

MUNICIPIO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
ISLA DE LA PALMA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

ABR 2011

DIRECTOR EQUIPO REDACTOR
FELIX RODRIGUEZ DE LA CRUZ
arquitecto



TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN



DILIGENCIA.- Que extiende la Secretaria General de la Corporación, para hacer constar que el presente volumen corresponde al documento del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2010. Examinado el PGO por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con fecha 1 de octubre de 2010 fue aprobado definitivamente y de modo parcial a reserva de subsanación de reparos.

Una vez efectuadas las modificaciones derivadas de dicho acuerdo, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento del documento subsanado asumiendo su contenido, en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de enero de 2011. A su vez se han apreciado deficiencias que reparadas en nuevo documento, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento en sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2011.

El documento Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, debidamente corregido, se elevará al órgano competente, el cual procederá a su comprobación previa a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva.

El presente volumen anillado se denomina en la portada:

TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

Contiene las páginas foliadas y selladas desde: 1 a 457.

Los Llanos de Aridane, 16 de abril de 2011.

LA SECRETARIA GENERAL,



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente expediente fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE MODO PARCIAL** mediante ACUERDO DE LA COTMAC DE 1/10/2010. Queda Suspendida la aprobación definitiva de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico de la zona de Puerto Nave denominados C3S2, C3S3 y C3S4 y toda aquella Normativa relacionada.

En Santa Cruz de Tenerife, a 19 de mayo de 2011

La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Eliás
P. A. Domingo García Marichal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA



MEMORIA DE ORDENACIÓN



LOS LLANOS DE ARIDANE

ABRIL 2011

I N D I C E

C.	DOCUMENTO DE ORDENACIÓN	
C1.	ORDENACIÓN TERRITORIAL	
1.	CRITERIOS BÁSICOS	5
2.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS	5
2.1	CONSIDERACIONES GENERALES	5
2.2	ASPECTOS DE IDENTIDAD	7
3.	CONCRECIÓN DE OBJETIVOS	8
4.	ESTRATEGIA PARA UN MODELO	10
4.1	MARCO GENERAL DE ALTERNATIVAS	10
4.2	MODELO PROPUESTO: UNA ESTRATEGIA PARA LA SOSTENIBILIDAD	13
5.	MODELO PLANIFICADO	17
5.1	ASPECTOS JUSTIFICATIVOS	17
5.2	SISTEMA DE NÚCLEOS	19
	1. Los Llanos de Aridane	
	2. La Laguna	
	3. Todoque	
	4. El Remo	
5.3	ASENTAMIENTOS EN LA MEDIANÍA	53
	1. Aspectos conceptuales y de legalidad	
	2. Consideraciones específicas del sistema propuesto	
	3. Asentamientos rurales	
	4. Asentamientos agrícolas	
6.	PLANIFICACIÓN Y PREVENCIÓN DE RIESGOS	89
6.1	MARCO LEGAL	89
6.2	CONCEPTO DE RIESGO	95
6.3	RIESGOS POTENCIALES	97
	1. Incendios forestales	
	2. Lluvias torrenciales	
	3. Transporte de mercancías peligrosas	
	4. Erupciones volcánicas	
	5. Riesgo sísmico	
	6. Otros riesgos	
6.4	MEDIOS Y RECURSOS	107
	1. Conceptos	
	2. Medios disponibles permanentemente	
	3. Medios que se activan en caso de emergencia	
	4. Medios movilizables en caso de emergencia	
	5. Recursos naturales	
	6. Recursos de infraestructura	
C2.	SISTEMA MEDIOAMBIENTAL	
1.	PATRIMONIO HISTÓRICO	111
1.1	SISTEMÁTICA EN LA INTERVENCIÓN PATRIMONIAL	111
1.2	NÚCLEO HISTÓRICO DE LOS LLANOS	113
	1. Consideraciones generales sobre el casco de Los Llanos	
	2. Las previsiones en la nueva ordenación	





