anejas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.



b) Condiciones generales del uso.

No obstante, para que pueda considerarse vinculado al suelo el uso ganadero, este habrá de satisfacer las siguientes condiciones:

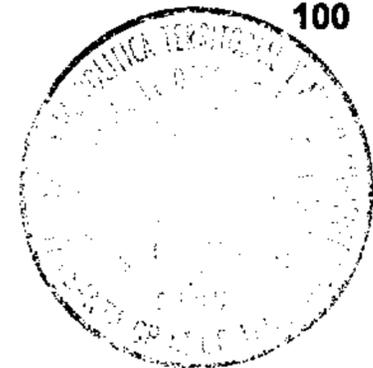
- No debe superar las 2 cabezas de ganado vacuno o las 10 cabezas de ganado caprino.
- La unidad mínima de explotación cercada no podrá ser inferior a 0,3 Has.
- Con respecto al ganado porcino y avícola, se establece una limitación, en cuanto a no superar la cifra de 2 cerdos mayores, 30 gallinas o 50 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

c) Limitaciones a la introducción de este uso

Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con el Suelo Rústico Protegido Productivo. Cuando se trata de una Unidad Territorial dentro de un Suelo Rústico Especialmente Protegido será el Plan Rector de Usos y Gestión de dicho espacio el que habrá de establecer las limitaciones a la introducción del uso, bien por significar un cambio en la naturaleza del uso del suelo productivo que deba ser autorizado por la autoridad competente.

Cuando se intente introducir en las categorías de Suelo Rústico Común, habrá de tramitarse en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo emplazarse las construcciones ganaderas a 40 m. como mínimo de la vivienda y a 100 m. como mínimo del viario principal y secundario.





B6.- Ganadería Intensiva.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las cuales se puede desarrollar el uso ganadero, la cunicultura, y la avicultura en régimen intensivo. Incluye las edificaciones al servicio de los animales.

Se delimita un área de localización preferente en la zona de Los Catalanes dentro del Suelo Rústico recogido con la categoría de Protegido Productivo Extensivo (P.P.E.).

b) Condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos para la regulación de la construcción de los edificios destinados al uso mencionado, debiendo cumplirse únicamente:

- Índice global de la explotación: 0,1 m²/m²
- Tamaño mínimo de la explotación: 0,2 Ha.
- Tamaño máximo de la explotación: 4 Has.

c) Condiciones para la transformación a este uso.

c1. Se localizarán preferentemente en la zona delimitada en estas Normas para tal uso, donde los índices anteriores de tamaño, se ven reducidos a la mitad.

c2. Se podrán localizar además en las Unidades Territoriales comprendidas en el Suelo Rústico Protegido Productivo Extensivo, y se realiza con limitaciones, es decir: a través de la tramitación de un expediente, en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por estas Normas, requisito sin el cual no se autorizará la misma. El expediente



se tramita de acuerdo con el procedimiento dispuesto en la Ley Autonómica 5/1987, para las instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

c3. Será necesario realizar un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico tal y como se dispone en la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico que justifique la idoneidad de la instalación prevista en su relación con el medio natural, y sus condiciones de salubridad en relación con los espacios habitados.

c4. En todo caso, se limitan genéricamente las instalaciones para la ganadería intensiva en un perímetro de 400 m. en torno a cualquier recinto de suelo urbano, urbanizable o, asentamiento rural que se encuentre clasificado por las Normas. Dicha distancia se incrementa hasta 600 m. cuando se trata de granjas intensivas de cerdos. En todo caso, no se admite la ganadería intensiva en un radio de 300 m. medidos desde cualquier vivienda existente que se encuentre dentro de ordenación, esta distancia se incrementará hasta 500 m. cuando se trate de granjas de cerdos.

C.- OCIO, RECREO Y TURISMO.

C1.- Senderismo Peatonal y Recorridos a Caballo.

a) Definición.

Corresponde a los itinerarios rurales en los que es posible (y en ciertos casos, deseable) el fomento del excursionismo a pie, mediante la preparación de sendas adecuadas, así como en las que es posible la utilización de caballos para excursiones. Incluye la instalación de facilidades al servicio de las cabalgaduras (cuadras, abrevaderos, etc.).

b) Condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con la totalidad del Suelo Rústico Municipal, y se realiza con o sin limitaciones, según el caso. Cuando en la U.T. esté permitido introducir el uso con limitaciones, ello viene motivado por la pertenencia de la misma a un espacio natural protegido, será el Plan Rector de Usos y Gestión de dicho espacio el que habrá de establecer la naturaleza de las limitaciones a la introducción de dicho uso.

Será necesario desarrollar un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1.990, de Prevención del Impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

C2.- Pequeñas adecuaciones recreativas.

a) Definición.

Corresponde a las instalaciones que tienen por finalidad un mejor disfrute del medio natural y del paisaje, realizadas por los entes públicos y sin ánimo de lucro como objetivo principal. Incluye miradores de carretera, áreas de merienda en espacios naturales, refugios de montaña y otras adecuaciones similares.

b) Condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con la totalidad del Suelo Rústico Municipal, y se realiza con o sin limitaciones, según el caso. Cuando en la U.T. esté permitido introducir el uso con limitaciones, ello viene motivado por la pertenencia de la misma a un espacio natural protegido, será el Plan Rector de Usos y Gestión de dicho espacio el que habrá de establecer la naturaleza de las limitaciones a la introducción de dicho uso.

C3.- Acampada concentrada.

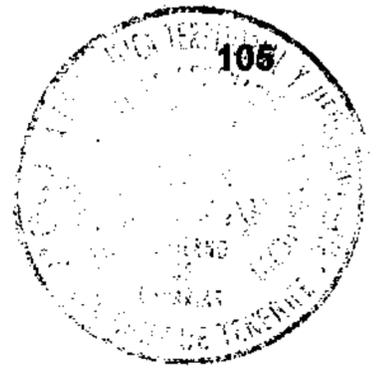
a) Definición.

Suelos destinados a la acampada turística organizada, en instalaciones acotadas; y a la acampada acotada en espacios protegidos en los que ello sea posible.



b) Condiciones generales del uso.

- El uso de acampada deberá cumplir con lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982, OM de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19-12 (BOE 18 de enero 71), así como en el Decreto 165/89, sobre requisitos de infraestructura en alojamientos turísticos, aplicable al superar las 50 plazas de capacidad.
- La capacidad máxima de acogida será de 200 campistas por instalación, excepto en el Parque de La Laguna de Barlovento, que será de 350 campistas.
- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento turístico se calculará adjudicando al menos 30 m² netos de puesto de tienda por persona acampada.
- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación registral anteriormente indicada.
- El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.
- La autorización de un campamento turístico llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto.



c) Condiciones para la transformación a este uso.

C1. Las Unidades Territoriales desde las que es posible realizar una transformación de este uso, se corresponden con el Suelo Rústico Común, y se realiza con limitaciones, es decir, a través de la tramitación de un expediente, en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por estas Normas, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº9.2f) de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el art.º 11 de la mencionada Ley, así como en el artículo 24 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, por el que se regulan las autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas.

C2. La autorización de un campamento de este tipo, cuando se realice como iniciativa privada, está sujeta a las cesiones que se exponen a continuación:

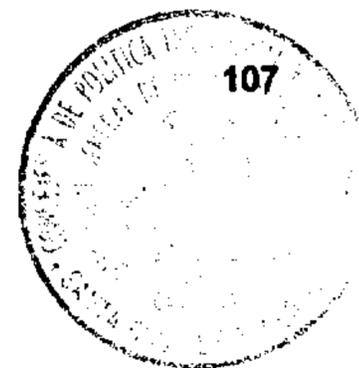
b) Cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo de la actuación a favor del Ayuntamiento, o su equivalente a través del medio para la cesión que pueda acordarse entre las partes. El aprovechamiento lucrativo se calculará en base al análisis de la inversión, y no al de la superficie construible.

C3. Las instalaciones deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- las promociones hasta 3.000 m² conectarán, al menos, con una vía del tercer nivel. A partir de dicha superficie, conectarán, al menos, con una vía de segundo nivel. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse

directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada red.

- Los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas siempre que no supere el propio de la dotación media insular por habitante y día; todo exceso sobre ese gasto deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos.
- La distancia mínima entre dos campamentos será de 1.000 metros a cualquier punto de sus respectivos perímetros, salvo en el caso del área litoral de La Fajana, que será el Plan Especial de Ordenación prevista, el que determine las zonas para su implantación.
- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros. El perímetro de protección definido por este retranqueo deberá tratarse a base de especies vegetales adecuadas.
- Se reservará una superficie mínima del 15% de la superficie total afecta al uso para espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no se computará el perímetro de protección.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 30 metros a cualquier vía pública.
- En el caso de los campamentos de iniciativa pública que pudiera proponerse en el interior de espacios naturales protegidos, las condiciones exigibles podrán ser modificadas con el fin de atenuar al máximo los impactos sobre el medio físico.



C4.- Equipo concentrado recreativo y/o deportivo.

a) Definición.

Es aquel destinado a la práctica del deporte y a las instalaciones para el ocio, que deba ser emplazado en el suelo rústico. Incluye clubs deportivos (tenis, piscinas, etc.) y ludotecas.

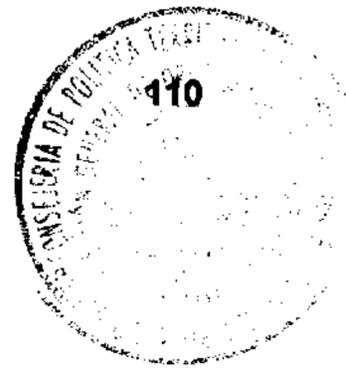
b) Condiciones generales del uso.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices urbanísticos:

- Índice global máximo: 0,10 m² c/m²
- % Superficie de ocupación máxima: 10
- Tamaño mínimo de la actuación: 0,5 Ha.
- Tamaño máximo de la actuación: No se fija.

c) Condiciones para la transformación de este uso.

C1. Las Unidades Territoriales desde las que es posible realizar una transformación a este uso, se corresponden con el Suelo Rústico Común, y se realiza con limitaciones, es decir, a través de la tramitación de un expediente, en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por estas Normas, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9.2 de la Ley canaria 5/1987, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.; o mediante la reclasificación del suelo, lo que requiere modificación puntual del planeamiento municipal.



c) Condiciones para la Transformación a este uso.

C1. La Unidad Territorial en las que es posible introducir este uso se corresponden con el Parque Recreativo de la Laguna de Barlovento y Embalse del mismo nombre, así como su entorno inmediato, prevista en estas Normas con la clasificación de Sistema General de Equipamiento (Parque Recreativo Pr).

Dicha introducción se realizará a través de la tramitación de un expediente, en el que se demuestre haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por estas Normas, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el art.º 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la ordenación urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley; o mediante la reclasificación del suelo, lo que requiere modificación puntual del planeamiento municipal. Asimismo se ha de tener en cuenta el art. 24 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, referente a las autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas.

C2. Esta actuación turística singular se desarrollará a través de un Proyecto de edificación, el cual fijará el calendario de construcción; el mismo expresará la necesidad de que la ejecución de las obras de urbanización y de edificación sea simultánea y global, y no se concederá autorización de funcionamiento hasta que la totalidad de las mismas esté ultimada. Será igualmente necesario, si así lo juzga la Dirección General de Urbanismo, desarrollar un Estudio de para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, para la prevención del impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.



C2. La autorización de un equipo de este tipo está sujeta a las cesiones que se exponen a continuación:

- Cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo de la actuación a favor del Ayuntamiento, o su equivalente a través del medio para la cesión que pueda acordarse entre las partes. El aprovechamiento lucrativo se calculará en base al análisis de la inversión, y no al de la superficie construible.

