



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38416038
C/ PRINCIPE FELIPE, 38-2ºP. TELEFONO:45-14-75/ FAX: 45-09-12
38720 SAN ANDRES Y SAUCES - LA PALMA - SIC DE TENERIFE



AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE

Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922-44-40-03
Fax: 922-44-43-03
Plaza del Ayuntamiento, S/N
38740 Los Canarios - Fuencaliente
Isla de San Miguel de La Palma.

DILIGENCIA: LA EXTIENDO YO EL SECRETARIO DE LA CORPORACION PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO, QUE INTEGRA LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO CUATRO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE, HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 27 DE MARZO DE 1.999

EN FUENCALIENTE A 29 DE MARZO DE 1.999

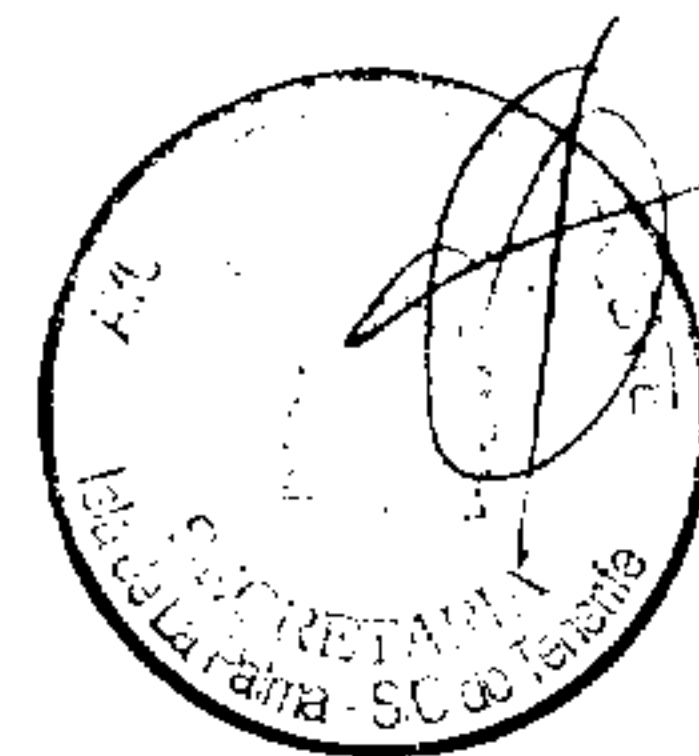


Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: **08 JUN. 1999**

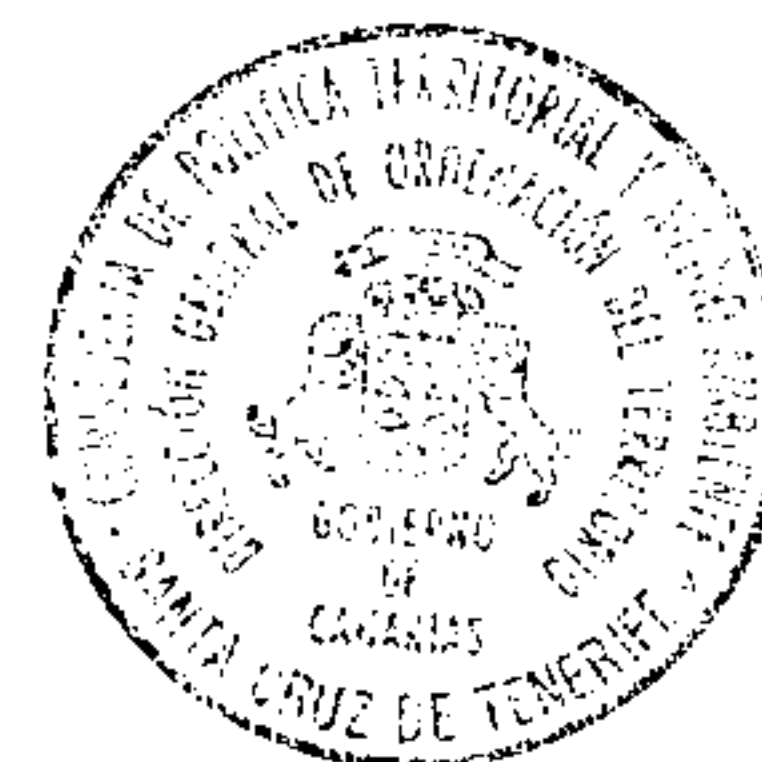
MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE FUENCALIENTE.



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38418038
C/ PRINCIPE FELIPE, 38-2ºP. TELEFONO:45-14-75/ FAX: 45-09-12
38720 SAN ANDRES Y SAUCES - LA PALMA - SIC DE TENERIFE



INDICE





INDICE:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION.

1.- SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE.

2.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- ANTECEDENTES.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

3.3.- INFORMACION URBANISTICA.

3.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

3.5.- ALTERNATIVAS.

3.6.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

3.7.- PARAMETROS Y DATOS NUMERICOS. ANALISIS URBANISTICO.

4.- ALTERACIONES EN LA MEMORIA DE ORDENACION.

4.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES.

4.2.- DOCUMENTACION QUE SE MODIFICA.

4.3.- DOCUMENTACION MODIFICADA.

5.- ALTERACION EN LAS NORMAS URBANISTICAS.

5.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES.

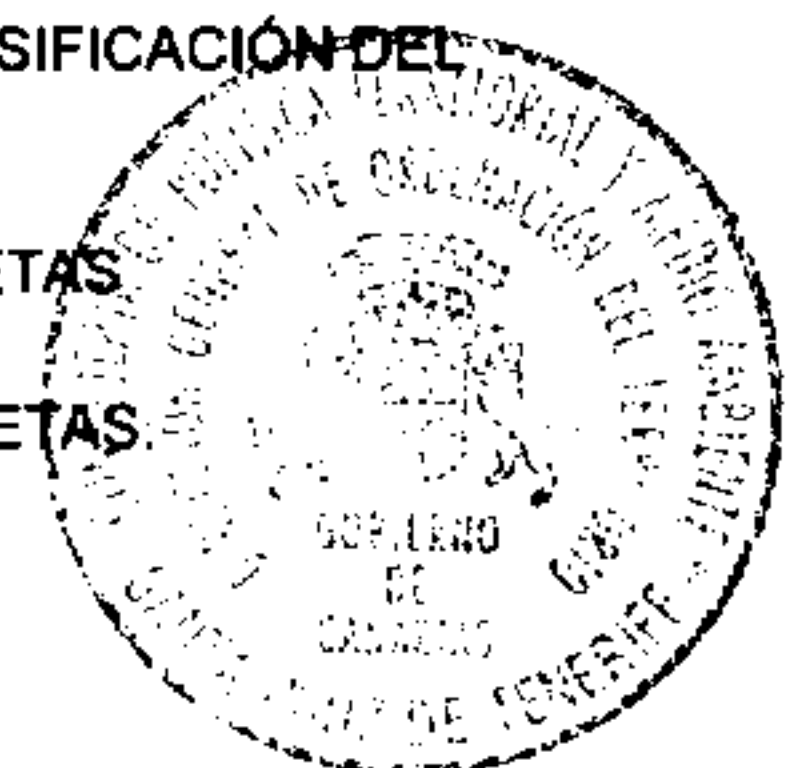
6.- PLANOS.

6.1.- PLANOS DE INFORMACION.

- **I-1.** HOJA Nº 3-6. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.
ESCALA 1:5.000
- **I-2.** HOJA Nº 4. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ESCALA 1:25.000
- **I-3.** HOJA Nº 6.1. SUELO RÚSTICO. ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CALETAS
ESCALA 1:1000.
- **I-4.** HOJA Nº 6.3. SUELO RÚSTICO. ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CALETAS.
ESCALA 1:1000
- **I-5.** TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ESCALA 1:500.
- **I-6.** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS.
ESCALA 1:500
- **I-7.** AVANCE DE ORDENACIÓN PROPUESTA.
ESCALA 1:500
- **I-8.** AVANCE DE MODELO DE IMPLANTACIÓN.
ESCALA 1:500