2.	PATRIMONIO NATURAL	.....
2.1	SISTEMA NATURAL Y PAISAJE	.....	119
3.	DIAGNÓSTIC AMBIENTAL	.....	121
3.1	CALIDAD AMBIENTAL	.....	121
	1. Unidades de vegetación:		
	2. Unidades ambientales y medio biótico:		
	3. Patrimonio natural y cultural:		
	4. Absorción visual y diagnosis de potencialidad:		
3.2	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	.....	136
3.3	IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE EFECTOS	...	142
3.4	ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE IMPACTO SIGNIFICATIVO	...	148
3.5	MEDIDAS AMBIENTALES	.....	150
	1. Medidas ambientales protectoras y correctoras:		
	2. Medidas de mitigación de efectos:		
	3. Seguimiento y control:		
C3.	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
1.	SISTEMA VIARIO	.....	161
1.1	CONSIDERACIONES GENERALES	.....	161
1.2	CATEGORIZACIÓN	.....	162
	1. Primer nivel		
	2. Segundo nivel		
	3. Tercer nivel		
	4. Cuarto nivel		
	5. Trazas antiguas		
	6. Serventías		
1.3	LOS PROBLEMAS DEL SISTEMA	.....	163
1.4	LAS SOLUCIONES TERRITORIALES	.....	164
	1. Área del entorno de Los Llanos		
	2. Área sur		
2.	SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES	.....	178
3.	REDES DE SERVICIOS	.....	184
4.	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES	.....	185
C4.	TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA		
1.	EL ESPACIO TURÍSTICO	.....	187
1.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MODELO	.....	187
1.2	NÚCLEO CONVENCIONAL DE PUERTO DE NAOS	.....	190
	1. Núcleo urbano de Puerto de Naos		
	2. Espacio para el desarrollo		
1.3	NÚCLEO CONVENCIONAL DE CHARCO VERDE	.....	199
1.4	TURISMO EN EL MEDIO RURAL	.....	200
1.5	EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS	.....	203
	1. Parque Marítimo de Puerto de Naos		
	2. Campo de Golf		
2.	EL MEDIO AGRARIO	.....	207
3.	EL COMERCIO Y LA INDUSTRIA	.....	215
3.1	LOS ESPACIOS URBANOS	.....	215
	1. La cualificación de los núcleos		
	2. Espacios especializados		
3.2	ESPACIO INDUSTRIAL	.....	217

C5.	MODELO DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE	
1.	MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	218
1.1	CONSIDERACIONES GENERALES Y CONCEPTUALES.....	218
1.2	MOVILIDAD SOSTENIBLE	218
2.	INFORMACIÓN COMARCAL	220
2.1	ALGUNOS DATOS	220
3.	LAS PROPUESTAS	224
3.1	MODELO PREVISTO	224
3.2	REFLEXIÓN FINAL	225
C6.	ANEXOS DE ASENTAMIENTOS	227
C7.	PLANOS DE ORDENACIÓN	435
C8.	CATÁLOGO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA	440
C9.	ANEJO JUSTIFICATIVO: texto y planos	452
C10.	ANEJO JUSTIFICATIVO DE MODIFICACIONES	456



C. DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

C1. ORDENACIÓN TERRITORIAL

1. CRITERIOS BÁSICOS

Se trata de exponer los criterios básicos de la ordenación, las pautas generales en base a las cuales se establecen los principales objetivos, son los puntos de apoyo de la filosofía que preside el modo de operar en la ordenación de este ámbito territorial, estos son:

- ✓ El modelo territorial se sustentará en términos de sostenibilidad de los recursos.
- ✓ Mantener las señas de identidad que caracterizan al municipio.
- ✓ Estructurar la diversidad territorial: vertebración del territorio.
- ✓ Encauzar la demanda edificatoria con las tipologías más adecuadas al medio urbano o rústico.
- ✓ Afrontar la fenomenología del difuso en el ámbito rural, articulando el sistema de asentamientos.
- ✓ Evitar intervenciones territoriales que produzcan desequilibrios del sistema por su acción perturbadora. Equilibrio con equipamientos y sistemas.
- ✓ Máxima protección y tratamiento sensible con el legado patrimonial.