C3. Las instalaciones deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- Las promociones hasta 1,5 Has. De uso exclusivamente deportivo conectarán, al menos, con una vía del segundo nivel. A partir de las 1,5 Has., o cuando el uso incluya facilidades de ocio masivo, conectarán con una vía de primer nivel. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada red. El estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico exigible, estudiará asimismo la incidencia de los accesos cuando estos deban ser realizados o ampliados.
- Los equipos deportivo-recreativos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua no podrá realizarse directamente desde las redes públicas, y deberá obtenerse de forma independiente.



C5.- Unidades turísticas singulares.

a) Definición.

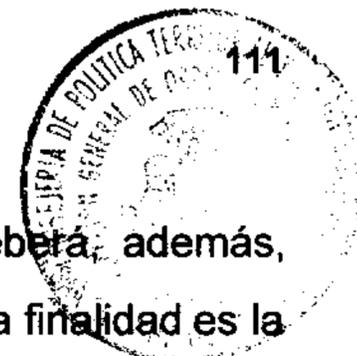
Se corresponden con el área localizada en el entorno inmediato al Parque Recreativo de La Laguna de Barlovento, y Embalse del mismo nombre, cuya titularidad es Municipal previsto en estas Normas como sistema general de equipamiento, cuya Ordenación se remite a la elaboración de un Plan Especial donde se concreten los usos permitidos, así como su ubicación. Dicho Plan podrá prever como uso autorizable la construcción de una única actuación en la que predomine el alojamiento para turistas en régimen hotelero y edificio singular aislado, y que dispongan de servicios complementarios varios (recreativos, deportivos, sanitarios, culturales y comerciales). Incluye también la posibilidad de introducir un hotel de naturaleza o un refugio.

b) Condiciones Generales del uso.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices urbanísticos:

* Índice global máximo:	⊕ 0,35 m ² c/m ² .
* % Superficie construida hotelera s/el total:	⊕ 30
* m ² totales mínimos construidos/cama:	45
* m ² suelo mínimos/cama:	100
* Tamaño mínimo de la actuación:	No se fija
* Tamaño máximo de la actuación:	100 camas.
* Parcela mínima:	5.000,00 m ² .
* Densidad mínima (Art. 35.1 Ley 7/95)	55 m ² suelo neto/plaza turística

(⊕ = aplicado s/suelo neto de la parcela hotelera)



C3. La unidad indicada, cuando implique transformación, deberá, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada infraestructura, así como su inserción en el medio geográfico en el que se implanta:

- La unidad conectará, al menos, con una vía del segundo nivel, es decir, con la Red Local de Carreteras definida en el apartado 2.2.5. de esta Memoria de Ordenación. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye. Cuando fuere exigible evaluación de Impacto Ecológico, se estudiará asimismo la incidencia de los accesos cuando estos deban ser realizados o ampliados.
- La unidad se dotará de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas siempre que no supere el propio de la dotación media municipal por habitante y día; todo exceso sobre ese gasto deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos.





C6.- Bares, restaurantes, merenderos.

b) Definición.

Instalaciones dedicadas al uso indicado, e implantados en suelo rústico.

Condiciones generales del uso.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices urbanísticos:

* Índice global máximo: 0,10 m² c/m².

▪ Tamaño mínimo de la actuación:

El correspondiente a la parcela mínima exigida para el uso residencial en la subcategoría de suelo rústico donde se pretenda emplazar.

* Tamaño máximo de la actuación: 300 m² c.

- Se preverá espacio para el aparcamiento en razón de una plaza por cada 3 personas de aforo.
- La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 3,50 m.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

C1. Las Unidades Territoriales en las que es posible realizar una introducción de este uso se corresponden con el Suelo Rústico Común, a excepción del enclave de suelo rústico Productivo Protegido Extensivo (P-Pe) ubicado entre la carretera C-830 y el sector Industrial en las Llanadas de Bona, circunscribiéndose el uso de bares y restaurante exclusivamente a la subcategoría de Asentamientos Rurales (C-Ar), y se realiza a través de la tramitación de un expediente, en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por estas Normas, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el



artº 9 de la Ley canaria 5/1987, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.

C2. Los bares, restaurantes y merenderos, cuando se realicen en suelo rústico, se desarrollarán a través de un Proyecto de edificación, el cual fijará el calendario de construcción; el mismo expresará la necesidad de que la ejecución de las obras de urbanización y de edificación sea simultánea y global, y no se concederá autorización de funcionamiento hasta que la totalidad de las mismas esté ultimada. Será igualmente necesario, si así lo juzga la Dirección General de Urbanismo, desarrollar un Estudio de para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, para la prevención del impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

C3. Las actuaciones indicadas deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- Los bares, restaurantes y merenderos conectarán al menos con una vía del tercer nivel, denominada Red de Caminos Municipales en el apartado 2.2.5. de esta Memoria de Ordenación, y que estará, en todo caso, asfaltada. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la actuación y la indicada red existente.
- Las actuaciones se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas siempre que no supere el propio de la dotación media insular por





habitante y día; todo exceso sobre ese gasto deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos.

- Para evitar el peligro de formación de núcleo de cualquier tipo, se establece una zona de protección de 500 metros en torno a cualquier bar, restaurante o merendero que ya exista, o al menos disponga de autorización para su construcción, medidos a partir del perímetro exterior de su solar; y en la que no se autorizará otra actuación de esta naturaleza. Tampoco se autorizará a menos de 500 metros de cualquier punto del límite del suelo urbano, medido desde el perímetro exterior de la actuación.

C7.-Facilidades costeras de temporada.

a) Definición.

Corresponde aquellas Unidades Territoriales del Suelo Rústico del Litoral-Costero, en las que es posible construir equipamientos al servicio de las áreas de baño y recreo, incluidas casetas habitables desmontables que se autoricen para cada temporada. Se localizan estas Unidades en la zona de La Fajana y Talavera.

b) Condiciones generales del uso.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a las siguientes condiciones:

- La actuación será de entera iniciativa municipal. El Ayuntamiento redactará un proyecto de complejo desmontable que será retirado anualmente al fin de la temporada de uso de las playas. Se preverá espacio para el aparcamiento

a razón de 1 plaza por cada 4 personas de aforo (tanto si se trata de bares y otros, como si se trata de casetas).

- No se permitirán construcciones fijas destinadas a viviendas o alojamientos turísticos.
- Será de aplicación para estos usos el Decreto 165/89, sobre requisitos de infraestructura en alojamientos turísticos, aplicable en tanto se superen las 50 plazas de capacidad.

c) Limitaciones a la introducción este uso.

C1. La autorización vendrá regulada por lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley canaria 5/1.987, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencias, regula el artículo 11 de la mencionada Ley, así como el art. 24 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, referente a las autorizaciones previas al ejercicio de Actividades Turísticas Reglamentadas.

El expediente se renovará anualmente, y requerirá, asimismo, informe favorable de la Jefatura de Costas, tramitándose como autorización para usos provisionales.

C2. Será necesario desarrollar, (para la primera implantación), un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1.990, de Prevención del Impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

C3. Las actuaciones indicadas deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implanten:

- Conectará, al menos, con una vía de tercer nivel, que estará, en todo caso asfaltada. En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear el Ayuntamiento las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la actuación y la indicada red existente.

- Las actuaciones se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua, deberá quedar garantizado por el Ayuntamiento.



D.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

D1.- Aridos y materiales volcánicos para la construcción.

a) Definición.

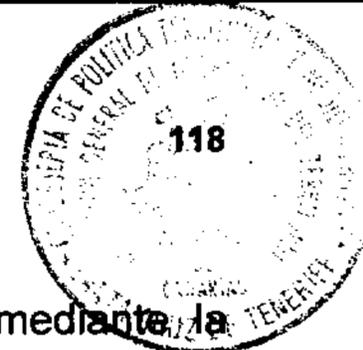
Corresponde a aquellas Unidades Territoriales incluidas en Suelo Rústico Común, excepto en la subcategoría de Asentamientos Rurales, en las que se podrá autorizar la instalación de centros de extracción de áridos, o confirmar los existentes. Incluye las edificaciones imprescindibles para el funcionamiento de la actividad.

b) Situación Actual.

En la actualidad existen dos áreas localizadas de extracción de materiales inertes para la construcción, ubicadas en la Montaña de la Centinela (falda Noreste) y en la falda de la Montaña de Las Crespas. La primera se ubica en Suelo Rústico Especialmente Protegido, por lo que no se confirma su uso en estas Normas Subsidiarias, manteniéndose la extracción de "picón" de la montaña de Las Crespas, independientemente de que su continuidad quede condicionada a la redacción de un Plan Especial, en el que se fijen las condiciones de cantidad y ubicación de las excavaciones, así como las medidas de regeneración del medio.

c) Condiciones generales del uso.

Dada su naturaleza, este uso no está sujeto al cumplimiento de índices urbanísticos. No obstante, la instalación de plantas de extracción de áridos se



considera un acto reglado, sometido a autorización municipal mediante la concesión de licencia. Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- Con anterioridad a la concesión de la licencia, en la UT deberá desarrollarse un Plan Especial que regule las condiciones de instalación. Dicho P.E. delimitará la unidad de explotación; fijará los detalles técnicos de la instalación; expresará la duración de la actividad, y las medidas de regeneración del medio a que viene comprometido el promotor una vez cese la eficacia de la licencia de actividad. Asimismo, propondrá las bases para el afianzamiento de los compromisos adquiridos ante la administración actuante.
- Asimismo, se realizará un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico de la actividad, de acuerdo con la Ley 11/1990 de prevención del Impacto Ecológico, que permita tomar medidas en orden a la protección de los valores medioambientales de su entorno.

d) Condiciones para la transformación a este uso.

Con anterioridad a que puedan concederse licencias para este tipo de explotación, será necesario que queden ultimados y aprobados los estudios y planes sectoriales que, para la regulación de estas actividades, está desarrollando la Consejería de Obras Públicas para el aprovechamiento y utilización de los materiales en Canarias, en donde se establecen las bases de las condiciones que han de regir en este tipo de explotaciones.

La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.



D2.- Galerías de agua.

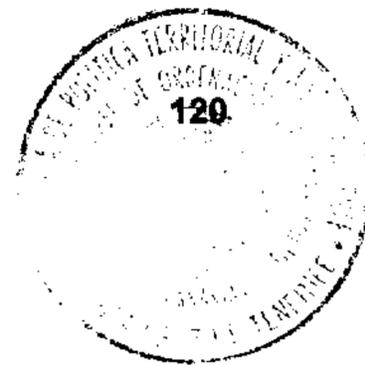
a) Definición.

Corresponde a las Unidades Territoriales, pertenecientes al Suelo Rústico, en las cuales se podrán practicar y mantener galerías para la captación de agua.

b) Condiciones generales del uso.

La apertura de galerías y el mantenimiento de las mismas está sujeta a lo dispuesto por la legislación hidráulica autonómica y, en su defecto, la nacional; así como por el Plan Hidrológico de la Isla de La Palma.

La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.



E.- EQUIPO INSULAR Y COMARCAL.

E1.- Instalaciones y equipos singulares.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que podrá autorizarse la construcción de equipamiento público, cualquiera que sea su titularidad, cuyas especiales características aconsejen su emplazamiento en Suelo Rústico.

b) Condiciones generales del uso.

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices urbanísticos:

- * Índice global máximo: 0,30 m² c/m²
- * % Superficie de ocupación máxima: 30
- * Tamaño mínimo de la actuación: 0,5 Has.
- * Tamaño máximo de la actuación: No se fija.

c) Condiciones para la transformación a este uso.