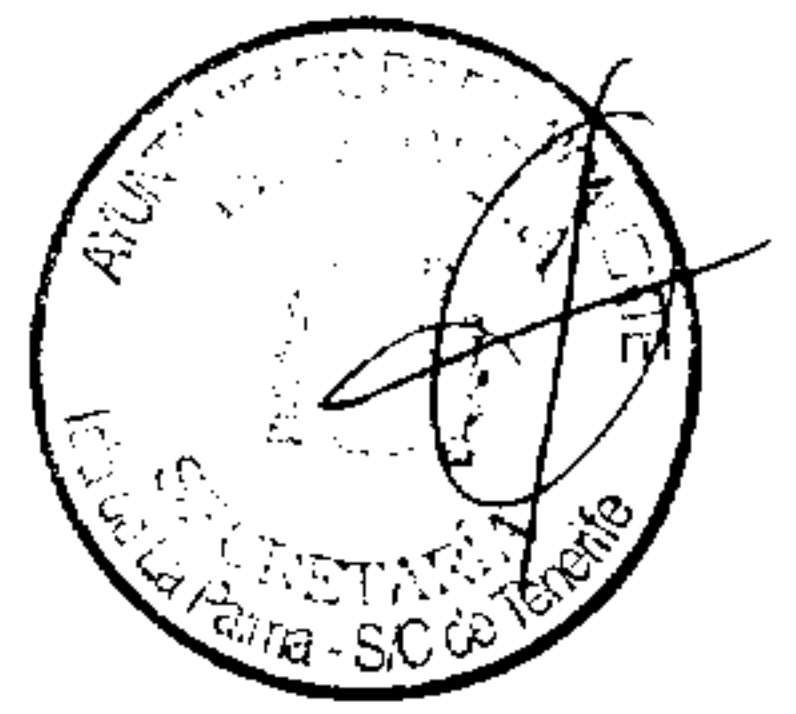
6.2. PLANOS DE ORDENACION

- **O-1.** HOJA Nº 3-6. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.
ESCALA 1:5.000
- **O-2.** HOJA Nº 4. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ESCALA 1:25.000
- **O-3.** HOJA Nº 6.1. SUELO RÚSTICO. ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CALETAS
ESCALA 1:1000.
- **O-4.** HOJA Nº 6.3. SUELO RÚSTICO. ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CALETAS.
ESCALA 1:1000
- **O-5.** HOJA Nº 6.1. Y Nº 6.3. DOCUMENTACION PLANOS NN. SS.
ESCALA 1:1000



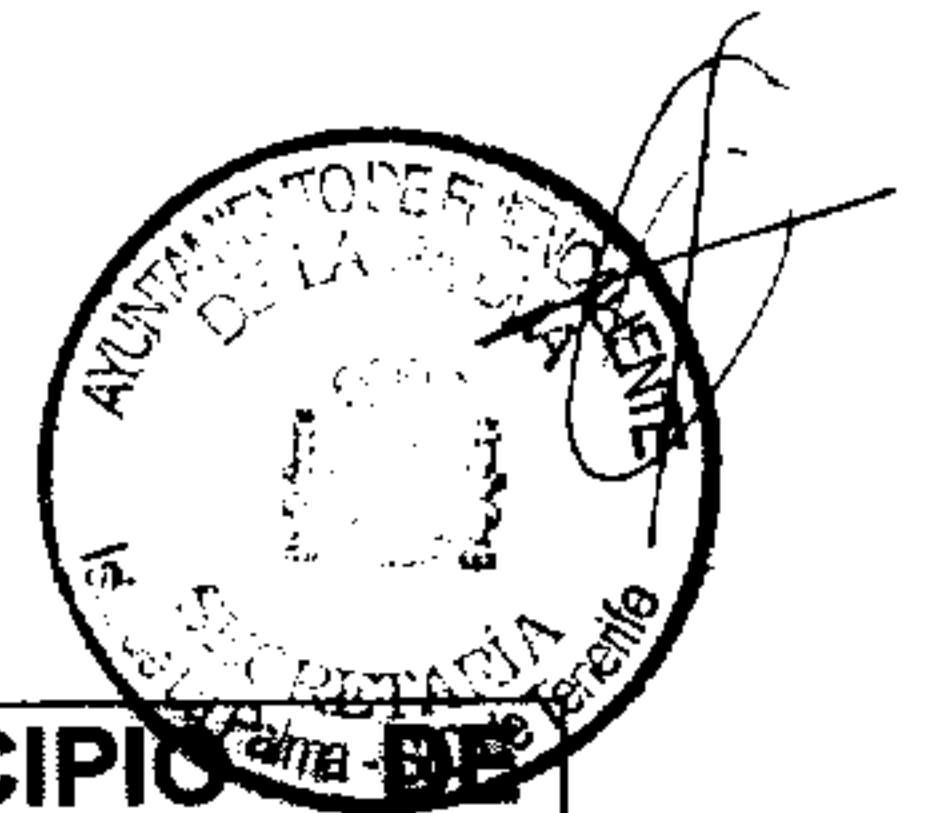


JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38418038
C/ PRINCIPE FELIPE, 38-2ºP. TELEFONO: 45-14-75/ FAX: 45-09-12
38720 SAN ANDRES Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION.





1.- SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO FUENCALIENTE.

El Planeamiento de rango superior del Municipio de Fuencaliente se encuentra constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva se ha producido mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 7 de Julio de 1.992, por el que se aprueba definitivamente el Planeamiento Municipal, y previa exclusión de la misma del procedimiento de Evaluación detallada de Impacto Ecológico por acuerdo del Gobierno de Canarias de fecha 23 de diciembre de 1.993, se confirma el acuerdo anterior el 7 de Abril de 1.994.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1.

Se ha tramitado la modificación puntual Nº 1 de dichas Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente, tras el acuerdo de CUMAC de fecha 9 de Junio de 1.994, por el Consejero de Política Territorial, mediante orden departamental de fecha 29 de noviembre de 1.994, publicada en el BOC Nº 256 de fecha 23 de diciembre de 1.994.

Esta modificación tubo como objetivo fundamental la clasificación como suelo urbano, apto para la construcción de viviendas sociales, de los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento de Fuencaliente en Los Canarios, junto al Camino Vecinal a las Indias.

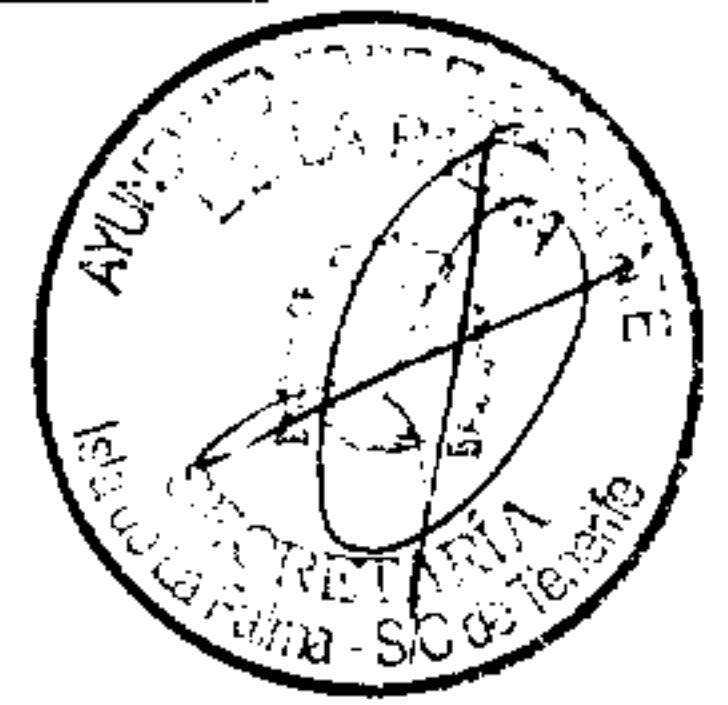
A tal efecto se modificó el artículo 99 de las Normas Urbanísticas de la Norma Subsidiaria, que regula la edificación en la zona residencial extensiva, de manera que en el caso de ubicación de viviendas sociales fuera factible la construcción de las mismas con las exigencias que emanan de la legislación autonómica específica.

Al desarrollarse el proyecto de la promoción de viviendas sociales, en dichos terrenos municipales, mediante viviendas de protección oficial en régimen especial, se ha detectado que para hacer factibles las mismas se hizo preciso, dada la limitación del solar a 120 m², de adosar no solo las edificaciones de viviendas dos a dos, sino también las de los garajes, así como que el retranqueo mínimo a linderos sea de 2 m.

MODIFICACION Nº 2.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 25 de mayo de 1.995 adoptó , entre otros, el siguiente acuerdo:





“ Visto el expediente relativo a la Modificación del Artículo 99 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Fuencaliente, la Comisión acuerda su aprobación definitiva en los mismos términos de su aprobación provisional municipal. “

Contra el presente acuerdo, que se notifica a reserva de la aprobación del acta de la sesión, podrá interponerse en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS,

MODIFICACION Nº 3.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

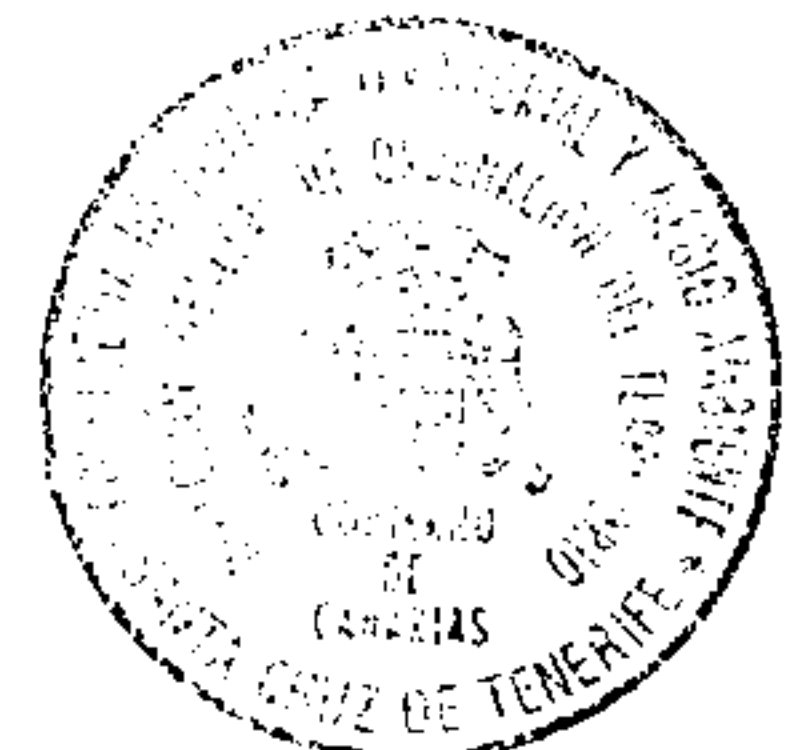
“ Visto el expediente relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Fuencaliente, la Comisión acuerda su devolución al Ayuntamiento fin de que la información pública se practique señalando expresamente las zonas concretas del término municipal que resultan afectadas por la modificación.