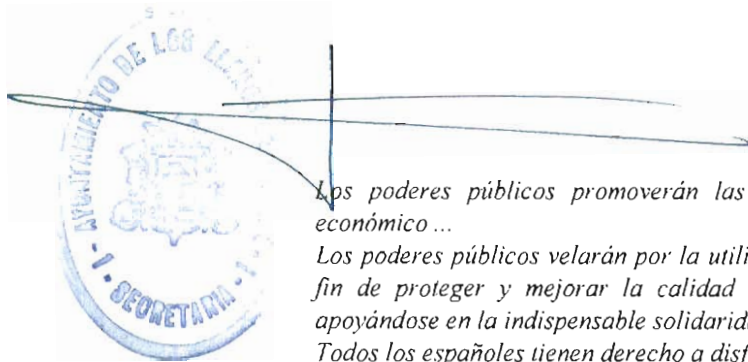
A partir de aquí se formularán los objetivos y se arbitrarán las soluciones de ordenación.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Se han de tener renovadas perspectivas para la solución de los problemas de la ordenación territorial y del urbanismo, donde el papel de la iniciativa pública debe orientar sus políticas para inducir las soluciones. El suelo, la calidad de vida, el medio natural, el transporte y las comunicaciones; son factores sobre los que las políticas públicas deben centrar sus objetivos, con el fin de conseguir adecuado equilibrio territorial respecto al medio ambiente natural y urbano.

Los conceptos básicos que configuran la ordenación urbanística como disciplina de estudio y de actuación sobre las ciudades y el territorio, tienen referencia general en el texto constitucional, tal que en sus artículos 40, 45 y 47, se tiene:



Los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico ...

Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Por tanto, el mandato constitucional tiene su traducción en los siguientes objetivos:

- ✓ Crear las condiciones necesarias para el desarrollo económico y social.
- ✓ Proteger y mejorar la calidad de vida y el medio ambiente.
- ✓ Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.
- ✓ Impedir la especulación del suelo.
- ✓ Asegurar la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
- ✓ El suelo urbanizado debe ser capaz de dar soporte a las necesidades de vivienda y a la implantación de actividades productivas.

Es justificada la preocupación general por la presencia del problema de carencia y carestía de suelo apto para ser edificado, de todos modos el fenómeno se presenta con bastante diversidad en los distintos sistemas urbanos.

El suelo es un factor más de la producción inmobiliaria, con características intrínsecas muy específicas. Una línea de opinión se basa en que la restricción de la oferta de suelo depende de factores consustanciales con su propia esencia como factor productivo; por el contrario otras opiniones establecen que la oferta de suelo sí que es fundamental en la generación de los precios y está condicionada a cuestiones normativas.

Se pueden señalar como factores restrictivos a la oferta de suelo:

- Los suelos potencialmente urbanizables han de ser reducidos en virtud de condiciones naturales, infraestructuras, espacios con valores de protección, etc.
- El mercado del suelo es un mercado segmentado, pues no todos los usos pueden desarrollarse en cualquier lugar.
- El planeamiento restringe necesariamente la oferta al disponer la cantidad total de suelo disponible, estableciendo la localización, fijando los usos y prescribiendo el tiempo y plazos para el desarrollo de la actividad urbanística.

En realidad la preocupación esencial estaría en la oferta de suelo efectiva y

activamente urbanizado, para remover los aspectos que dificultan la transformación efectiva del suelo en parcelas aptas para la edificación.

-- Comportamientos especulativos de retención del suelo para maximizar los beneficios, más allá de las lógicas de mercado en relación con la demanda coyuntural.

Aquí la Administración Pública puede tener un comportamiento de intervención en el proceso, con formación de suelo a precios asequibles, *normalizando* un momento coyuntural de alza en el precio del suelo.



2.2 ASPECTOS DE IDENTIDAD

La planificación ha de proyectar una imagen de futuro, en contra del planeamiento como reacción, planificar como proyección.

Si las nuevas imágenes externas (diseños físicos) son claras y convincentes, pueden sustituir a las imágenes negativas, débiles o inexistentes.

La imagen se relaciona con la identidad. La sensibilidad de un lugar se captura mediante una imagen.

Ante la percepción de la disolución de la identidad el planeamiento reacciona, y en un proceso de reconocimiento y evaluación de la pérdida, aparecen las propuestas de recuperación. Ante el vacío de identidad se crean nuevas imágenes que sustituyan las de pérdida y destrucción.