C1. Las Unidades Territoriales desde las que es posible realizar una transformación a este uso, se corresponden con el Suelo Rústico Común en cualquiera de sus tres subcategorías, y se realiza con limitaciones, es decir: a través de la tramitación de un expediente, en el que se demuestra haber dado cumplimiento a todas las condiciones para la transformación exigidas por estas Normas, requisito sin el cual no se autorizará la misma. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre



la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley; o mediante la reclasificación del suelo, lo que requiere modificación puntual del planeamiento municipal.

C2. El equipo, cuando se realice en suelo rústico, se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores (en el caso de actuaciones de titularidad privada) adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades, a tenor de lo dispuesto en la Ley 8/90, de adaptación de la LS. Será igualmente necesario desarrollar un Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, de prevención del Impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

C3. La autorización de un equipo de este tipo, cuando se trate de una promoción de iniciativa privada, está sujeta a las cesiones que se exponen a continuación:

- Cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo de la actuación a favor del Ayuntamiento, cuando se trate de una promoción privada, o su equivalente a través del medio para la cesión que pueda acordarse entre las partes. El aprovechamiento lucrativo se calculará en base al análisis de la inversión, y no al de la superficie construible.

C4. Las instalaciones deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implantan:

- Las actuaciones que supongan la creación de equipo que, presumiblemente, genere hasta 100 viajes motorizados en un solo día conectarán, al menos,



con una vía de segundo nivel(Red Local de Carreteras). A partir de los cien viajes diarios conectarán con una vía de primer nivel(Red Interurbana de Carreteras). En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada red. El estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico exigible para el Plan Especial con el que se desarrolla este tipo de actuaciones, estudiará asimismo la incidencia de los accesos cuando estos deban ser realizados o ampliados.

- Los equipos de referencia se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua podrá realizarse directamente desde las redes públicas.

E2.- Vertederos y escombreras.

a) Definición.

Corresponde a aquella Unidad Territorial en la que se ha instalado este servicios de interés supramunicipal, localizándose en la zona de Los Camachos. A nivel municipal, para el uso de escombrera de materiales inertes no contaminantes, se corresponde con una zona del Barranco del Oscuro.

b) Condiciones generales de uso.

Las condiciones de instalación de referencia vienen reguladas por el P.I.R.S. (Plan Insular de Residuos Sólidos) de la Isla de La Palma.



c) Condiciones para la transformación a este uso.

La autorización de nuevas zonas destinadas al uso de referencia solo es posible mediante la modificación del mencionado PIRS, y con arreglo a las condiciones particulares fijadas por dicho Plan.

E3.- Puertos.

a) Definición.

Corresponde a la Unidad Territorial donde puede introducirse el uso de Puertos Pesqueros y/o Deportivos, localizándose preferentemente en el enclave costero de Talavera. Regula las condiciones en las que puede ser autorizado la construcción de un Puerto.

b) Condiciones generales de uso.

B1) La construcción de un Puerto Pesquero y/o deportivo que pueda autorizarse, será desarrollado por parte de la iniciativa privada o pública, en relación con las dotaciones turísticas comarcales, o bien por necesidades de la industria pesquera.

B2) Las Unidades Territoriales en la que es posible realizar un puerto, se corresponden con el Suelo Rústico Litoral Costero, y se realizará a través de la realización de un Plan Especial. Será igualmente necesario desarrollar un Estudio para la Evaluación de Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1.990, de Prevención del Impacto Ecológico, que justifique la idoneidad de la Actuación prevista en su relación con el medio natural terrestre, y un Estudio de Dinámica del Litoral que justifique la viabilidad técnica de la Actuación.



B3) La autorización de un equipo de este tipo está sujeta a las autorizaciones de la autoridad de Costas, dependiente del M.O.P.T.

Su autorización vendrá regulada asimismo, por lo dispuesto del artículo 9 de la Ley Canaria 5/1.987, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencias, regula el artículo 11 de la mencionada Ley, una vez evacuado el informe vinculante de la jefatura de Costas del M.O.P.T.

B4) Deberán, además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación, y cuya finalidad es la de conseguir su adecuada inserción en los sistemas generales insulares y municipales de infraestructura, así como en el medio geográfico en el que se implanten:

- Conectará, al menos, con una vía del segundo nivel(Red Local de Carreteras). En el caso de que dicha conexión no pudiera producirse directamente, la actuación deberá contemplar la ejecución de una vía de la categoría correspondiente, que enlace la red existente con aquella, o bien costear las obras de cambio de nivel de la vía sobre la que se apoye, en el tramo comprendido entre la instalación y la indicada Red. Es estudio para la evaluación del Impacto Ecológico exigible para el Plan Especial con el que se desarrolla este tipo de actuaciones, estudiará asimismo la incidencia de los accesos cuando estos deban ser realizados o ampliados.
- Las instalaciones portuarias, se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua, podrá realizarse directamente desde las redes públicas.



F.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

F1.- Carreteras y otros accesos rodados.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que existen (o están previstas) carreteras y accesos asfaltados de uso público.

b) Condiciones generales del uso.

Las carreteras existentes o previstas quedan reguladas a través de las disposiciones específicas que para las mismas se incluyan en la Ordenación Insular, así como en el Plan General de Carreteras de la Isla de La Palma.

Respecto al Sistema Viario Local, se apoyarán preferentemente en el Viario existente evitándose la apertura de nuevas vías. En caso de plantearse la implantación de una nueva vía deberá justificarse en documento independiente la necesidad de la misma, dándose especial importancia a la información pública y debiéndose realizar el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

F2.- Tendidos aéreos.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que existen (o están previstas) líneas aéreas de las redes eléctrica y telefónica.



b) Condiciones generales del uso.

La introducción de nuevos tendidos se realizará, en general, sin restricciones, y de acuerdo con los planes de expansión de las compañías suministradoras.

Se prohíben los tendidos aéreos en las áreas clasificadas como Suelo Urbano, apto para urbanizar, y en el Suelo Rústico de Asentamientos Rurales, donde será necesario su construcción subterránea.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

En el Suelo Rústico Especialmente Protegido, los proyectos de tendido se realizarán complementados mediante el correspondiente Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico, que permita establecer las medidas correctoras que, en su caso, se requieran.

F3.- Plantas de tratamiento de agua.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que se pretendan instalar estaciones para el tratamiento de agua (potabilizadoras, depuradoras y embasadoras).



b) Condiciones generales del uso.

La introducción de estas plantas se realizará, en general, sin restricciones, siempre que sirvan a otras Unidades Territoriales en las que se haya producido una transformación de uso que requiera la instalación de este servicio.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

En las Areas incluidas en Suelo Rústico Especialmente Protegido, los proyectos de plantas de tratamiento se realizarán complementados mediante el correspondiente Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico, que permita establecer las medidas correctoras que, en su caso, se requieran.

F4.- Conducciones entubadas vistas y canales.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que existen (o están previstas) conducciones entubadas de agua desde las galerías, o canales hidráulicos de abastecimiento y riego.

b) Condiciones generales del uso.

La introducción de nuevas conducciones se realizará, en general, sin restricciones, y de acuerdo con el Plan Hidrológico de la isla de La Palma.





c) Limitaciones a la introducción de este uso.

En las Areas incluidas en Suelo Rústico Especialmente Protegido, los proyectos de plantas de tratamiento se realizarán complementados mediante el correspondiente Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico, que permita establecer las medidas correctoras que, en su caso, se requieran.

F5.- Estanques y depósitos de agua.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que existen (o están previstos) dichos estanques o depósitos para el almacenamiento del agua de riego o consumo.

b) Condiciones generales del uso.

La construcción de nuevos estanques y depósitos se realizará sin restricciones en el Suelo Rústico Común y el Protegido Productivo.

En todo caso, cualquier instalación de este tipo deberá retranquearse 3 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 6 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

Cuando deban instalarse en Suelo Especialmente Protegido, se construirán subterráneos y mediante proyectos complementados mediante el



correspondiente estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1.990, de Prevención Del Impacto Ecológico, que permita establecer las medidas correctoras que, en su caso, se requiera.

F6.- Producción y transformación de la energía.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que existen (o están previstas) subestaciones de transformación de energía eléctrica, plantas generadoras que por su naturaleza hayan de situarse en el medio rural, parques eólicos o solares de producción de energía, y otras instalaciones similares.

b) Condiciones generales del uso.

La introducción de nuevas plantas se realizará, en general, sin restricciones, y de acuerdo con los planes de expansión de las compañías suministradoras. La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.

Estas instalaciones se retranquearán al menos 3 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 6 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.



c) Limitaciones a la introducción de este uso.

Cuando deban instalarse en Suelo Especialmente Protegido, se construirán preferentemente subterráneos y complementados mediante el correspondiente estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico, de acuerdo con la Ley 11/1.990, de Prevención Del Impacto Ecológico, que permita establecer las medidas correctoras que, en su caso, se requiera.



G.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

G1.- Almacenes agrícolas.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que es posible autorizar la construcción de pequeños almacenes de productos agrícolas que, por la naturaleza de los cultivos, deban emplazarse en el suelo rústico para asegurar la cercanía a aquellos, siempre que la actividad que en los locales se desarrolle deba emplazarse necesariamente en esta posición; no sustituye a las naves industriales que deben situarse en sectores preparados para ese uso en una de las clasificaciones urbanísticas que le sean apropiadas (urbano, urbanizable).

Se incluyen aquí también, los almacenes para la recepción, empaquetado, conservación y comercialización de productos agrícolas, que no se encuentran vinculados a una finca en concreto, sino a un conjunto de fincas, y cuya ubicación responde a criterios de accesibilidad y cercanía a los cultivos.

b) Condiciones generales del uso.

- La dimensión máxima de los edificios destinados a este uso de almacenamiento, vinculado a una finca en concreto, para explotaciones inferiores a 5.000,00 m², será de 25 m² en una sola planta, pudiendo llegar hasta 50,00 m² como máximo, a razón de 1,00 m² de aumento por cada 100,00 m² de explotación que excedan los 5.000,00 m².

Cuando se trate de almacenes vinculados a un conjunto de fincas, y su destino sea el indicado anteriormente, la superficie máxima construida será de 750 m², quedando prohibida su utilización para fines industriales.



- No podrán construirse edificios para almacenes vinculados a un conjunto de fincas, que guarden entre sí una separación inferior a los 400 metros, o a otros ya existentes.

- La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.

- Estas instalaciones se retranquearán al menos 10 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 20 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.

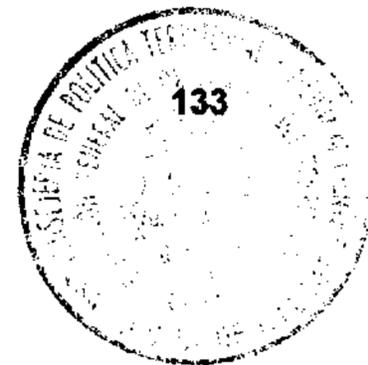
c) Condiciones para la transformación de este uso.

Las unidades territoriales desde las que es posible realizar una transformación de este uso, se corresponden con el Suelo Rústico Común, el Productivo Intensivo y el Extensivo, es decir, en los ámbitos donde se permite introducir el uso de viviendas rurales, y se realiza con las limitaciones establecidas en el apartado anterior.

d) Limitaciones a la introducción de este uso

En las áreas de cultivos forzados bajo invernadero, que resulten de la aprobación del Plan Especial que ha de regular la instalación de plásticos, se podrán incluir este tipo de almacenes en la proporción máxima indicada, pero su situación, Volumetría y características constructivas vendrán fijadas por el mencionado Plan Especial, que deberá ser eficaz antes de autorizar la construcción de almacenes.