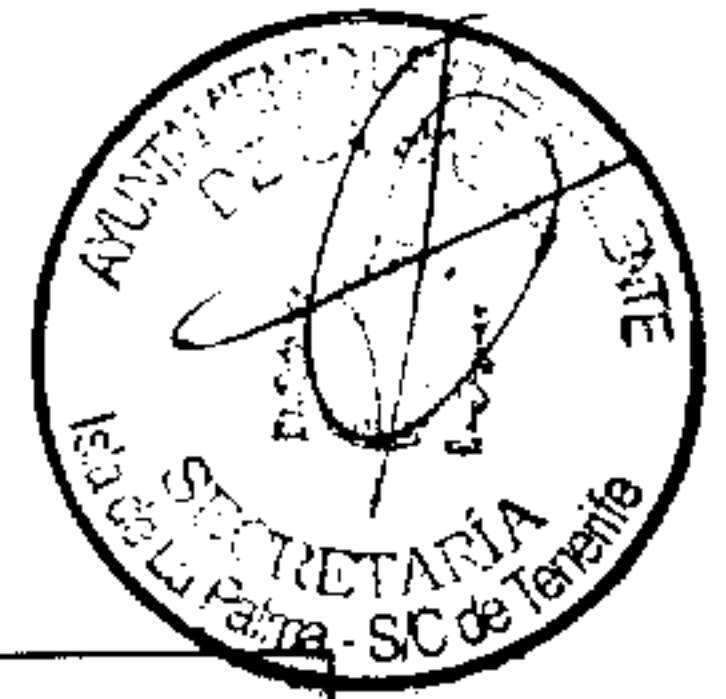
Con independencia de lo anterior y con la finalidad de facilitar la culminación del expediente, la Comisión estima no aceptables las modificaciones Nº 1, 6, 7, 10,11, 12, 14, 15 y 16, y en cuanto a la número 2 es admisible únicamente en su ámbito el cambio de categoría de suelo rústico, atendiendo a las nuevas circunstancias concurrentes con relación al momento en que las Normas Subsidiarias fueron aprobadas definitivamente. “

Contra el presente acuerdo que se notifica a reserva de a aprobación del acta de la sesión, cabe recurso Contencioso-Administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a interponer en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su notificación y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Santa Cruz de Tenerife a 18 de diciembre de 1.998

EL SECRETARIO DE LA C.U.M.A.C.





2.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

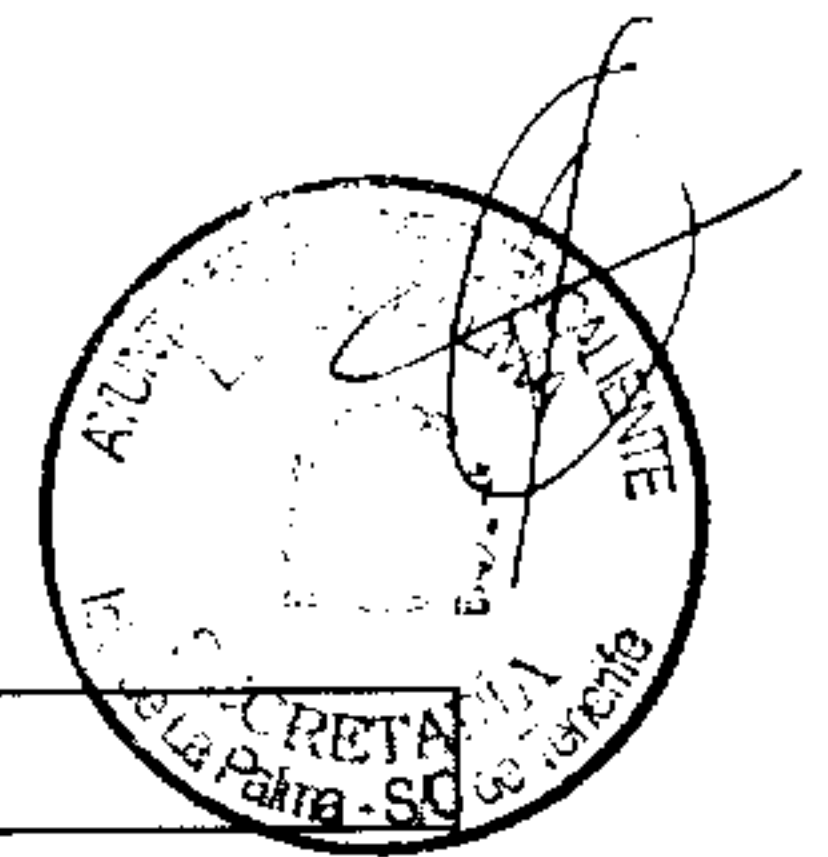
El presente expediente tiene por finalidad la descripción y justificación de la cuarta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes de Fuencaliente, en adelante NN.SS., con el propósito de dar respuesta a un conjunto de problemas urbanísticos detectados.

Esta modificación se formula al amparo de lo previsto en el **artículo 5.** de las Normas Urbanísticas de las NN. SS., así como en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Toda modificación de los elementos de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento en sus límites, alineaciones, rasantes o Normas Urbanísticas requerirá nueva tramitación conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 150, 151, 152 y 161 del Reglamento de Planeamiento.





3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- ANTECEDENTES.

El barrio de Las Caletas, ubicado en la vertiente oriental del municipio de Fuencaliente, constituye la zona donde mayor decrecimiento poblacional se ha producido en los últimos años, hasta tal punto de que se ve peligrar la existencia de escuela, habiéndose cerrado algunos de los pequeños comercios que subsistían hasta hace poco tiempo.

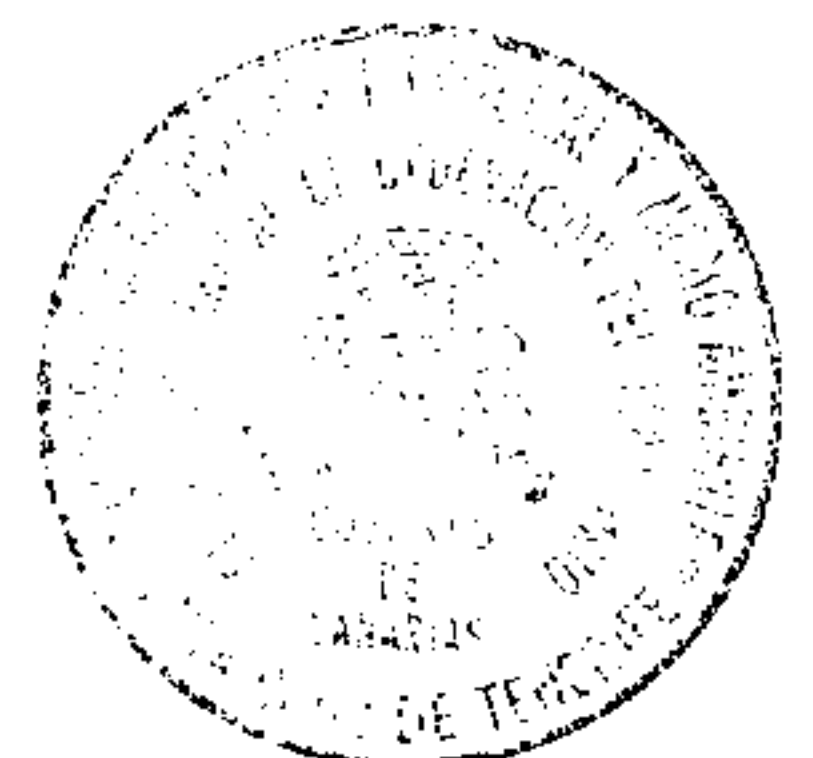
La Corporación Municipal intenta promocionar e incentivar todas las acciones tendentes a la dinamización del área, así como a frenar el proceso de despoblamiento que se produce.