Las identidades más intensas están en los lugares evocadores de historia: El Casco Histórico de Los Llanos, Llano de Argual, por ejemplo; en estos casos la imagen interna que se tiene del lugar es intensa.





En la planificación proyectiva se fabrica la imagen, lo que se desea para el territorio; **para este municipio el objetivo está en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, en un escenario donde la cualificación espacial es la referencia básica.**

✓ Se trata de que la estructura de este medio físico resulte del **entendimiento entre el espacio edificado y su entorno agrícola**; desde la articulación del tejido existente y las propuesta de ordenación con las actividades productivas, tanto comerciales como agrarias.

✓ El sistema constituirá una entidad donde lo construido, los núcleos, o los elementos puntuales, deberán estar morfológicamente articulados con el medio rural, agrario o natural, para la consecución de un máximo de calidad ambiental.

✓ La ordenación contemplará las situaciones preexistentes a fin de darles el adecuado tratamiento formal y funcional

✓ Las estructuras urbanas han de cualificarse para **potenciar la identidad del lugar**, con la planificación de detalle que sea precisa y con las necesarias actuaciones puntuales.

3. CONCRECIÓN DE OBJETIVOS

El Modelo de desarrollo que este Plan General de Ordenación pretende llevar a cabo se sustenta en una serie de medidas y actuaciones estructurantes:

- Se pretende que la ordenación territorial y urbanística de este municipio tenga una visión integradora con los procesos socioeconómicos y culturales del desarrollo. La gestión ambiental y el desarrollo económico dota al plan de una dimensión sostenible, de modo que vehiculiza las propuestas en el marco de un desarrollo sostenible.

- Se pretende dotar de mayor identidad a todo el sistema con la determinación de elementos estructurantes, como ejes viarios y equipamientos, al mismo tiempo que se articulen con el medio agrario del entorno.

- El sistema viario, general o local, garantizará la funcionalidad del territorio y la articulación de sus piezas estructurales, sin que suponga barreras para esa acción vertebradora, tampoco su implantación deberá inducir respuestas territoriales no deseadas, con desequilibrios por acciones perturbadoras en el sistema.

▪ Consolidación de las estructuras urbanas como mejora de los espacios para la vivienda, dotando a cada núcleo de complejidad y diversidad, potenciando la cohesión social. Dotando de las infraestructuras y servicios que el plan propone, para la revitalización y mejora de los espacios urbanos.

▪ Se completará la articulación de la estructura urbana de Los Llanos de Aridane, potenciando su función de centralidad comarcal. El desarrollo del núcleo mantendrá adecuada articulación con el medio agrario que le rodea, pero con definición precisa de la frontera con ese espacio de entorno.

▪ Se potenciará la articulación estructural de los núcleos de otro nivel como La Laguna y Todoque, con sus funciones de espacio de centralidad de servicios en el entorno agrario donde se insertan. Esos núcleos forman parte del eje estructurante comercial y de servicios en que se tendría que convertir la carretera hacia Puerto de Naos, en ese tramo.

▪ El espacio agrario, por su función económica relevante, deberá ser objeto de medidas tendentes a evitar su desarticulación y pérdida de efectivos.

▪ En cuanto al modelo turístico a desarrollar, se estará a lo dispuesto en el planeamiento territorial, tal que:

-- Se conformará un espacio litoral para el ocio y el turismo, con el desarrollo del núcleo convencional de Puerto de Naos.

-- Se dará el tratamiento integrador adecuado a las actuaciones a realizar aisladas en el medio rural.

-- Se desarrollarán los sistemas estructurantes de Parque Marítimo, articulado con el núcleo de Puerto de Naos. Completando el sistema de ocio con un Campo de Golf a situar en la prevista zona sur del municipio.

4. ESTRATEGIA PARA UN MODELO

4.1 MARCO GENERAL DE ALTERNATIVAS

1 El momento presente responde a un escenario, para el cual ya se ha puesto de relieve sus particularidades y condiciones intrínsecas que lo definen. Una variable económica con un vector de gran magnitud que es el agrario, y otro con peso creciente que está constituido por los servicios, dentro de los cuales resulta relevante el turismo.