G2.- Talleres artesanales vinculados a la vivienda rural.

a) Descripción.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que es posible autorizar la construcción de pequeños talleres aislados a lo largo del sistema viario, o consolidar los existentes.

b) Condiciones generales del uso

Se trata de actividades artesanales, como uso complementario de la vivienda rural, y dentro de las limitaciones que se establezcan de superficie máxima construida.

- La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística de Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.
- Estas instalaciones se retranquearán al menos 5 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 10 metros al eje de cualquier vía pública; esta distancia se aumentará en 4 metros más si la vía no estuviese deslindada.
- El proyecto hará reserva de aparcamiento para vehículos en proporción adecuada a la dimensión de la actividad.



c) Condiciones para la transformación de este uso.

Las unidades territoriales desde las que es posible realizar una transformación de este uso, se corresponden con el Suelo Rústico Común, el Productivo Extensivo, es decir, en los ámbitos donde se permite introducir el uso de viviendas rurales, y se realiza con las limitaciones establecidas en estas Normas.

d) Limitaciones a la introducción de este uso.

No existen limitaciones a la introducción de este uso, salvo el trámite del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que se realizará sólo en aquellos casos donde puedan existir dudas sobre su procedencia, a efectos de introducir medidas correctoras elementales.

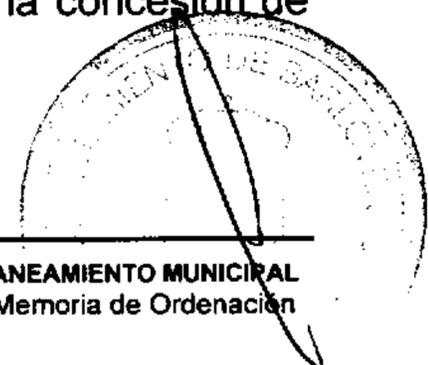
G3.- Estaciones de servicio.

a) Definición.

Corresponde a aquellas Unidades Territoriales en las que es posible autorizar la construcción de estaciones de servicio a los vehículos de motor, con suministro de combustible, a lo largo de las carreteras.

b) Condiciones generales del uso.

La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística de Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.

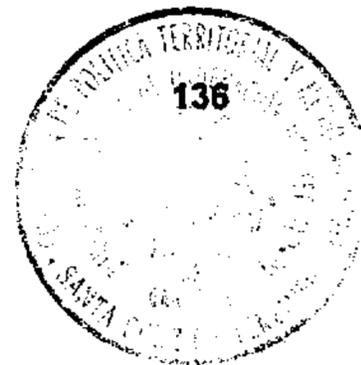




Estas instalaciones se retranquearán al menos 10 metros a los linderos de las propiedades sobre las que se levanten, y 10 metros al eje de cualquier vía pública (o distancia superior, si así lo exigiese la categoría de la vía en función de la Ley General de Carreteras); esta distancia aumentará 4 metros mas si la vía no estuviese deslindada.

c) Limitaciones a la introducción de este uso.

No podrán autorizarse este tipo de actividades a menos de 200 metros de cualquier punto del perímetro del Suelo Urbano o Urbanizable; ni a menos de 500 metros de otra estación de servicio.



H.- VIVIENDA.

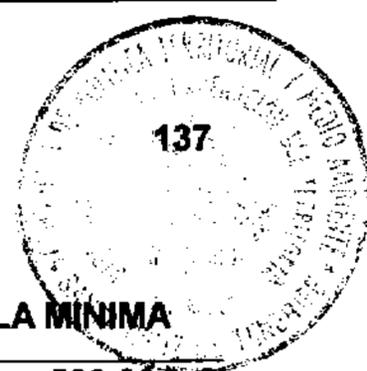
H1.- Asentamientos rurales.

a) Definición.

Los asentamientos rurales son los delimitados en estas Normas como subcategoría del Suelo Rústico Común, constituyendo enclaves tradicionales de población, donde se pretende mantener las características peculiares de los mismos, en base a desarrollos de vivienda unifamiliar rural, o las relacionadas con el incipiente Turismo Rural. Deberán tenerse en cuenta los siguientes parámetros:

b) Condiciones generales de uso.

- La superficie mínima de la parcela exigida a efectos de la construcción de una vivienda será la media catastral de cada asentamiento, con un mínimo de 500 m². A continuación se establecen las parcelas mínimas exigidas para cada Asentamiento:



ASENTAMIENTO RURAL

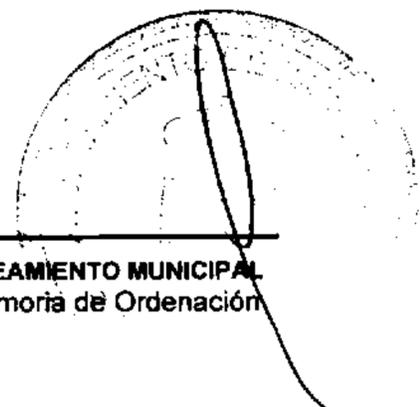
PARCELA MÍNIMA

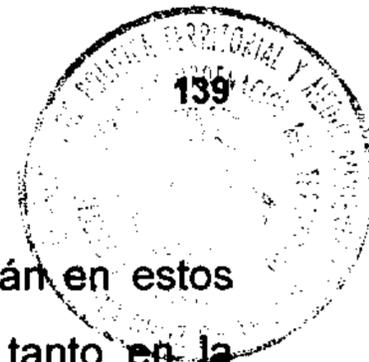
1. GALLEGOS.....	500,00 m ²
2. LA PALMITA.....	500,00 m ²
3. TOPACIEGAS.....	500,00 m ²
4. LA TOSCA.....	500,00 m ²
5. TOCADEROS.....	500,00 m ²
6. PAREDES ALTAS.....	500,00 m ²
7. PAREDES BAJAS 1.....	500,00 m ²
8. LA FLORIDA.....	800,00 m ²
9. PAREDES BAJAS 2.....	500,00 m ²
10. LOMO MACHIN ALTO.....	500,00 m ²
11. LOMO MACHÍN BAJO.....	500,00 m ²
12. CUESTA.....	800,00 m ²
13. LOS MARANTES.....	800,00 m ²
14. LOMO ROMERO BAJO.....	500,00 m ²
15. LOMO ROMERO ALTO.....	500,00 m ²
16. LOMO CHICO.....	800,00 m ²
17. LOMO LA FLORIDA.....	800,00 m ²
18. CAMINO REAL.....	800,00 m ²

- El uso dominante en un asentamiento rural será el residencial, y la tipología dominante la de vivienda unifamiliar aislada, con una altura máxima de 2 plantas y 7 metros. La ocupación máxima de cada unidad de vivienda no excederá de los 150 m², con una superficie construida máxima de 200 m², de los que podrán destinarse como máximo 150 m² a uso residencial y no más de 50 m² a los usos complementarios tolerados, excepto en las actuaciones de recuperación del patrimonio edificado, que podrán superarse tales magnitudes en razón a las características de la edificación existente y de la actuación planteada.
- Se permitirá en las viviendas acogidas a algún régimen de protección la edificación pareada en parcela mínima de 180 m²/vda., mediante proyecto único.



- El uso de Turismo Rural se admite en las modalidades alojativas de "Casas Rurales" y la de "Hoteles Rurales", tal como se establece en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.
- El retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será de 3 metros. Los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a 6 metros medidos desde la fachada hasta el eje de la vía. Si ésta no estuviere deslindada, esta distancia se aumentará en 4 metros más, medidos desde el eje aparente. En todo caso, las edificaciones deberán localizarse lo más próximas al viario, dentro de las limitaciones de retranqueos mínimos anteriores.
- Los cierres de las parcelas con respecto al viario principal, se realizarán mediante muretes de mampostería careada con piedras del lugar de una altura no mayor de 1,20 metros, pudiendo sobreponerse un cerramiento transparente de altura no superior a 2 metros. La alineación a dicho cierre estará determinada por el Ayuntamiento en cada caso de acuerdo con las previsiones viarias.
- Se admitirán soluciones de adosamiento a edificación existentes que ofrezcan medianerías, con una finalidad rehabilitadora.
- No se permite la edificación en terrenos cuya pendiente supere el 40 %.
- Se determinan en las fichas individuales de los Asentamientos Rurales, que se presentan como anexo normativo, las condiciones particulares para la edificación así como para la introducción de los distintos usos, en cada Asentamiento.





- En función de estas características específicas, no se admitirán en estos asentamientos rurales la condición de núcleo de población, tanto en la densidad máxima admitida (5 vivi/Ha.), como en la forma de la medición de la misma.

c) Condiciones para la transformación a este uso.

- La autorización de la edificación en el recinto de un asentamiento rural vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo con el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.
- Para la introducción del uso de turismo rural regulado por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, se requiere disponer de la autorización previa al ejercicio de la actividad de alojamiento de turismo rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, expedida por la Dirección General competente en materia de Ordenación e infraestructura turística del Gobierno de Canarias, todo ello de acuerdo con el art. 9 del Decreto 18/1998.

H2.- Viviendas familiares o meramente residenciales.

a) Definición.

Se corresponde con el Suelo Rústico Común, exceptuando la categoría de Asentamiento Rural, donde se permite la localización de viviendas unifamiliares aisladas, de carácter residencial, agrícola, o las relacionadas con el incipiente turismo rural, en general con localización limítrofe a los núcleos urbanos



existentes, y sobre terrenos en los que se han producido tradicionalmente este tipo de desarrollos.

b) Condiciones generales del uso.

Estas viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones para su implantación:

- Su altura máxima será de dos plantas y 7 m., y se medirá en cualquier punto de la envolvente perimetral trazada a 10 m. de las fachadas, incluyéndose los muros de contención.
- La parcela mínima exigible será de 2.000 m² en la zona C-R1 y de 5.000 m² en la zona C-R2.
- El coeficiente máximo de ocupación de parcela será del 15 % en la zona C-R1 y del 6 % en la zona C-R2, no sobrepasando una superficie máxima construida de 300,00 m² en ambos casos.
- El retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será de 5 metros. Los retranqueos a las vías públicas serán establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a 10 metros medidos desde la fachada hasta el eje de la vía. Si ésta no estuviere deslindada, esta distancia se aumentará en 4 metros más, medidos desde el eje aparente.
- Se deberá resolver adecuadamente el abastecimiento de agua, la evacuación de aguas residuales y pluviales y el suministro de energía eléctrica, ya sea por soluciones autónomas o por conexión a las redes generales. Igualmente se preverá la adecuada resolución del almacenamiento y recogida de residuos sólidos.



- La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo en el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.

d) Limitaciones a la introducción de este uso

Las viviendas aisladas deberán evitar la formación de núcleo de población o asentamiento rural, por lo que no se permitirá sobrepasar la densidad media de 5 viviendas por hectárea bruta, en la zona CR-1, y 2,5 vdas./Ha en el área CR-2. Cuando existieran más de 4 viviendas en un círculo de radio 60 metros en la zona CR-1, y radio 90 m. en el área CR-2, centrado en la vivienda solicitada, habrá indicios de formación de núcleo de población, lo que dará lugar a la inmediata suspensión de licencia.

H3.- Viviendas aisladas en situación extensiva.

a) Definición.

Se corresponde con el Suelo Rústico Protegido Productivo Extensivo, en el que es posible autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, vinculadas a una explotación agropecuaria de tamaño grande, en suelo rústico.

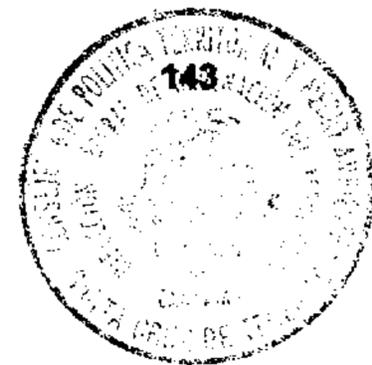
b) Condiciones generales del uso.