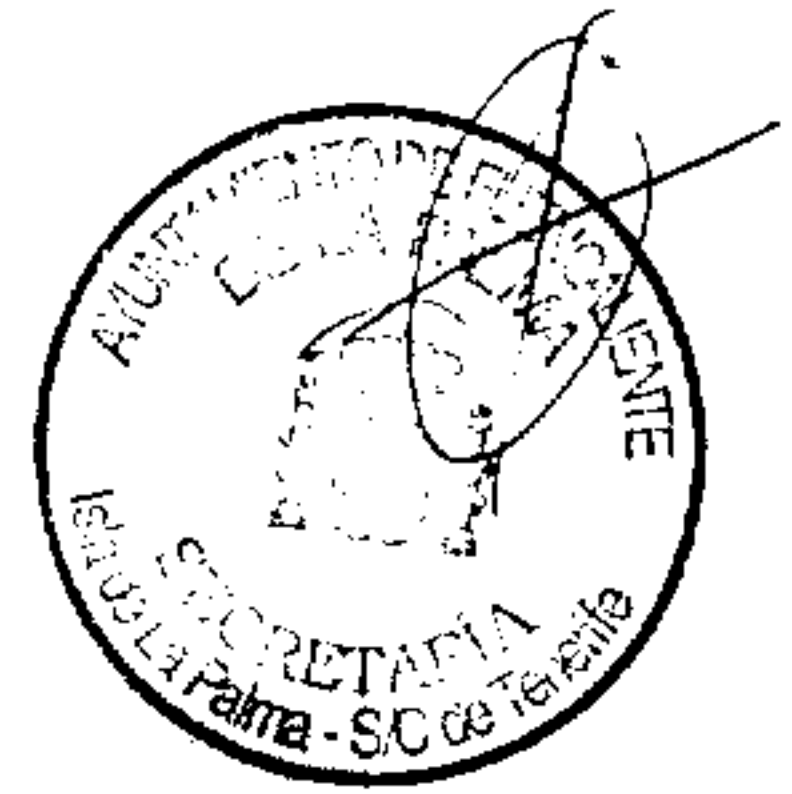
En esta línea, y tras haber surgido el interés de una empresa promotora por construir una veintena de viviendas de cierta calidad en una zona de media ladera, ubicada al norte del asentamiento rural de Las Caletas, con unas excelentes panorámicas al mar, así como bien comunicadas, se formula esta modificación, cuya finalidad es otra sino la habilitación urbanística de dicho suelo, de modo tal que administrativamente sea factible la implantación de las mismas.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La justificación y conveniencia de la modificación planteada, tal como se ha descrito en el apartado anterior, es obvia, tratándose exclusivamente de la modificación de la clasificación urbanística de un suelo, recogido en las NN.SS. como rústico, transformándolo en apto para urbanizar.

La oportunidad viene dada por la necesidad del Ayuntamiento de actuar en el sentido de incentivar el crecimiento poblacional y en resumen socio-económico del área de Las Caletas.





3.3.- INFORMACION URBANISTICA.

Las determinaciones de ordenación con respecto al suelo cuyo clasificación urbanística se pretende modificar, se contienen en la documentación de planos de Ordenación siguientes:

- HOJA Nº 3-6. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.
ESCALA 1:5.000
- HOJA Nº 4. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ESCALA 1:25.000
- HOJA Nº 6.1. SUELO RÚSTICO. ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CALETAS
ESCALA 1:1000.
- HOJA Nº 6.3. SUELO RÚSTICO. ASENTAMIENTO RURAL DE LAS CALETAS.
ESCALA 1:1000

En las NN.UU. se regula el suelo urbanizable del modo siguiente que se transcribe:

IV.- 2.- SUELO URBANIZABLE.

Artículo 102. Condiciones.

En el suelo urbanizable o apto para urbanizar el derecho a urbanizar requiere la aprobación del Plan Parcial del sector. Este derecho se extinguirá si la urbanización efectiva del sector y el incumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se ha realizado en el plazo de 4 años, contados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

El Derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento del apartado anterior.

El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

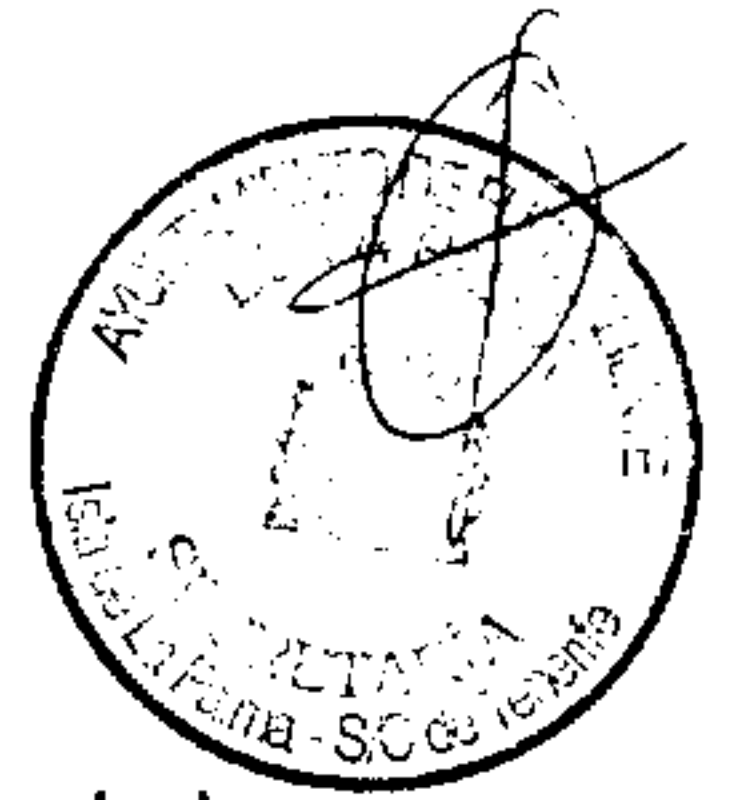
El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los Planes Parciales que desarrollen esta Norma Subsidiaria ha de partir de las condiciones que se señalan para cada sector, de los definidos en los planos de la misma, en los artículos siguientes, si bien podrán completarse con las variantes tipológicas que gradúen las determinaciones de éstas y con las que atiendan las posibilidades de aprovechamiento de otros usos, todo ello dentro de las limitaciones generales establecidas.

Hasta tanto no se apruebe el Plan Parcial, correspondiente este suelo urbanizable o apto para urbanizar estará sometido al mismo régimen y procedimiento que el suelo rústico.





El uso residencial se regula en los artículos 42 a 51 ambos inclusive de las NN.UU., que se transcribe a continuación:

Art. 42. *Corresponde este uso a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar, con las siguientes categorías:*

- a) *Vivienda unifamiliar, caracterizada por tener entrada independiente para cada una.*
- b) *Vivienda colectiva o plurifamiliar, caracterizada por contar con acceso y demás elementos de circulación comunes.*

Art. 43. *Toda vivienda dispondrá como mínimo de las siguientes piezas habitables: cocina-comedor, un dormitorio y un aseo. Cumplirá con la normativa básica vigente o la específica que dicte la Comunidad Autónoma y con la contenida en el Decreto 47/1991 del Gobierno de Canarias.*

Art. 44. *Cada vivienda ha de tener fachada con hueco, al menos en un tramo continuo de 3,00 m. a una calle, plaza o paseo peatonal de mas de 5,00 m. de ancho o espacio libre. En el caso de que el espacio libre sea un patio interior será tal que se pueda inscribir un círculo de 30,00 m. de diámetro.*

Art. 45. *Toda pieza habitable dispondrá de luz y ventilación directa por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga en planta y cuya altura mínima será de 0,50 m.*

En baños y aseos se permiten chimeneas de ventilación de lado mínimo de 0,60 m. o cualquier sistema de ventilación forzada homologado.

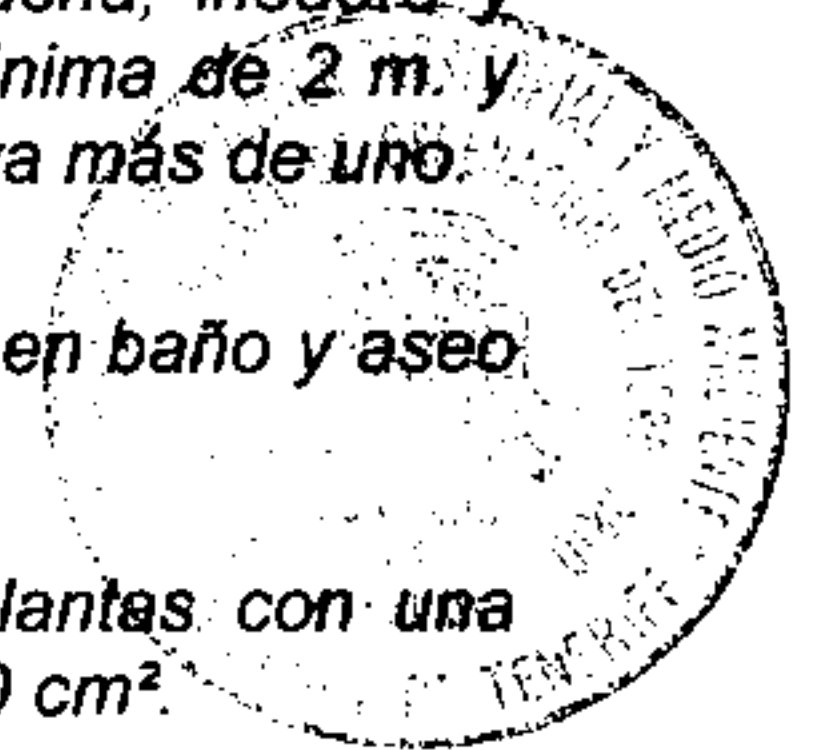
Art. 46. *Las dimensiones mínimas admitidas en las piezas que constituyen la vivienda son:*