Por tanto la inercia socioeconómica actual, con el marco de planeamiento que resulta vigente, conformaría un posible estado de proyección de la sociedad para los próximos años. Pero, ¿es posible y sostenible esta opción?, se estaría en el punto de alternativa CERO, entendida ésta como la no formulación de la revisión de planeamiento que se plantea.

✓ En primer lugar habría una connotación legal, en el sentido de la exigencia de adaptación del planeamiento al marco legal vigente, que nace de la imposición que el TROTEN establece en su Disposición Transitoria Segunda, que dice:

1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse íntegramente a este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007.

2. Con posterioridad al 15 de mayo de 2007 no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no haya sido adaptado al presente Texto Refundido. La aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho.

Redacción dada por la modificación introducida por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en su Disposición Adicional primera 4).

También la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, exigen la adaptación del planeamiento, así en la Disposición Transitoria Tercera se expresa que:

Tercera. - Adaptación de los instrumentos de ordenación.

1. La adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de los instrumentos de ordenación insular y general, así como los planes y normas de espacios naturales y los planes territoriales de ordenación deberá realizarse en el plazo máximo de dos años para los insulares y tres para los restantes, fechas en las que deberán contar con la aprobación provisional. Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan territorial, ni plan urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos, así como tampoco alterar las determinaciones del planeamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Será nula de pleno derecho la aprobación de cualquiera de estas alteraciones y planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.

✓ En segundo lugar, se tendrá las consecuencias materiales de la carencia de determinaciones sustantivas, que la nueva ordenación podría prever y que de no atender, se derivarían determinadas repercusiones en la socioeconomía del municipio.

Se estaría en una economía que mantiene el escenario actual, es decir, la pervivencia de la actividad agraria principalmente platanera. Como complemento, la actividad turística presente. Lo cierto es que las previsiones de la ordenación son muy consecuentes con esta filosofía, pero implementando algunas medidas de intervención que permitan dar continuidad a un desarrollo sostenible con perspectiva de largo plazo.

Toda vez que revisar el marco de planeamiento actual es imperativo legal, el ejercicio puede responder a diversos objetivos, y cuyo resultado tendrá mayor o menor acercamiento a parámetros de sostenibilidad, a este respecto cabe razonar que con el marco legal vigente, el modelo de desarrollo tendrá un escaso margen para situarse.

Desde la perspectiva municipal, en algunos casos condicionada las decisiones por una estrategia insular, no cabe pensar en implantaciones relevantes de infraestructuras o equipamientos, pues vendrán dados por razones supramunicipales.

2 Siguiendo el hilo de las reflexiones que el PTET ha realizado para la isla, en cuanto al modelo de desarrollo, **se deberá conseguir una transformación económica y social de la isla a través de un proceso de desarrollo sostenible, donde la base agraria de partida conviva con las posibilidades que ofrece el sector terciario.** Este cauce está definido en la Ley 6/2002, *sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*. Se establecen claramente los objetivos, cuando dice, "*Esta propuesta va dirigida a que el suelo rústico adquiriera un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales*".

La complementariedad ya es un hecho en el sistema económico insular, por lo que puede decirse que la definición del modelo de desarrollo está bastante marcada, sin que haya muchas alternativas hacia donde caminar. En realidad las posibilidades se centran en ciertas modulaciones de estas inercias que ya predeterminan el modelo de desarrollo para los próximos años. No obstante hay una premisa que ha de cumplirse, es que al menos tiene que haber continuidad del escenario actual en lo que a la economía agraria se refiere.



Estas consideraciones del PTET son plenamente aplicables al municipio de Los Llanos de Aridane, es realmente el objetivo fundamental que define el modelo local, **la convivencia de los espacios económicos derivados del turismo y de la agricultura.**

La demostrada capacidad del turismo como inductor del crecimiento económico es el factor que el municipio necesita para su progresivo desarrollo, espacio económico que permitirá un desarrollo endógeno donde la emprendeduría local tendrá la máxima presencia, situación que ya es un hecho en la realidad socioeconómica municipal.

Un planteamiento es el de construir un escenario de futuro, con anticipación en las acciones, desde una estrategia proyectiva, sin que ese futuro sea mera continuidad del presente.