Estas viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones para su implantación:

- Su altura máxima será de una planta y 3,50 m., salvo en terrenos de pendiente superior al 25 % que será de 2 plantas y 7 m. Se medirá en cualquier punto de la envolvente perimetral trazada a 10 m. de la fachada, incluyendo los muros de contención.
- Deberán estar vinculadas a una explotación agropecuaria de unas dimensiones mínimas de 10.000 m².
- La superficie máxima construida será de 200,00 m².
- El retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será de 5 metros. Los retranqueos a las vías públicas serán establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a 10 metros medidos desde la fachada hasta el eje de la vía. Si ésta no estuviere deslindada, esta distancia se aumentará en 4 metros más, medidos desde el eje aparente.
- La autorización de este uso vendrá regulada por lo dispuesto en el artº 9 de la Ley Canaria 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la C.A. de Canarias, de acuerdo en el procedimiento que, para la concesión de licencia, regula el artº 11 de la mencionada Ley.

d) Limitaciones a la introducción de este uso.

Las viviendas aisladas deberán evitar la formación de núcleo de población o asentamiento rural, por lo que no se permitirá sobrepasar la densidad de una viviendas por hectárea bruta. Cuando existieran más de 4 viviendas en un círculo de radio 120 m., con centro en la vivienda solicitada, habrá indicios de formación de núcleo de población, lo que dará lugar a la inmediata suspensión de licencia.



3.3.4.- SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO (EP).

Se incluyen en esta categoría, aquellas zonas que por sus condiciones singulares merecen una especial protección, permitiéndose en ella exclusivamente los usos y actividades que no inciden negativamente en la conservación y regeneración de sus características medioambientales, prohibiéndose cualquier tipo de usos residenciales, excepto las actuaciones turísticas singulares, cuya regulación se realiza en estas Normas.

En resumen, corresponde esta parte de Suelo Rústico a las zonas que contienen especiales valores paisajísticos, naturales o históricos, y en defensa de sus valores, forestal, biológico, arqueológico o ecológico. Se recogen en esta categoría de suelo, entre otros, los espacios a proteger contemplados en la Ley 12/1.994, de Espacios Naturales de Canarias: “ **Parque Natural de Las Nieves**” y “ **Reserva Natural Especial de Guelguén** “.

El Suelo Rústico de protección se ordena de acuerdo a los objetivos que contempla la vigente Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, cuyos principios inspiradores son:

- El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.
- La preservación de la diversidad genética.
- La utilización ordenada de los recursos, garantizando el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas, su restauración y mejora.
- La preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

Las zonas que contiene se describen a continuación.

3.3.4.1. Suelo rústico forestal EP -Fa

Zona que contiene las formaciones arbóreas autóctonas de alto valor ecológico, tales como algunos ejemplares de Faya-brezal, pinares de pino canario (*Pinus canariensis*), las formaciones de Codesar de tránsito y las comunidades herbáceas de manantiales.

El suelo delimitado se encuentra constituido por las áreas de bosque cerrado y denso, es decir, arbolado compacto con más del 50% de cabida cubierta y media del 80%, que en la isla de La Palma presenta básicamente dos tipos de formaciones: Los pinares y la laurisilva. Los primeros se localizan en la franja de condensación de los alisios, entre 1000 y 2000 metros de altitud, descendiendo hasta cotas más bajas en las laderas de los barrancos. La especie casi exclusiva es el pino canario (*pinus canariensis*) y el estado dominante es el fustal, ocupando terrenos sumamente accidentados. El aprovechamiento maderero no se encuentra regulado, pues se trata de bosques cuya finalidad es fundamentalmente ecológica, conservación de suelos, condensación y filtración de agua en el terreno.

Con respecto a la laurisilva se incluye como una subcategoría dentro de los suelos especialmente protegidos que hemos denominado Reserva Ecológicas y Biogenéticas.

Se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza. Así mismo se permiten las actuaciones de regeneración de paisajes y ecosistemas como las actividades científico-culturales y las relacionadas con la conservación activa y preservación estricta de la naturaleza.



Quedan excluidas de esta zona los siguientes usos: ganadería, actividades agropecuarias, vivienda rural, actividades industriales, actividades extractivas y el equipamiento en general.

Con respecto a las infraestructuras, se establecen como usos autorizables, en situación de compatibilidad pero con limitaciones, los relativos a conducciones entubadas y canales, estanques y depósitos de agua, tendidos aéreos y carreteras, y otros accesos rodados, siendo preceptiva para ellos la realización previa de una Evaluación Básica del Impacto Ecológico. Dentro de este apartado de infraestructura quedan excluidos los usos relativos a la producción y transformación de la energía y las plantas de tratamiento de agua.

Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal, recorridos a caballo y pequeñas actuaciones recreativas, así como con limitaciones las instalaciones turísticas específicas, cuyas condiciones generales de uso y transformación se regulan por el apartado C-5 (Unidades Turísticas Singulares), quedando prohibidos los restantes usos.

3.3.4.2. Cumbres EP -Cu.

Zona que incluye el territorio de mayor altitud del municipio, caracterizado por la singular morfología de sus cumbres, y por su importancia paisajística como referencia desde todo el territorio insular, independientemente de sus valores botánicos y ecológicos.

Independientemente de lo previsto o por prever en los Planes Rectores de Uso y Gestión de esos espacios, se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de

la naturaleza. Así mismo se permiten las actuaciones de regeneración de paisajes y ecosistemas como las actividades científico-culturales y las relacionadas con la conservación activa y preservación estricta de la naturaleza.

Con respecto a las infraestructuras, se establece como usos autorizables pero con limitaciones, los relativos a tendidos aéreos y conducciones entubadas, con mantenimiento de los accesos existentes, siendo preceptiva para ellos la realización previa de una evaluación básica del impacto ecológico. Dentro de este apartado de infraestructuras quedan excluidos los usos relativos a la apertura de nuevas vías rodadas, producción y transformación de la energía y las plantas de tratamiento del agua.

Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal y pequeñas actuaciones recreativas, cuyas condiciones generales de uso y transformación se regulan por el apartado C-2 (Pequeñas adecuaciones recreativas), quedando excluidos de esta zona los restantes usos.

3.3.4.3. Barrancos EP -Ba.

Comprende las cauces de Barrancos y Barranqueras constituyentes de la estructura hidrográfica insular y que por su alto valor ecológico y paisajístico debe de preservarse.

Su delimitación se realiza en los planos de estas Normas Subsidiarias, grafiando exclusivamente el cauce del barranco o barranquero, si bien, quedan incluidos dentro de esta subcategoría, los suelos que conforman la vaguada de dichos cauces.



Independientemente de lo previsto o por prever en los Planes Rectores de Uso y Gestión de esos espacios, se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza. Así mismo se permiten las actuaciones de regeneración de paisajes y ecosistemas como las actividades científico-culturales y las relacionadas con la conservación activa y preservación estricta de la naturaleza.

Con respecto a las infraestructuras, se establece como usos autorizables pero con limitaciones, los relativos a tendidos aéreos y conducciones entubadas, con mantenimiento de los accesos existentes, siendo preceptiva para ellos la realización previa de una evaluación básica del impacto ecológico. Dentro de este apartado de infraestructuras quedan excluidos los usos relativos a la apertura de nuevas vías rodadas, producción y transformación de la energía y las plantas de tratamiento del agua.

Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal y pequeñas actuaciones recreativas.

Quedan excluida de esta zona los restantes usos.

3.3.4.4. Reservas ecológicas y Biogenéticas EP -Re.

Zonas con altos valores biológicos o ecológicos de carácter único y relictico en el Archipiélago. Y por tanto con alto grado de fragilidad. Se consideran valorables tanto las singularidades faunísticas como las botánicas (formaciones de laurisilva) o geológicas.

Independientemente de lo previsto o por prever en los Planes Rectores de Uso y Gestión de esos espacios, se plantea el mantenimiento del uso actual

dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza. Así mismo se permiten las actuaciones de regeneración de paisajes y ecosistemas como las actividades científico-culturales y las relacionadas con la conservación activa y preservación estricta de la naturaleza.

Con respecto a las infraestructuras, se establece como usos autorizables pero con limitaciones, los relativos a tendidos aéreos y conducciones entubadas, con mantenimiento de los accesos viarios existentes, siendo preceptiva para ellos la realización previa de una evaluación básica del impacto ecológico. Dentro de este apartado de infraestructuras quedan excluidos los usos relativos a la apertura de nuevas vías rodadas, producción y transformación de la energía y las plantas de tratamiento del agua.

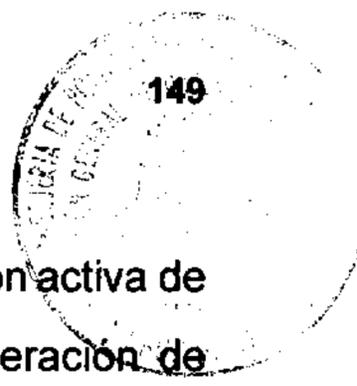
Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal y pequeñas actuaciones recreativas.

Quedan excluidos de esta zona los restantes usos.

3.3.4.5. Reservas paisajísticas. EP -Rp.

Zonas que incluyen conjuntos paisajísticos visuales en absoluta continuidad con el entorno en las que los valores están más en el conjunto que en sus aspectos particulares. También se consideran incluidos en esta categoría aquellos elementos aislados que son imprescindibles para la caracterización del paisaje insular (conos, escarpes...).

Independientemente de lo previsto o por prever en los Planes Rectores de Uso y Gestión de esos espacios, se plantea el mantenimiento del uso actual



dominante, de forma compatible, dentro de la filosofía de conservación activa de la naturaleza. Así mismo se permiten las actuaciones de regeneración de paisajes y ecosistemas como las actividades científico-culturales y las relacionadas con la conservación activa y preservación estricta de la naturaleza.

Con respecto a las infraestructuras, se establece como usos autorizables pero con limitaciones, los relativos a tendidos aéreos y conducciones entubadas, con mantenimiento de los accesos viarios existentes, siendo preceptiva para ellos la realización previa de una evaluación básica del impacto ecológico. Dentro de este apartado de infraestructuras quedan excluidos los usos relativos a la apertura de nuevas vías rodadas, producción y transformación de la energía y las plantas de tratamiento del agua.

Dentro de los usos relativos al ocio, recreo y turismo, se propone igualmente introducir como uso secundario compatibles dentro de la filosofía de fomento activo de la naturaleza, los relativos al senderismo peatonal y pequeñas actuaciones recreativas, así con limitaciones, las instalaciones turísticas específicas, cuyas condiciones generales de uso y transformación se regulan por el apartado C-5 (Unidades Turísticas Singulares), quedando prohibidos los restantes usos.

3.3.4.6. Reservas histórico-culturales EP -Rh.

Zonas que incluye los enclaves singulares caracterizados por su alto valor histórico y cultural.

Se plantea el mantenimiento del uso actual dominante, de forma compatible dentro de la filosofía de conservación de la naturaleza.

Quedan prohibidos los restantes usos.



3.3.4.7. Litoral costero de EP - Lc

Se incluye todo el litoral costero, en una banda mínima de 100,00 metros medidos tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar, correspondiente a la servidumbre de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas y su Reglamento general aprobado por R.D. 1471/1989, de 1 de Diciembre, incluyendo playas, islas bajas y acantilados.