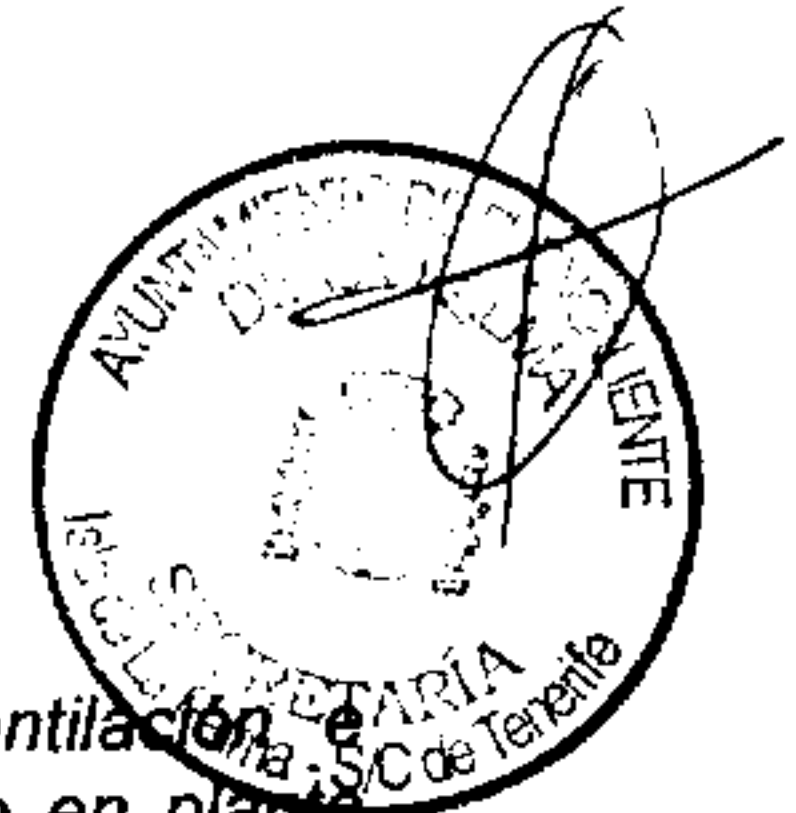
- a) *Comedor-estancia, una superficie útil de 14 m² para el programa de un dormitorio, y se verá incrementada a razón de 2 m² por cada dormitorio de más que exista.*
- b) *Cocina, una superficie útil de 7 m² que se puede dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero anexo.*
- c) *Comedor-estancia-cocina, en una sola pieza, una superficie útil de 20 m² para el programa de uno y dos dormitorios y se verá incrementado a razón de 4 m² por cada dos dormitorios o fracción de más que exista.*
- d) *Dormitorios, contará con uno principal de 10 m² de superficie útil, siendo los restantes de 10 y 6 m² para dos u una cama respectivamente. No computan a estos efectos los armarios.*
- e) *Pasillo, una anchura libre no menor en ningún punto de 0,85 m.*

Art. 47. *La vivienda dispondrá al menos de un aseo que constará de ducha, inodoro y lavabo. Sus parámetros verticales se alicatarán hasta una altura mínima de 2 m. y no abrirán directamente a ninguna otra pieza habitable salvo que haya más de uno.*

Art. 48. *La altura mínima permitida de piso a techo es de 2,50 m., pudiendo en baño y aseo reducirse a 2,20 m.*

Art. 49. *Las escaleras tendrán luz y ventilación directa en todas sus plantas con una superficie mínima de 1 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².*





En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo, dos tercios de la superficie de ventilación mínima de 1,00 m². En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá una dimensión mínima de 0,60 m.

Art. 50. *La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la de 10,75 m. medida desde el nivel del suelo de la última planta.*

Art. 51. *Son compatibles con el uso residencial los clasificados, en el artículo 36 de estas Normas como turístico, equipamiento comunitario, comercial y oficina.*

Según la compatibilidad que se deduce del propio uso y de la legislación específica vigente lo serán los uso industrial y los uso de equipamiento comunitario de cementerio.

3.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

No se adoptan en el presente expediente de Modificación de las NN.SS. vigentes del Municipio de Fuencaliente nuevos criterios, respecto de la estructura general y orgánica del territorio, los sistemas generales o la clasificación del suelo, contenidos en dicho Planeamiento Municipal.

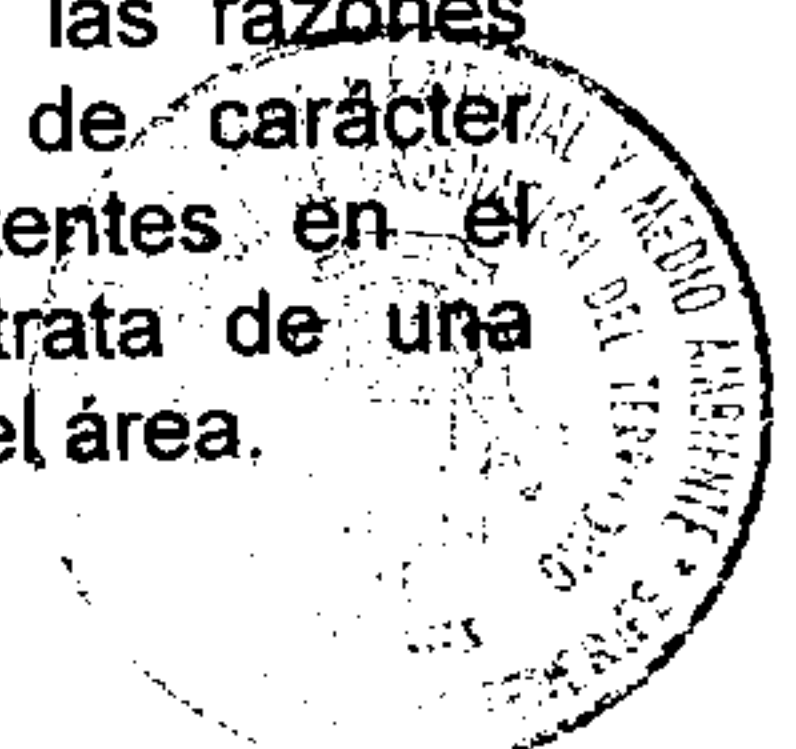
Las alteraciones producidas al documento vigente se encuentran motivadas exclusivamente por el acuerdo municipal de resolver administrativamente la posibilidad de construir una veintena de viviendas en el área de Las Caletas, con la finalidad de mejorar las condiciones socio-económicas de dicha zona, a la vista del proceso de decrecimiento y abandono que sufre.

3.5.- ALTERNATIVAS.

La habilitación urbanística de este suelo, para la construcción de esas veinte viviendas, así como de la urbanización precisa, desde el punto de vista administrativo, pasa necesariamente por la modificación de su clasificación urbanística.

3.6.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La modificación propuesta queda plenamente justificada por las razones antedichas, máxime cuando se propone una actuación de carácter residencial y de muy baja densidad, similar a las existentes en el asentamiento rural de Las Caletas. Al fin y al cabo se trata de una implantación que se integra perfectamente en el paisaje rural del área.





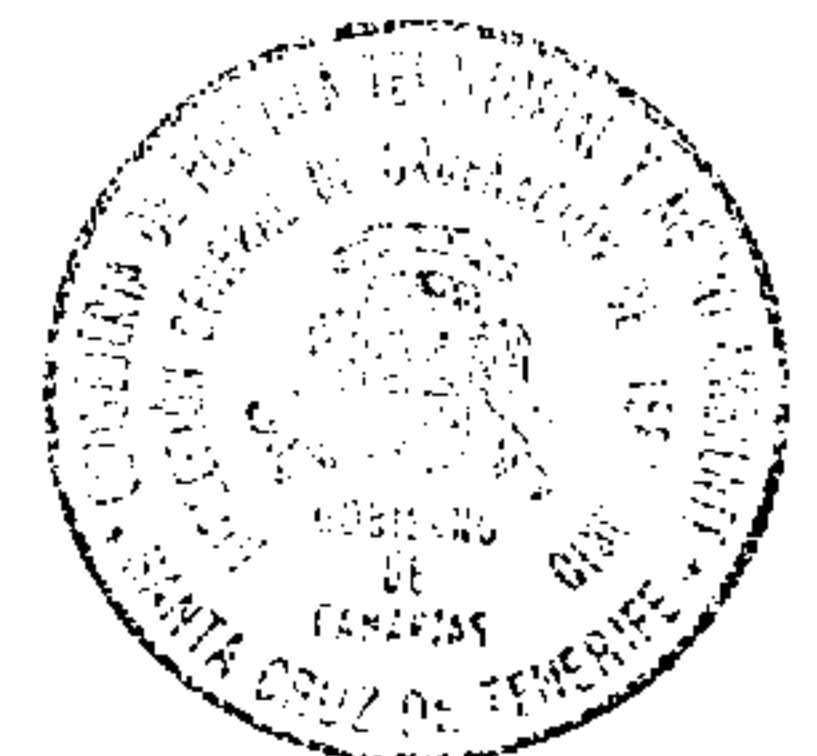
Por otra parte, si bien se trata de una pequeña acción, dadas las condiciones que se dan en la zona, contribuirá a mejorar la economía, y sobre todo actuaría como elemento incentivador para otras promociones.