Para ese escenario de convivencia, se convierte en necesidad ineludible el mantenimiento del medio rural como garante de modos de vida y desarrollo que vertebran la sociedad que ha sido capaz de articular su propio desarrollo en términos de equilibrio y moderación, es decir, dentro de auténticas pautas de sostenibilidad.

El desarrollo del turismo debe estar con las características de cada isla, a su vez según cada municipio, adecuándolo a sus propias condiciones, y a la capacidad de sus equipamientos, servicios e infraestructuras. En este sentido, el posible desarrollo de un turismo más ligado al medio natural o a las actividades agropecuarias que a la oferta litoral convencional, constituye el modelo singular que la isla trata de poner en práctica a través del PTET, y que este municipio comparte plenamente, toda vez que se da con la máxima fuerza el factor el agrario, y el turístico se abre paso con gran vigor, cierto desarrollo en el espacio litoral y notable potencia en el turismo imbricado de medianías.

La inercia a la terciarización ya es un camino al que se dirige el conjunto de la economía insular, pautas que tienen su incidencia en el modelo local.

La DOG-54, referida a los objetivos del sistema territorial, dice:

c) Impulsar el desarrollo económico, poblacional y ocupacional de las islas de La Gomera, La Palma y El Hierro, teniendo en cuenta en todo momento la fragilidad de sus sistemas naturales y socioculturales.

El Plan atiende a la fragilidad del sistema natural y sociocultural del municipio, diversificando la economía a través del incremento de valor añadido de las actividades agropecuarias y de las actividades de transformación, y del desarrollo turístico. El PTET expresa: *La estrategia de transformación territorial, que a través de la implantación del uso de turismo se pretende desarrollar en la isla, tratará de reforzar la centralidad de los núcleos de nivel*

II, Santa Cruz de La Palma y Los Llanos de Aridane, con operaciones de implantación de equipamientos y con intervenciones de recuperación del patrimonio arquitectónico.

La DOG-55 plantea las estrategias de transformación territorial a establecer por el planeamiento, en función de cada modelo insular, en este escenario de estrategia global, el municipio también percibe una nítida alternativa, opción que hay que terminar de perfilar.

Al menos la opción de modelo que el PTET plantea, se basa en el refuerzo de las centralidades capitalina (DOG-55.b) o comarcal (DOG-55.e), con respectivos centros en Santa Cruz de La Palma y Los Llanos de Aridane, así como el crecimiento endógeno y fortalecimiento de núcleos sur y noreste-noroeste.

4.2 MODELO PROPUESTO: UNA ESTRATEGIA PARA LA SOSTENIBILIDAD.

La alternativa no está en un escenario que sea mera continuidad del presente, el Plan ha tratado de identificar las variables que son claves para el desarrollo futuro, que se podrían sintetizar en los siguientes aspectos:

- ✓ Las infraestructuras ligadas al agua, tanto en almacenamiento como en conducción, deberán disponer del máximo apoyo, que impulse constantemente su puesta al día con las mejores técnicas y sistemas.
- ✓ La infraestructura viaria, tanto en la mejora de la red existente, como la solución a determinados aspectos funcionales, es un objetivo del Plan desarrollado en sus determinaciones de ordenación.
- ✓ Potenciar la actividad agraria sería objetivo prioritario para el sistema dual propugnado (economía agrícola y de servicios), para ello se tendrá que preservar a toda costa el máximo espacio antrópico disponible, las determinaciones de ordenación deberán dirigir sus acciones a ese objetivo de impulso de las actividades agrarias, evitando restricciones, salvo factores que deriven de condiciones ambientales.
- ✓ Atender a los bienes de consumo colectivo, tales como la cultura, sanidad, educación, etc., es un objetivo que se materializa en la previsión de ciertas dotaciones que son clave para el reequilibrio territorial, tanto en continuar potenciando las estructuras urbanas, como en completar necesidades del sistema rural.
- ✓ Dotar al sistema de las condiciones propicias para el desarrollo de la actividad comercial, fundamentalmente estableciendo determinaciones que permitan el desarrollo de los núcleos como sistemas complejos donde el comercio forme parte de su riqueza funcional.
- ✓ Potenciar el sistema turístico tanto en completar la estructura litoral, como la dimensión del turismo imbricado en el medio rústico, y también el impulso que se le debe dar a los productos urbanos, en particular la necesidad de crear oferta cualificada en el casco de Los Llanos.