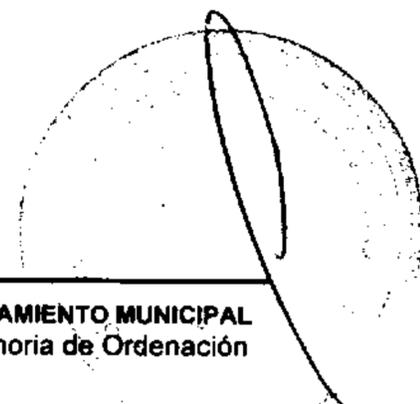
Asimismo será de aplicación complementaria las especificaciones contenidas en estas normas para las distintas categorías del suelo, ya que, en general se encuentra incluida en las diferentes zonas de suelo rústico, si bien se delimita específicamente, siendo determinante en las colindancias con el suelo apto para urbanizar.

Esta delimitación se refleja en los planos correspondientes de clasificación de suelo.

3.3.5. SUELO RUSTICO PROTEGIDO.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, por sus especiales condiciones productivas actuales o potenciales, derivadas de los usos agropecuarios han de ser protegidos, favoreciendo el uso racional de las explotaciones agropecuarias y tolerándose los usos residenciales relacionados exclusiva y directamente con las explotaciones agropecuarias.

Las zonas que contienen se describen a continuación.





3.3.5.1. Productivo intensivo P -Pi

Zona que contiene los terrenos destinados a cultivos intensivos de regadío de plátano, y otros productos localizados mayoritariamente en la zona más baja del Municipio.

Se plantean el mantenimiento del uso actual de cultivos intensivos, quedando excluidos los relativos al ocio, recreo y turismo, las actividades extractivas, el equipo insular y las actividades industriales no relacionadas con la agricultura.

Con respecto a las infraestructuras, se permiten todos los usos incluidos en este apartado, excepto las plantas de tratamiento de agua.

No se admite la introducción del uso residencial, bien sea mediante las viviendas unifamiliares aisladas, o cualquier otro modo, en tanto se entiende que dicho uso es incompatible con las explotaciones agrícolas intensivas.

3.3.5.2. Productivo extensivo P -Pe.

Zona que contiene los terrenos destinados a cultivos extensivos de secano, y las áreas de pastizales en medianías, utilizados por diferentes especies de animales domésticos.

Se plantea el mantenimiento del uso existente, admitiéndose con condiciones la ganadería intensiva, así como la vinculada a la explotación del suelo, los usos relativos al ocio recreo y turismo, las actividades industriales, la vivienda vinculada a la explotación agropecuaria, las infraestructuras básicas y el equipo insular. Así mismo se plantea la repoblación forestal como uso autorizable en determinadas áreas, para lo cual se precisa una Evaluación Básica del Impacto Ecológico.





3.3.6. SUELO RUSTICO COMUN C.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por su escaso valor natural, paisajístico o productivo, por su contigüidad con los núcleos existentes, o por corresponder a zonas donde se han localizado tradicionalmente asentamientos rurales y dispersos de vivienda, necesitan una regulación de estas características, permitiendo el uso residencial sin que se produzca la formación de núcleo de población.

Las zonas que contiene son las siguientes:

3.3.6.1. Asentamientos rurales C - Ar.

Zonas que contiene los terrenos delimitados como asentamientos rurales de población, y donde se pretende mantener las características peculiares de los mismos, en base a desarrollos de vivienda unifamiliar rural, así como del nuevo turismo rural que se pretende implantar en la comarca.

En el caso de Barlovento, y en general en los municipios de la comarca Noreste de la Isla, condicionadas por la singular orografía, los asentamientos rurales se disponen en las lomas, entre barrancos, únicas zonas aptas para la edificación sin derrochar el suelo apto para el cultivo. Se trata de asentamientos históricos, que nada tienen que ver con las nuevas implantaciones de invasión de segunda residencia que se dan en otras comarcas. Son núcleos rurales en retroceso demográfico, que sin embargo poseen unos altos valores arquitectónicos y constituyen un ejemplo de integración del hábitat en su medio natural.

Los criterios que se han seguido para la delimitación de estas áreas son de carácter extensivo, abarcando la totalidad de los lomos, es decir la única superficie apta para la construcción, siguiendo las pautas de conformación que han mantenido.



Se incluyen también dentro de esta categoría de suelo rústico una serie de conformaciones lineales en torno a un camino, situaciones que se dan sobre todo en las zonas más orientales del Municipio.

Los criterios fundamentales que se han seguido a efectos de la normativa diseñada son los siguientes:

- El asentamiento rural como subcategoría del suelo rústico común, aparece delimitado en los planos de ordenación abarcando áreas sin especiales valores naturales, pero con grandes valores ambientales y arquitectónicos, y en función de sus específicas características actuales.
- Se permite la tipología de edificación aislada, sobre un tamaño mínimo de parcela, coincidente con la parcelación catastral existente, con la limitación específica de no poder superar la edificación una altura máxima de 7,00 m. y 2 plantas. La ocupación máxima de cada unidad de vivienda no excederá los 150 m², con una superficie construida máxima de 200 m², de los que 150 m² como máximo se destinarán a uso residencial y hasta 50 m² a los usos complementarios tolerados. El retranqueo de cada edificio a cualquiera de los lindes de la parcela sobre la que se construye será de 3 metros, debiendo localizarse la edificación lo más próxima al viario. Los retranqueos a las vías públicas serán los establecidos, en cada caso, por la Ley de Carreteras, y no serán nunca inferiores a 6 metros medidos desde la fachada hasta el eje de la vía. Si ésta no estuviere deslindada, esta distancia se aumentará en 4 metros más, medidos desde el eje aparente. No se podrá edificar en terrenos cuya pendiente sea superior al 40 %.
- Se determinan en las fichas individuales de los Asentamientos Rurales, que se presentan como anexo normativo, las condiciones particulares para la edificación así como para la introducción de los distintos usos, en cada Asentamiento.
- En función de estas características específicas, no se aplicará en estos asentamientos rurales la condición de núcleo de población, tanto en la



densidad máxima admitida (5 viv./Ha.), como en la forma de medición de la misma.

- En los asentamientos rurales que presenten agrupaciones de viviendas adosadas a borde de camino, con características suburbanas, y que ofrezcan medianeras, se permitirá excepcionalmente la tipología de la vivienda adosada, tendente a colmatar agrupaciones lineales, bien como remate o como relleno de vacíos intermedios.
- Se permitirá en las viviendas acogidas a algún régimen de protección la edificación pareada en parcela mínima de 180 m²/vda., mediante proyecto único.
- El uso de Turismo Rural se admite en las modalidades alojativas de "Casas Rurales" y la de "Hoteles Rurales", tal como se establece en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.
- Cuando así lo estime la Administración Municipal, se podrán redactar Planes Especiales para la Ordenación y Dotación Infraestructural de los distintos Asentamientos Rurales, con la finalidad de planificar su conformación urbanística, corrigiendo las tendencias recientes, así como, resolver los déficits dotacionales e infraestructurales. El grado de definición de este documento ha de ser como mínimo el de Plan Parcial en lo que se refiere a los aspectos de ordenación, y el de Proyecto de Urbanización en lo concerniente a la infraestructura y los servicios.

Los asentamientos rurales delimitados y sus características actuales, se describen a continuación, contemplándose las condiciones normativas en el anexo de fichas de Asentamientos Rurales que se incorpora a este Documento.



■ 1.- ASENTAMIENTO RURAL DE GALLEGOS.

- SUPERFICIE DELIMITADA 261.508,00 m²
- POBLACION ACTUAL 363 Hab.
- CONDICIONES ESPECIFICAS.

Hasta tanto no se desarrolle el Plan Especial para la Ordenación y Dotación Infraestructural del Asentamiento Rural de Gallegos, cuyo ámbito de ordenación es el grafiado en los planos y fichas de estas Normas, sólo podrá edificarse en torno a los caminos estructurantes, señalados en la ficha correspondiente.

▪ ESTRUCTURA GENERAL.

- Tres desarrollos lineales sobre tres caminos rurales apoyados en la antigua Ctra. C-830, que discurren de cumbre a mar sobre dos lomos, uno de forma triangular, que se ensancha hacia el mar, y el otro lineal.
- Desarrollos esporádicos en la zona de mayor pendiente, que se van densificando en la franja central de la loma, de menor inclinación, conformando un núcleo de estructura típicamente agraria y pequeña ganadería.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícolas (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

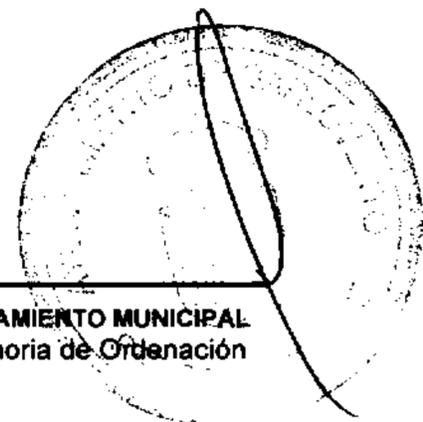


▪ **USOS.**

- Residencial permanente.
- Escasos comercios (ventas de artículos de primera necesidad y bares).
- Dispone de los siguientes equipamientos:
 - * Iglesia.
 - * Escuela unitaria con cancha polideportiva.
 - * Cementerio.
 - * Plaza pública.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

▪ **CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.**

- Edificaciones en su mayoría aisladas y adosamientos generalmente de dos edificios en la zona más densa.
- Predominan las edificaciones de una planta, siendo de dos plantas las de construcción más reciente.
- Predominio de las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.





▪ ESTADO ACTUAL.

- Núcleo rural en retroceso poblacional.
- Gran número de edificaciones abandonadas en estado de avanzado deterioro.
- Posee importantes valores como conjunto ambiental y paisajístico, independientemente de su valor histórico.

▪ IMPACTOS NEGATIVOS.

- Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción en el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- Medianeras vistas en edificaciones recientes.
- Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.

▪ VIARIO.

- Se reduce a caminos de escasa anchura por donde no se cruzan dos vehículos, con pavimento de hormigón masa.
- Excesiva pendiente en general.



■ 2.- ASENTAMIENTO RURAL DE LA PALMITA

■ SUPERFICIE DELIMITADA:.....71.047,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:.....70 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

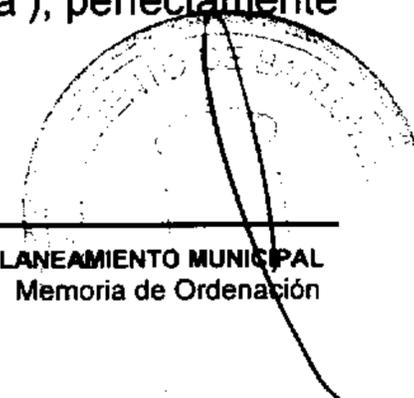
- Desarrollo lineal sobre un camino rural apoyado en la Ctra. C-830 y en el antiguo Camino Real a Garafía, que discurren de cumbre a mar sobre un lomo, que se ensancha en su parte central.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

■ USOS.

- Residencial permanente.
- No dispone de equipamientos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

- Edificaciones en su totalidad aisladas de una planta.
- Edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio.





- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.

▪ ESTADO ACTUAL.

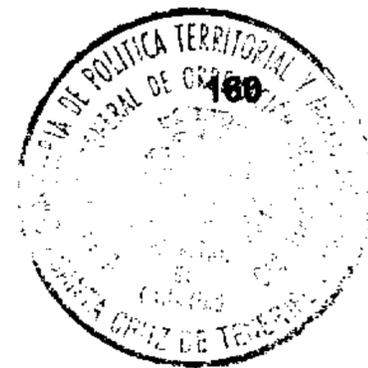
- Núcleo rural en retroceso poblacional.
- Gran número de edificaciones abandonadas en estado de avanzado deterioro.
- Posee importantes valores como conjunto ambiental y paisajístico, independientemente de su valor histórico.