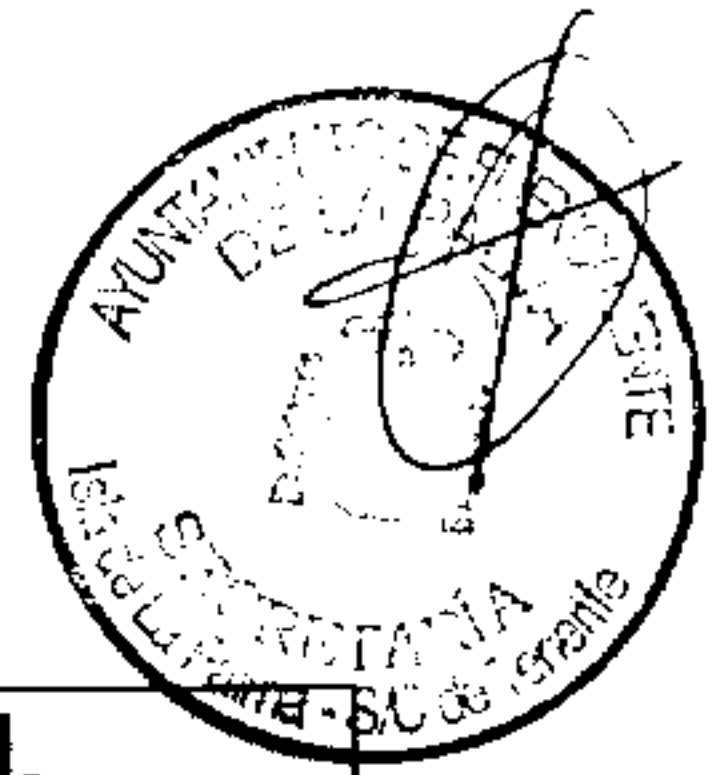
La propuesta consiste en clasificar como suelo apto para urbanizar una superficie de 23.992 m², con un aprovechamiento bruto de 0,20 m²/m², debiendo cumplirse los estándares de aplicación por la vigente legislación del suelo para los sectores residenciales.

3.7.- PARAMETROS Y DATOS NUMERICOS.

Del análisis del PLANO COMPARATIVO DE LA MODIFICACION (Plano O-5), se deduce que el Nuevo Sector cuya reclasificación se pretende, se realiza en su totalidad sobre Suelo Rústico, ubicado en colindancia directa con el Asentamiento Rural de Las Caletas, dentro de las categorías de Suelo Rústico Residual y Rústico Productivo. En concreto tenemos los siguientes datos numéricos:

• superficie de Suelo Rústico Residual que pasa a Suelo Apto para Urbanizar.....	17.502,11 m ²
• Superficie de Suelo Rústico Productivo que pasa a Suelo Apto para Urbanizar.....	6.489,66 m ²
SUPERFICIE TOTAL A RECLASIFICAR.	23.991,77 m²





4.- ALTERACIONES EN LA MEMORIA DE ORDENACION.

4.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES.

TITULO	APARTADO	PAG.	
V	b)	32-33	Clasificación del Suelo. Suelo Urbanizable.
ANEXO	UNICO	54 a 56	Cuadro de Características e Indices Urbanísticos

4.2.- DOCUMENTACION A MODIFICAR DE LA MEMORIA DE ORDENACION DE LAS NN.SS. VIGENTE.

TITULO	APARTADO	PAG.	
V	b)	32-33	Clasificación del Suelo. Suelo Urbanizable.

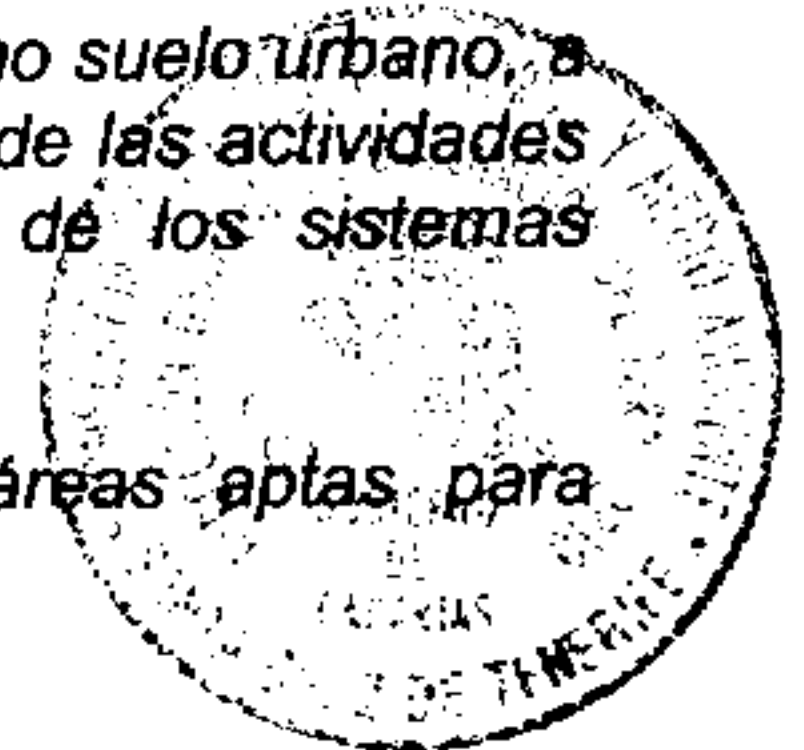
.../...

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

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

Se clasifica, por tanto, como tales, aquellos terrenos susceptibles de urbanización en función del modelo de utilización del territorio adoptado, y no incluidos como suelo urbano, a fin de posibilitar la implantación de nuevos asentamientos de población y de las actividades productivas previstas, así como el establecimiento de aquella parte de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

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





- De carácter turístico: que comprende el sector denominado Cerca Vieja, en la zona de la costa occidental del municipio, coincidiendo con terrenos de erial y por tanto no dedicados al cultivo del plátano, de solicitud y promoción privada a través del correspondiente convenio urbanístico.
- De carácter industrial: que comprende el sector que se desarrolla en torno a la actual industria de cría de ganado, junto al Camino de acceso al Puertito en su arranque desde el Camino Vecinal de Las Caletas, destinada a satisfacer la demanda de industrias ligeras, de carácter preferentemente Agroindustrial, compatibles con viviendas en zonas colindantes, de promoción privada.

...

TITULO	APARTADO	PAG.	
ANEXO	UNICO	54 a 56	Cuadro de Características e Índices Urbanísticos

SUPERFICIES DE SUELO.

Suelo Urbano:

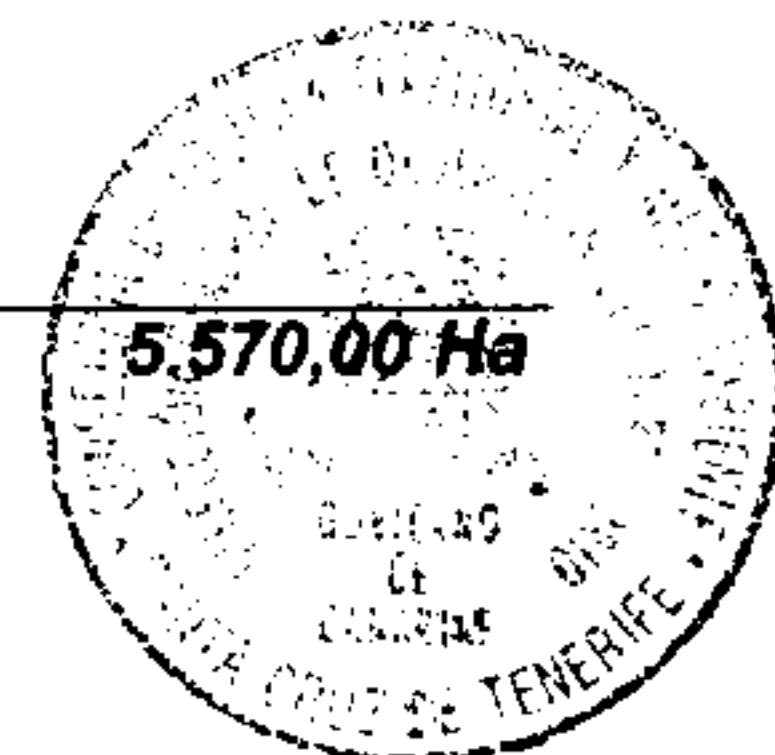
Residencial.....	32,33 Ha	
Total.....		32,33 Ha.