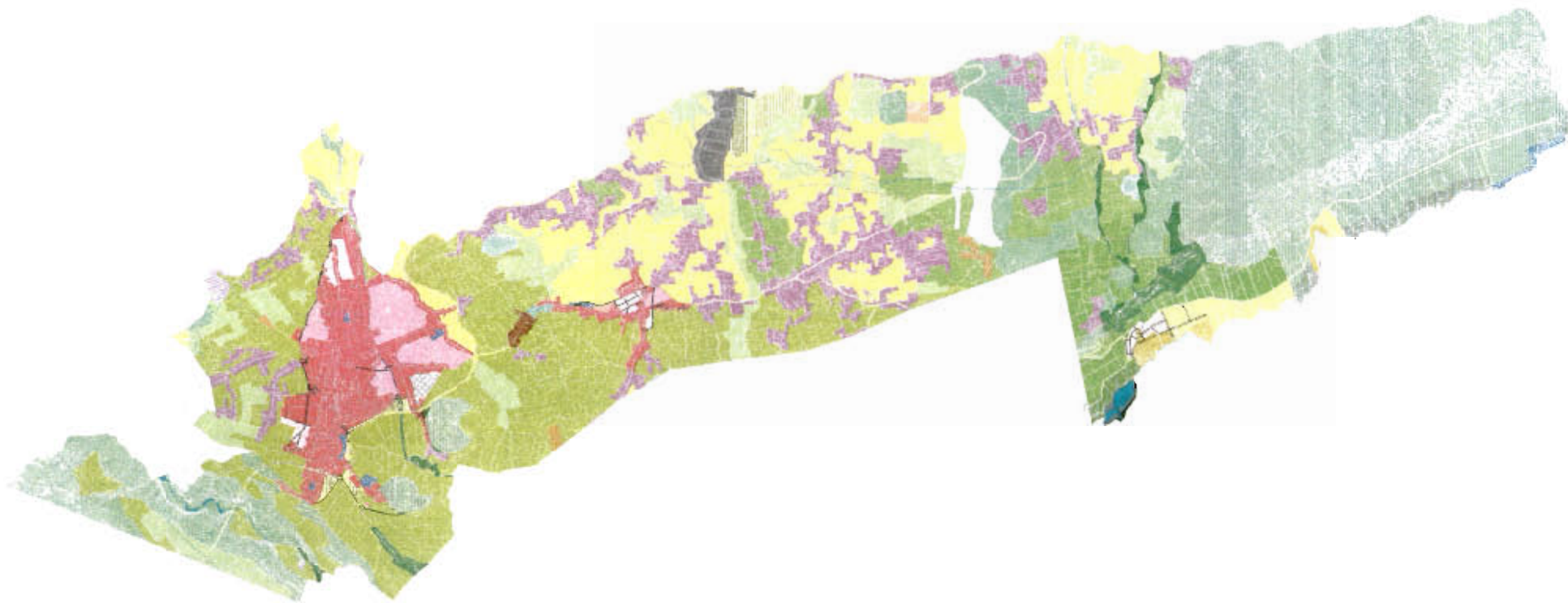


- ✓ Los equipamientos relevantes, capaces de vertebrar el sistema insular, tienen especial importancia en la estructura municipal, en este nivel estaría: Auditorio, Museo Arqueológico, Parque Marítimo y Campo de Golf.
- ✓ El impulso de la actividad industrial, con la gestión necesaria para disponer de suelo apto para desarrollar el sector, al menos en lo que afecta a las necesidades locales, industria ligera, almacenaje, industria exposición, etc., es objetivo materializado y en ejecución, no obstante la ordenación hace previsión de zonas para el desarrollo de este sector.

La clasificación del suelo y su división en las distintas categorías, dotan al Modelo de su dimensión territorial, conjuntamente con otros aspectos relativos a las infraestructuras y equipamientos.