▪ IMPACTOS NEGATIVOS.

- Ampliaciones realizadas sobre edificaciones tradicionales, con tratamiento arquitectónico inadecuado, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.

▪ VIARIO.

- Se reduce a un camino de escasa anchura por donde no se cruzan dos vehículos, con pavimento de hormigón masa en parte, y el resto de tierra.
- Excesiva pendiente en general.



■ 3.- ASENTAMIENTO RURAL DE TOPACIEGAS

■ SUPERFICIE DELIMITADA 76.059,00 m²

■ POBLACION ACTUAL..... 43 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

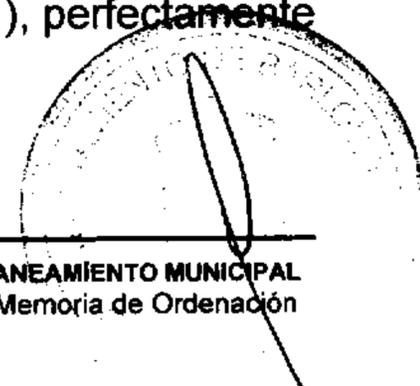
- Desarrollo lineal sobre un camino rural apoyado en la Ctra. C-830 y en el antiguo Camino Real a Garafía, que discurren de cumbre a mar sobre un lomo, que se ensancha en su parte superior.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

■ USOS.

- Residencial permanente.
- No dispone de equipamientos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

- Edificaciones en su totalidad aisladas de una planta.
- Edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio.





- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.
- ESTADO ACTUAL.
 - Núcleo rural en retroceso poblacional.
 - Gran número de edificaciones abandonadas en estado de avanzado deterioro.
 - Posee importantes valores como conjunto ambiental y paisajístico, independientemente de su valor histórico.
- IMPACTOS NEGATIVOS.
 - Ampliaciones realizadas sobre edificaciones tradicionales, con tratamiento arquitectónico inadecuado, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- VIARIO.
 - Se reduce a un camino de escasa anchura por donde no se cruzan dos vehículos, con pavimento de hormigón masa en parte, y el resto de tierra.
 - Excesiva pendiente en general.

■ 4.- ASENTAMIENTO RURAL DE LA TOSCA

■ SUPERFICIE DELIMITADA:.....70.203,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:.....83 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

- Desarrollo lineal sobre un camino rural apoyado en la Ctra. C-830 y en el antiguo Camino Real a Garafía, ocupando una especie de vaguada ancha, donde destaca la abundancia de " dragos " y la naturaleza rojiza de los terrenos.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

■ USOS.

- Residencial permanente y segunda residencia.
- No dispone de equipamientos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

- Edificaciones aisladas de una y dos plantas.



- Edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.
- ESTADO ACTUAL.
 - Núcleo rural en retroceso poblacional.
 - Gran número de edificaciones abandonadas en estado de avanzado deterioro.
 - Posee importantes valores como conjunto ambiental y paisajístico, independientemente de su valor histórico.
- IMPACTOS NEGATIVOS.
 - Ampliaciones realizadas sobre edificaciones tradicionales, con tratamiento arquitectónico inadecuado, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- VIARIO.
 - Se reduce a un camino de escasa anchura por donde no se cruzan dos vehículos, con pavimento de hormigón masa en parte, y el resto de tierra.
 - Excesiva pendiente en general.



■ 5.- ASENTAMIENTO RURAL DE TOCADEROS.

■ SUPERFICIE DELIMITADA:.....90.719,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:.....45 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

- Desarrollo lineal sobre un Barranquero y un camino rural, que se apoya en la Ctra. Gral. de El Pueblo a Gallegos. Constituye un Asentamiento en continuidad con el Suelo Urbano del Núcleo del Pueblo. Topográficamente se conforma con un terreno de ligera pendiente, surcado por un Barranquero que genera una suave vaguada.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

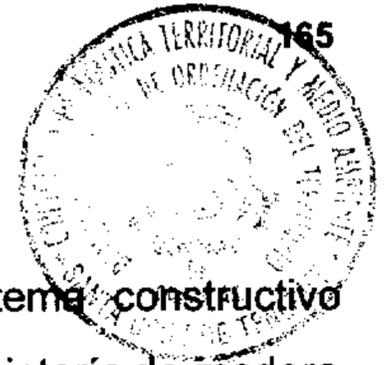
■ USOS.

- Residencial permanente.
- No Dispone de equipamientos, si bien su proximidad al núcleo urbano de El Pueblo resuelve las necesidades dotacionales y de servicio básicos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

- Edificaciones en su mayoría aisladas y adosamientos generalmente de dos edificios en la zona más densa.
- Predominan las edificaciones de una planta, siendo de dos plantas las de construcción más reciente.





- Predominio de las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.
- ESTADO ACTUAL.
 - Núcleo rural de crecimiento poblacional mantenido.
- IMPACTOS NEGATIVOS.
 - Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción en el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
 - Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.
- VIARIO.
 - Se reduce a un camino de escasa anchura, con pavimento asfáltico en mal estado.



■ 6.- ASENTAMIENTO RURAL DE LAS PAREDES ALTAS.

■ SUPERFICIE DELIMITADA:..... 41.489,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:..... 72 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

- Desarrollo lineal sobre un camino rural, que arranca desde la carretera de Las Cabezas y discurre sobre un lomo o borde de vaguada.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

■ USOS.

- Residencial permanente.
- No Dispone de equipamientos, si bien su proximidad al núcleo urbano de El Pueblo resuelve las necesidades dotacionales y de servicio básicos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

- Edificaciones en su mayoría aisladas y adosamientos generalmente de dos edificios en la zona más densa.
- Predominan las edificaciones de una planta, siendo de dos plantas las de construcción más reciente.





- Predominio de las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.

▪ ESTADO ACTUAL.

- Núcleo rural de crecimiento poblacional mantenido.

▪ IMPACTOS NEGATIVOS.

- Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción en el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.

▪ VIARIO.

- Se reduce a un camino de escasa anchura, con pavimento asfáltico en mal estado.



■ **7.- ASENTAMIENTO RURAL DE LAS PAREDES BAJAS 1.**

■ SUPERFICIE DELIMITADA:.....36.264,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:.....85 Hab.

■ **ESTRUCTURA GENERAL.**

- Desarrollo lineal sobre un camino rural, que arranca desde la carretera de Las Cabezadas, atravesando " Las Paredes Altas ", hasta la Ctra. Gral. C-830. Posee una estructura lineal sobre el camino, ensanchándose en la parte más baja, en su encuentro con la carretera.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

■ **USOS.**

- Residencial permanente.
- No Dispone de equipamientos, si bien su proximidad al núcleo urbano de El Pueblo resuelve las necesidades dotacionales y de servicio básicos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ **CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.**

- Edificaciones en su mayoría aisladas y adosamientos generalmente de dos edificios en la zona más densa.



- Predominan las edificaciones de dos plantas de construcción relativamente reciente, siendo las de una planta las más antiguas, de arquitectura tradicional.
- Las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, entran en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana, repartiéndose en un 50 % aproximadamente.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.

▪ ESTADO ACTUAL.

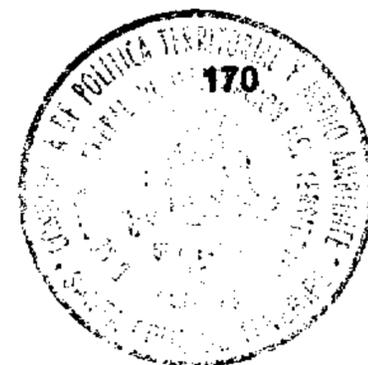
- Núcleo rural de crecimiento poblacional mantenido.

▪ IMPACTOS NEGATIVOS.

- Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción en el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.

▪ VIARIO.

- Se reduce a un camino de escasa anchura, con pavimento hormigón en mal estado, presentando estrangulamientos por edificaciones en algunos tramos.



■ ASENTAMIENTO RURAL DE LOMO MACHIN.

■ SUPERFICIE DELIMITADA:..... 130.286,00 m²

10.- Lomo Machín Alto 75.547,00 m²

11.- Lomo Machín Bajo 54.739,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:..... 181 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

- Desarrollo lineal sobre el camino rural de "Pista De Los Rosales" y la Carretera Gral. C-830. Posee una estructura lineal sobre ambas vías, ensanchándose en la parte estructurada sobre la carretera, al existir una vía interior de acceso, que arranca desde la misma.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.

■ USOS.

- Residencial permanente.
- No Dispone de equipamientos, si bien su proximidad al núcleo urbano de La Cadena resuelve las necesidades dotacionales y de servicio básicos.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

■ CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

- Edificaciones en su mayoría aisladas, dándose algunos casos de adosamientos.



- Predominan las edificaciones de dos plantas de construcción relativamente reciente, siendo las de una planta las más antiguas, de arquitectura tradicional.
- Las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, entran en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana, repartiéndose en un 50 % aproximadamente.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.

▪ ESTADO ACTUAL.

- Núcleo rural de crecimiento poblacional mantenido.

▪ IMPACTOS NEGATIVOS.

- Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción en el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.
- Estrangulamiento del sistema viario secundario.

▪ VIARIO.

- Se reduce a un camino de escasa anchura, con pavimento hormigón en mal estado, presentando estrangulamientos por edificaciones en algunos tramos.



■ ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CABEZADAS

Comprende un conjunto de Asentamientos, estructurados en torno al sistema viario, de características muy similares.

Los Asentamientos delimitados son los siguientes:

■ SUPERFICIE DELIMITADA:

- 8.- La Florida	21.332,00 m ²
- 9.- Las Paredes Bajas 2	53.615,00 m ²
- 12.- La Cuesta	149.671,00 m ²
- 13.- Los Marantes.....	36.538,00 m ²
- 14.- Lomo Romero Bajo.....	91.839,00 m ²
- 15.- Lomo Romero Alto.....	48.636,00 m ²
- 16.- Lomo Chico.....	20.765,00 m ²
- 17.- Lomo La Florida.....	46.763,00 m ²
- 18.- Camino Real.....	146.600,00 m ²

Total..... 615.759,00 m²

■ POBLACION ACTUAL:.....590 Hab.

■ ESTRUCTURA GENERAL.

- Desarrollos lineales estructurados en torno a los caminos rurales, que arranca desde la carretera de Las Cabezas y discurre sobre los lomos, hasta la Ctra. Gral. C-830 en La Lomada y La Cuesta.
- Inserción total de la edificación residencial en las zonas de cultivo y convivencia de las edificaciones agrícola (pajeros) y ganaderas (establos), con la vivienda.



▪ **USOS.**

- Residencial permanente.
- El único equipamiento que dispone es un Colegio unitario de E.G.B., ubicado en el Lomo de La Florida.
- Edificaciones agrícolas y ganaderas en convivencia con la residencia.

▪ **CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.**

- Edificaciones en su mayoría aisladas y adosamientos generalmente de dos edificios en la zona más densa.
- Predominan las edificaciones de una planta, siendo de dos plantas las de construcción más reciente.
- Predominio de las edificaciones tradicionales, con sistema constructivo diferenciado (muros de argamasa, cubierta de tejas y carpintería de madera pintada), perfectamente integrada en el medio, en contradicción con las edificaciones más recientes de estructura de fábrica de bloque o de hormigón armado, cerramientos, enfoscados y pintados, y cubierta plana.
- Construcciones agrícolas y ganaderas mezcladas con las viviendas.
- Alternancia de cultivos y edificación residencial.

▪ **ESTADO ACTUAL.**

- Núcleo rural de crecimiento poblacional en receso.