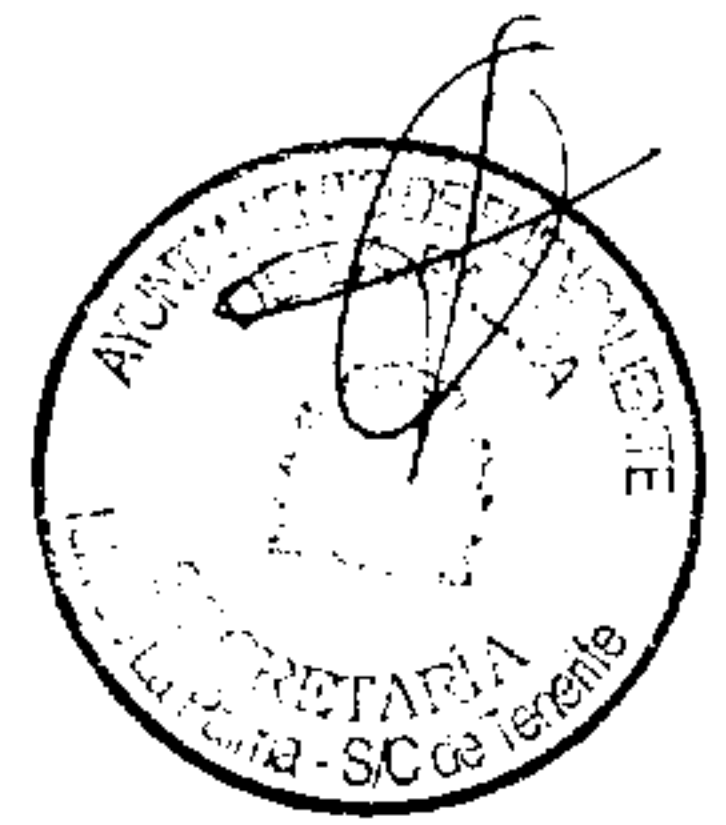
Suelo Urbanizable:

Turístico.....	18,96 Ha	
Industrial.....	6,00 Ha	
Total.....		24,96 Ha.

Suelo Rústico:

Forestal.....	258,63 Ha	
Productivo.....	755,75 Ha	
Protección.....	4.394,20 Ha	
Asentamientos Rurales:		
• Las Indias.....	14,12 Ha	
• Las Caletas.....	3,86 Ha	
• Los Quemados.....	7,13 Ha	
• La Fajana.....	1,33 Ha	26,44 Ha
Rústico Residual.....		77,69 Ha
Total.....		5.512,71 Ha.
		5.570,00 Ha





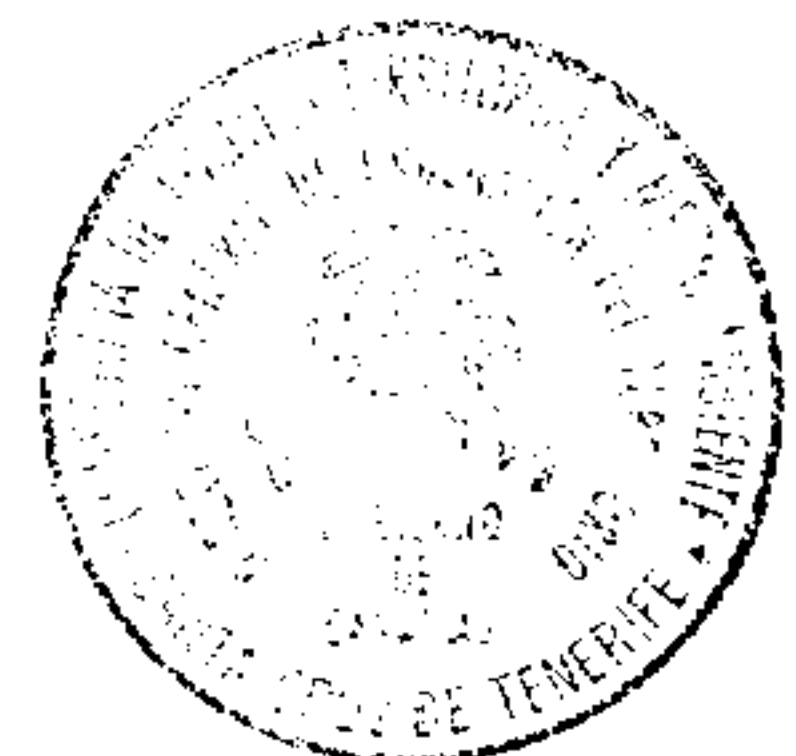
CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Suelo Urbanizable Turístico:

• Superficie Sector.....	189.600 m ²
• Edificabilidad Alojamientos.....	0,25 m ² /m ²
• Edificabilidad usos complementarios.....	0,07 m ² /m ²
• Superficie edificable alojamientos.....	47.400 m ²
• Superficie edificable usos complementarios.....	13.272 m ²
• Densidad viviendas.....	25 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	474
• Densidad alojamientos.....	100 aloj./Ha
• Capacidad alojamientos.....	1.896
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	18.960 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	7.584 m ²
- Equipamiento lúdico y de ocio: 10 %.....	18.960 m ²

Suelo Urbanizable Industrial:

• Superficie Sector.....	60.000 m ²
• Edificabilidad	0,40 m ² /m ²
• Superficie edificable	24.000 m ²
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	6.000 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	2.400 m ²





4.3.- DOCUMENTACION MODIFICADA DE LA MEMORIA DE ORDENACION.

TITULO	APARTADO	PAG.	
V	b)	32-33	Clasificación del Suelo. Suelo Urbanizable.

.../...

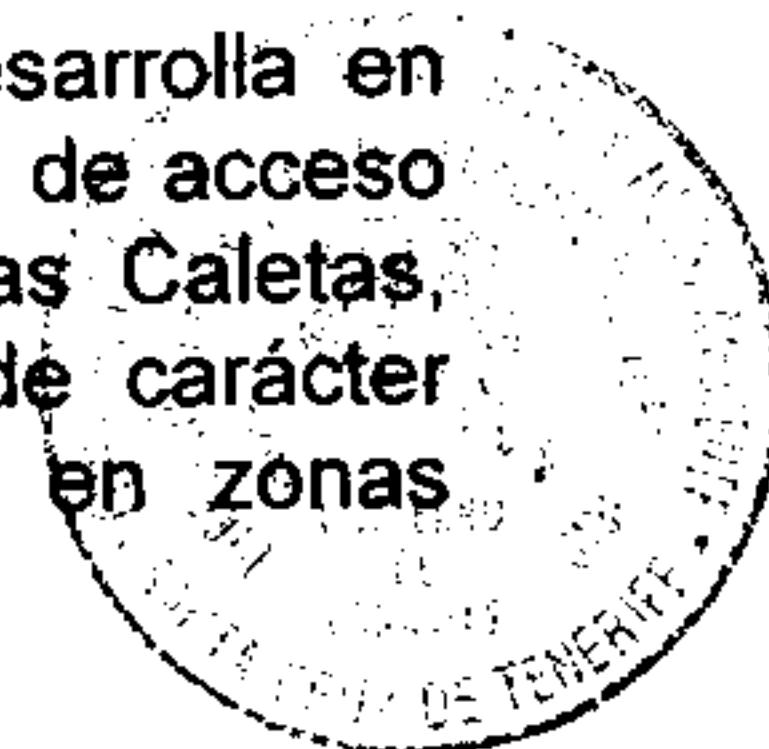
b) **Suelo Urbanizable:** Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 23.2 del Reglamento de Planeamiento, es decir teniendo en cuenta:

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

Se clasifica, por tanto, como tales, aquellos terrenos susceptibles de urbanización en función del modelo de utilización del territorio adoptado, y no incluidos como suelo urbano, a fin de posibilitar la implantación de nuevos asentamientos de población y de las actividades productivas previstas, así como el establecimiento de aquella parte de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

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

- De carácter turístico: que comprende el sector denominado Cerca Vieja, en la zona de la costa occidental del municipio, coincidiendo con terrenos de erial y por tanto no dedicados al cultivo del plátano, de solicitud y promoción privada a través del correspondiente convenio urbanístico.
- De carácter industrial: que comprende el sector que se desarrolla en torno a la actual industria de cría de ganado, junto al Camino de acceso al Puertito en su arranque desde el Camino Vecinal de Las Caletas, destinada a satisfacer la demanda de industrias ligeras, de carácter preferentemente Agroindustrial, compatibles con viviendas en zonas colindantes, de promoción privada.





- De carácter residencial: que comprende un pequeño sector colindante por el Norte con el Asentamiento Rural de Las Caletas, ubicado en un terreno abancalado en media ladera, apoyado en el Camino vecinal de Las Caletas, con quién linda por el Poniente, y desde el cual se plantea su acceso. Su clasificación responde a una iniciativa particular para la construcción de una veintena de viviendas, resolviéndose su habilitación urbanística mediante la Modificación Nº 4 de estas Normas.

....

TITULO	APARTADO	PAG.	
ANEXO	UNICO	54 a 56	Cuadro de Características e Índices Urbanísticos

SUPERFICIES DE SUELO.

Suelo Urbano:

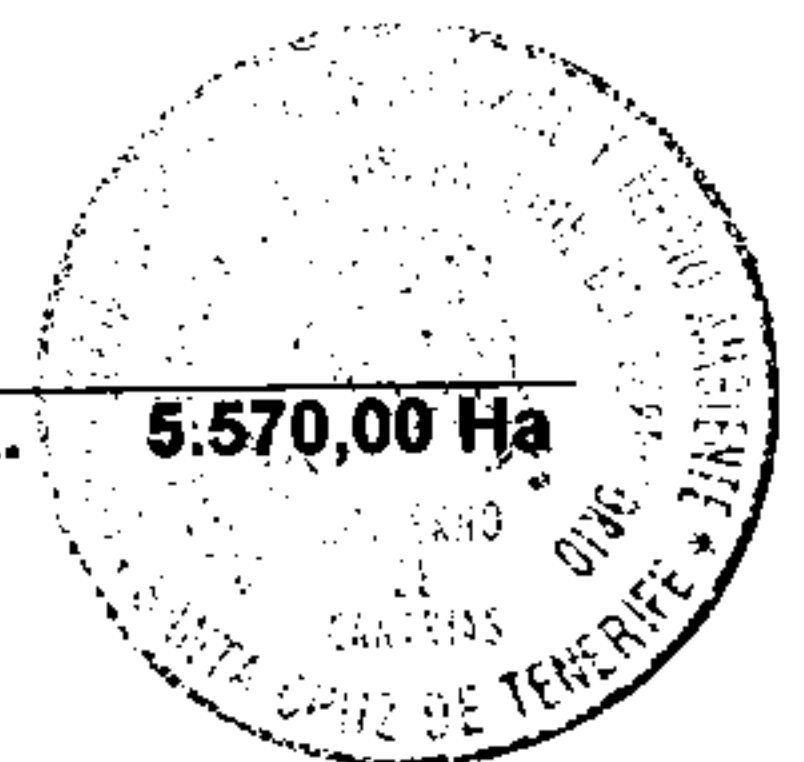
Residencial.....	32,33 Ha	
Total.....		32,33 Ha.

Suelo Urbanizable:

Turístico.....	18,96 Ha	
Industrial.....	6,00 Ha	
Residencial.....	2,40 Ha	
Total.....		27,36 Ha.

Suelo Rústico:

Forestal.....	258,63 Ha	
Productivo.....	755,10 Ha	
Protección.....	4.394,20 Ha	
Asentamientos Rurales:		
• Las Indias.....	14,12 Ha	
• Las Caletas.....	3,86 Ha	
• Los Quemados.....	7,13 Ha	
• La Fajana.....	1,33 Ha	26,44 Ha
Rústico Residual.....	75,94 Ha	
Total.....		5.512,71 Ha. 5.570,00 Ha





CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Suelo Urbanizable Turístico:

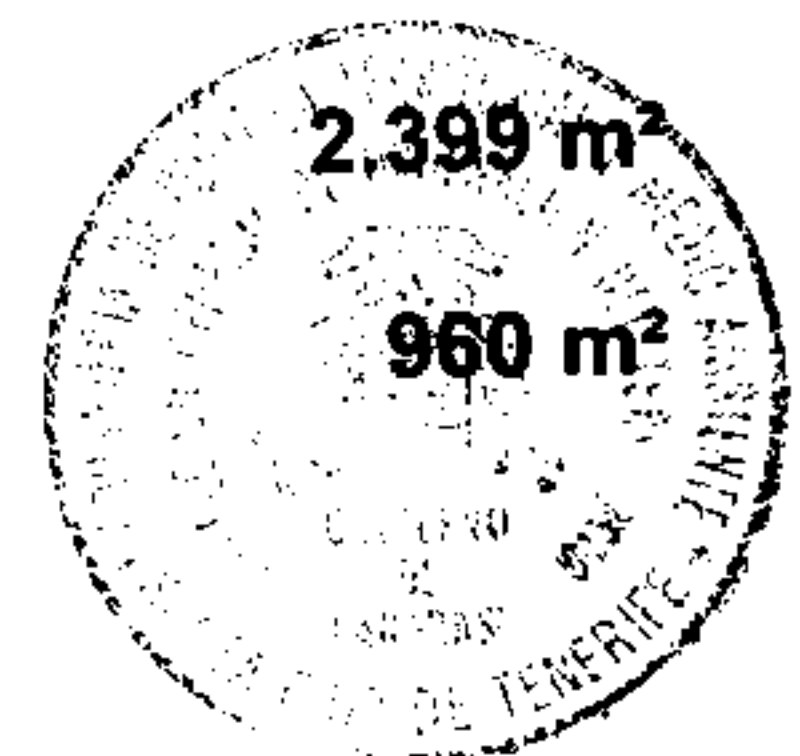
• Superficie Sector.....	189.600 m ²
• Edificabilidad Alojamientos.....	0,25 m ² /m ²
• Edificabilidad usos complementarios.....	0,07 m ² /m ²
• Superficie edificable alojamientos.....	47.400 m ²
• Superficie edificable usos complementarios.....	13.272 m ²
• Densidad viviendas.....	25 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	474
• Densidad alojamientos.....	100 aloj./Ha
• Capacidad alojamientos.....	1.896
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	18.960 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	7.584 m ²
- Equipamiento lúdico y de ocio: 10 %.....	18.960 m ²

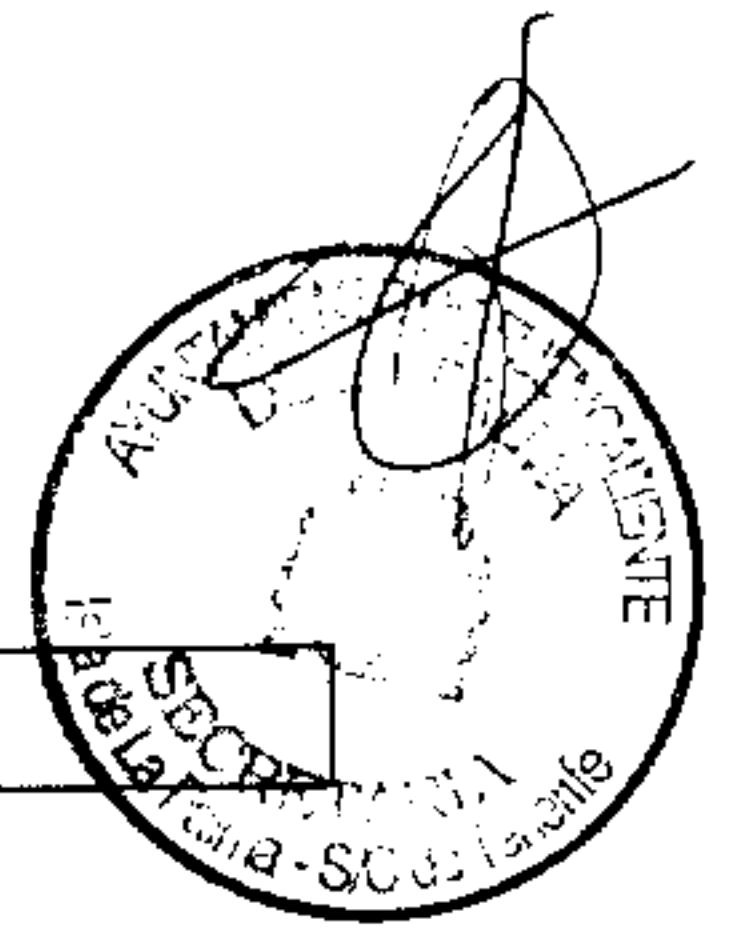
Suelo Urbanizable Industrial:

• Superficie Sector.....	60.000 m ²
• Edificabilidad	0,40 m ² /m ²
• Superficie edificable	24.000 m ²
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	6.000 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	2.400 m ²

Suelo Urbanizable Residencial:

• Superficie Sector.....	23.992 m ²
• Edificabilidad	0,20 m ² /m ²
• Superficie edificable viviendas.....	4.798 m ²
• Densidad viviendas.....	10 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	24
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	2.399 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	960 m ²





5.- ALTERACIONES EN LAS NORMAS URBANISTICAS.

5.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES

Las Normas Urbanísticas se ve afectado exclusivamente el **Título IV.-2 SUELO URBANIZABLE**, en tanto habría que agregar un nuevo artículo que se podría denominar **Art. 104' Residencial**, cuya redacción quedaría del modo siguiente:

Art. 104' Residencial:

Constituye este suelo urbanizable residencial el recogido bajo esta denominación en los planos de Ordenación de esta Modificación Puntual N°4 de las Normas Subsidiarias y que se desarrollará mediante un Plan Parcial que además de cumplir las determinaciones que le son propias, (artículos 11 y 13 de estas Normas Urbanísticas), se ajustará a las siguientes especificaciones:

- a) El área de planeamiento que delimita se constituye en un único sector, definido en el plano N° O-1 de esta Modificación Puntual N° 4. La misma constituye una sola área de reparto.
- b) Su aprovechamiento medio no será superior a 0,20 m²/m². El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,20 m²/m² y dado los usos y tipologías edificatorias previstos el coeficiente de ponderación es el mismo para las diferentes zonas del área.
- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 m.
- d) Densidad máxima de 10 viviendas por Ha.
- e) Su uso global será el residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada, pareada, o adosamientos no superiores a cuatro viviendas.
- f) Tendrá las siguientes dotaciones:
 - Sistema de espacios libres: 10 % de la superficie total.
 - Servicios de interés público y social: 4 % de la superficie total.
 - Equipo lúdico y de ocio: 10 % de la superficie total.
 - Aparcamientos: 1 Plaza por cada 100 m² de edificación.

San Andrés y Sauces a 20 de Octubre de 1.997

Justo Fernández Duque
ARQUITECTO
N.º Colegiado 854
N.I.F.: 42 158 414 14