▪ **IMPACTOS NEGATIVOS.**

- Edificaciones de reciente construcción con tipología urbana en contradicción en el medio rural donde se insertan, con excesiva altura e inadecuado tratamiento de fachadas y cubiertas, así como ubicadas sin respeto mínimo al medio.
- Excesiva altura en edificaciones recientes, sobre todo en la planta baja.

▪ **VIARIO.**

- Se reduce a caminos de escasa anchura, con pavimento de hormigón masa en mal estado.

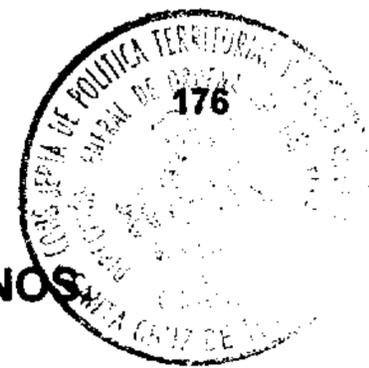
3.3.6.2. GRADO 1º C-R1; 3.3.6.3. GRADO 2º C-R2

Zonas donde no se encuentran especiales valores protegibles, donde se dirigen la mayor parte de los usos tolerados en suelo rústico y fundamentalmente la edificación de vivienda unifamiliar aislada, ligada a parcelaciones rústicas y con tamaño mínimo de parcela de 2.000 m² (C-R1) y 5.000 m²(C-R2).





CAPITULO IV. CARACTERISTICAS NUMERICAS DE LA ORDENACION.



4.1. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN LOS NUCLEOS URBANOS

SECTOR S.U. EL PUEBLO.

• Superficie total	37,46 Has. †
• S.U. Residencial	11,11 Has.
- Edificación abierta	52.062,00 m ²
- Edificación cerrada	59.060,00 m ²
Total	111.122,00 m ²
• S.U. Hotelero.....	5,63 Has.
- Edificación abierta Normativa Hotelera	31.270,00 m ²
- Espacio libre privado no edificable vinculado al uso hotelero.....	25.050,00 m ²
Total	56.320,00 m ²
• Espacios libres públicos	4,93 Has.
- Plazas	19.220,00 m ²
- Peatonales	9.430,00 m ²
- Parques	20.684,00 m ²
Total	49.334,00 m ²
† Incluye los espacios libres públicos, los equipamientos y los viales.	
• Equipamientos	1,54 Has.
- Docente	6.600 m ²
- Sanitario	265 m ²
- Deportivo	3.180 m ²
- Socio-Cultural	910 m ²
- Público Administrativo	830 m ²
- Religioso	430 m ²
- Especial	3.196 m ²
Total	15.411 m ²
• Viales	14,25 Has.
• Densidad media estimada	40 Vdas./Ha.
• Población Potencial	5.994 Habit.



DATOS NUMERICOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS EN EL SECTOR S.U. "EL PUEBLO".

U.E1.

▪ Delimitación	Según plano N° O-8
▪ Superficie Total	4.570,00 m ² (100%)
▪ Superficie Edificable .	
· Edificación cerrada 3 P	2.620,00 m ² . (57,33 %)
▪ Sup. de Espacios libres públicos	960,00 m ² (21,00%)
▪ Viales y Aparcamientos	990,00 m ² (21,67%)
▪ Edificabilidad Bruta	1,72 m ² const/m ² UE
▪ Aprovechamiento Total	7.860,00 m ² const.
• Residencial.....	5.240,00 m ² C. (44 Vdas.)
• Comercial.....	2.620,00 m ² C.
▪ Densidad	80 vdas/Ha.
▪ N° de viviendas	37

U.E2.

▪ Delimitación	Según plano N° O-8
▪ Superficie Total	8.450,00 m ² (100%)
▪ Superficie Edificable .	
· Edificación cerrada 3 P	6.440,00 m ² (76,21%)
▪ Sup. de Espacios libres públicos	1.360,00 m ² (16,09%)
▪ Viales y Aparcamientos	650,00 m ² (7,70%)
▪ Edificabilidad Bruta	2,28 m ² const/m ² UE
▪ Aprovechamiento Total	19.320,00 m ² const.
• Residencial.....	12.880,00 m ² C. (92 Vdas.)
• Comercial.....	6.440,00 m ² C.
▪ Densidad	109 vdas/Ha.
▪ N° de viviendas	92.



U.E3.

▪ Delimitación.....	Según plano N° O-8
▪ Superficie Total.....	8.270,00 m ² (100%)
▪ Superficie Edificable.	
· Edificación cerrada 3 P.....	5.090,00 m ² (61,55%)
▪ Sup. de Espacios libres públicos.....	1.380,00 m ² (16,69%)
▪ Viales y Aparcamientos.....	1.800,00 m ² (21,76%)
▪ Edificabilidad Bruta.....	1,85 m ² const/m ² UE
▪ Aprovechamiento Total.....	15.270,00 m ² const.
• Residencial.....	10.180,00m ² C. (73 Vdas.)
• Comercial.....	5.090,00m ² C.
▪ Densidad.....	88 vdas/Ha.
▪ N° de viviendas.....	73.

U.E4.

▪ Delimitación.....	Según plano N° O-8
▪ Superficie Total.....	62.950,00 m ² (100%)
▪ Superficie Edificable.	
· Edificación abierta Normativa Hotelera (1).....	32.270,00 m ² .(51,26%)
▪ Sup. de Espacios libres privados (2).....	25.050,00 m ² (39,79%)
▪ Viales y Aparcamientos.(3).....	5.630,00 m ² (8,95%)
▪ Edificabilidad Bruta.....	0,225 m ² const/m ² zona Edificación abierta, Normativa Hotelera.
▪ Aprovechamiento agotado.....	4.539,00 m ² const.
▪ Aprovechamiento Total.....	7.036,00 m ² const.
▪ Densidad.....	1 Alojamiento. cada 45 m ² const.
▪ N° de alojamientos agotados.....	100.
▪ N° de alojamientos Totales.....	156.



SECTOR S.U. LA CADENA.

- Superficie Total del Sector 7,35 Has.

- Superficie Edificable Neta
 - Edificación abierta 2 P.18.314 m²
 - Edificación cerrada 2 P. 8.090 m²

26.404 m² (2,64 Has.)

- Equipamientos
 - Equipo Docente (D.C.) 1.400 m²
 - Equipo Religioso (R.) 270 m²
 - Sociocultural (S.C) 600 m²
 - Deportivo (D.)1.150 m²

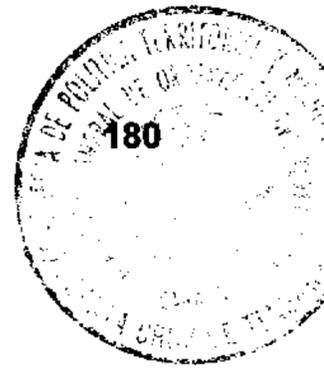
3.420 m² (0,34 Has.)

- Superficie de espacios libres.
 - Superficie libre privada12.469 m² (1,25 Has.)
 - Superficie libre publica:
 - Plaza2.160 m²
 - Peatonal3.054 m²

5.214 m² (0,52 Has.)

- Viales25.960 m² (2,60 Has)

- Densidad media estimada 45 Vdas/Ha.
- Población potencial 1.349 Hab.



SECTOR S.U. LA FAJANA.

- Superficie Total del Sector..... 1,82 Has.

- Superficie Edificable Neta
 - Edificación abierta 2 P..... 925 m²
 - Edificación cerrada 2 P..... 7.596 m²
- Total.....8.521 m² (0,85 Has.)

- Equipamientos.....1.052 m² (0,10 Has)

- Superficie de espacios libres públicos..... 1.293 m² (0,13 Has)

- Viales.....7.366 m² (0,74 Has)

- Edificabilidad Bruta.....0,342 m² C/m² suelo.

- Densidad Bruta.....86 Aloj./Ha.
25 Vdas. /Ha.

- Capacidad total..... 156 Aloj.
45 Vdas.

- Población potencial 180 Hab.

RESUMEN DE SUPERFICIES. S.U.

- SECTOR EL PUEBLO 37,46 Has.
 - SECTOR LA CADENA 7,35 Has.
 - SECTOR LA FAJANA 1,82 Has.
-
- 46,63 Has.



4.2.- DESGLOSE DE SUPERFICIE EN SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

USO INDUSTRIAL

- SECTOR INDUSTRIAL LAS LLANADAS DE BONA 8,00 Has.

USO TURISTICO-HOTELERO

- SECTOR LA FAJANA..... 4,62 Has.

AREA TOTAL CLASIFICADA COMO SUELO APTO PARA URBANIZAR..... 12,62 Has.



4.3. DESGLOSE DE SUPERFICIE EN SUELO RUSTICO.

CATEGORIAS Y ZONAS.

CODIGO (Planos)

▪ SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO (EP).

- FORESTAL EP - Fa. CUMBRES. EP - Cu y BARRANCOS. EP - Ba 2.145,31 Has.
- RESERVAS ECOLOGICAS Y BIOGENETICAS. EP - Re 2,60 Has.
- RESERVAS PAISAJISTICAS. EP - Rp 728,50 Has.
- RESERVA HISTORICO. CULTURALES. EP - Rh 0,50 Has.
- SUELO RUSTICO LITORAL COSTERO EP - Lc 116,30 Has.

2.971,04 Has. (67,84%)

▪ SUELO RUSTICO PROTEGIDO (P)

- PRODUCTIVO INTENSIVO. P - Pi 293,90 Has.
- PRODUCTIVO EXTENSIVO. P - Pe 811,22 Has.

1.105,12 Has. (25,24%)



▪ SUELO RUSTICO COMUN (C)

· ASENTIMIENTOS RURALES. C - Ar

1. GALLEGOS	26,15 Has.
2. LA PALMITA	7,10 Has.
3. TOPACIEGAS	7,61 Has.
4. LA TOSCA	7,02 Has.
5. TOCADEROS	9,07 Has.
6. PAREDES ALTAS	4,15 Has.
7. PAREDES BAJAS 1	3,63 Has.
8. LA FLORIDA	2,13 Has.
9. LAS PAREDES BAJAS 2	5,36 Has.
10. LOMO MACHÍN ALTO	7,55 Has.
11. LOMO MACHÍN BAJO	5,47 Has.
12. LA CUESTA	14,97 Has.
13. LOS MARANTES	3,65 Has.
14. LOMO ROMERO BAJO	9,18 Has.
15. LOMO ROMERO ALTO	4,86 Has.
16. LOMO CHICO	2,08 Has.
17. LOMO FLORIDA	4,68 Has.
18. CAMINO REAL	14,66 Has.

139,33 Has.

· GRADO 1° C - R1

17,24 Has.

· GRADO 2° C - R2

21,36 Has.

177,93 Has. (4,06%)

• PARQUE RECREATIVO LA LAGUNA DE BARLOVENTO (Pr). 24,80 Has.(0,57%)

▪ PARQUE TEMATICO.

CENTRO DE INTERPRETACION DEL MUNDO RURAL (Pt) 39,77 Has.(0,91 %)

TOTAL SUELO RÚSTICO..... 4.318,69 Has.(98,62%)



4.4.- RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES.

- SUPERFICIE TOTAL MUNICIPAL 4.379,25 Has. (100%)
- SUPERFICIE SUELO URBANO S.U 46,63 Has. (1,12%)
- SUPERFICIE SUELO APTO PARA URBANIZAR S.A.U. 12,62 Has. (0,26%)
- SUPERFICIE SUELO RUSTICO4.318,69 Has. (98,62%)

San Andrés y Sauces a Abril de 1.999

Fdo.: Justo Fernández Duque.
Arquitecto.