La clasificación de los suelos urbanizables, tal como se verá en otro apartado, se ha realizado con estricto dimensionado, capaz de atender los crecimientos previsibles, de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. Se cumple el objetivo de contención en el consumo de suelo urbanizable, previsto en el título IV, capítulo V, de las Directrices de Ordenación General (DOG), en particular con lo referido en la DOG-67.1. También lo previsto en el artículo 52 del Texto Refundido (TROTEN). A estos efectos se ha realizado análisis histórico del crecimiento poblacional y su proyección futura, de lo que se deduce la necesidad territorial y temporal de disponer de suelo urbanizable. Esta previsión se ha realizado ocupando las áreas vacías rodeadas ya de estructura urbana, observando que constituyen áreas residuales, espacios agrarios en abandono. Asimismo, con este ejercicio de ajuste a las estrictas necesidades se ha disminuido la superficie clasificada en el plan actual, pues de las 113,51 has recogidas en el PGO-87 como suelo urbanizable programado y no programado residencial, se ha pasado a 75,48 has de suelo urbanizable sectorizado ordenado y no ordenado, con la misma calificación.

La siguiente imagen muestra la Clasificación y la Categorización detallada de todo el término municipal, consecuente con las premisas expuestas.



El reflejo superficial de las distintas clases y categorías de suelo que conforman el Modelo previsto, se resumen en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	siglas	superficies	% del total
SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	SUC-R	2.013.143	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	SUNCO-R	95.875	
SUELO URBANO CONSOLIDADO TURÍSTICO	SUC-T	156.281	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TURÍSTICO	SUNCO-T	14.378	
SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL	SUC-U	275.147	
SUELO URBANO CONSOLIDADO TERCARIO-COMERCIAL	SUC-Q	52.833	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TERCARIO-COMERCIAL	SUNCO-Q	19.077	
TOTAL SUELO URBANO		2.626.734	7,18%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL	SUSNO-R	540.812	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL	SUSO-R	215.832	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO NTE-1	SUSO-T	282.164	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURÍSTICO NTE-2	SUSO-T	42.763	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL	SUSO-U	53.873	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO	SUNS-D	12.077	
TOTAL SUELO URBANIZABLE		1.147.521	3,14%
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL			
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL	RPN	637.180	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL ENP- DT quinta TROTEN	RPN	7.709.173	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	RPP	5.052.608	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL	RPC	73.686	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA	RPL	110.476	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA			
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA	RPA	12.124.609	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	RPH	28.533	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	RPI	353.637	
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS			
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL	RAR	3.573.103	
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RAA	2.821.563	
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL			
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	RPT	320.794	
TOTAL SUELO RÚSTICO		32.805.362	89,68%
TOTAL MUNICIPAL		36.579.617	

✓ Si la actividad turística va a servir como impulsora del desarrollo sostenido a largo plazo, la forma en que se estructure en el tejido social y en el territorio municipal será determinante para la conformación del modelo, para validar la alternativa elegida. Las capacidades de carga y distribución territorial son variables intrínsecas al modelo decidido.

✓ El modelo se muestra prudente ante la incertidumbre, donde el indicador de mantenimiento de valores socioculturales y evolución positiva de la componente ambiental y paisajística, deberá servir de atención permanente para el futuro desarrollo.

✓ La aptitud territorial para los distintos usos atiende a variables socioeconómicas, climáticas, de naturalidad, etc., con un sentido de equilibrio territorial y de impedir que se frustren oportunidades deseables.

✓ En definitiva, el Modelo proyectado, como alternativa elegida, propone ciertos cambios estructurales de relevancia respecto a las previsiones de la ordenación

precedente, ajustes encaminados a que el desarrollo municipal se realice bajo criterios de sostenibilidad. Puede sintetizarse las propuestas que se implementan en:

Mejor definición del suelo urbano, precisando sus límites, y ordenando piezas que completan la estructura urbana (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, ordenados).

Propuestas de mejora del sistema viario general: **vía de Todoque y viario para la conectividad norte**, con vía Argual, túnel y puente sobre Las Angustias.

Delimitación precisa de las categorías de suelo rústico, conforme a sus valores.

Categorización de asentamientos, inexistente en la planificación anterior.

Admisión del uso **turístico en tipologías de pequeña escala** imbricadas en el medio rural.

Previsión de equipamientos relevantes: **Campo de Golf y Puerto Deportivo**.

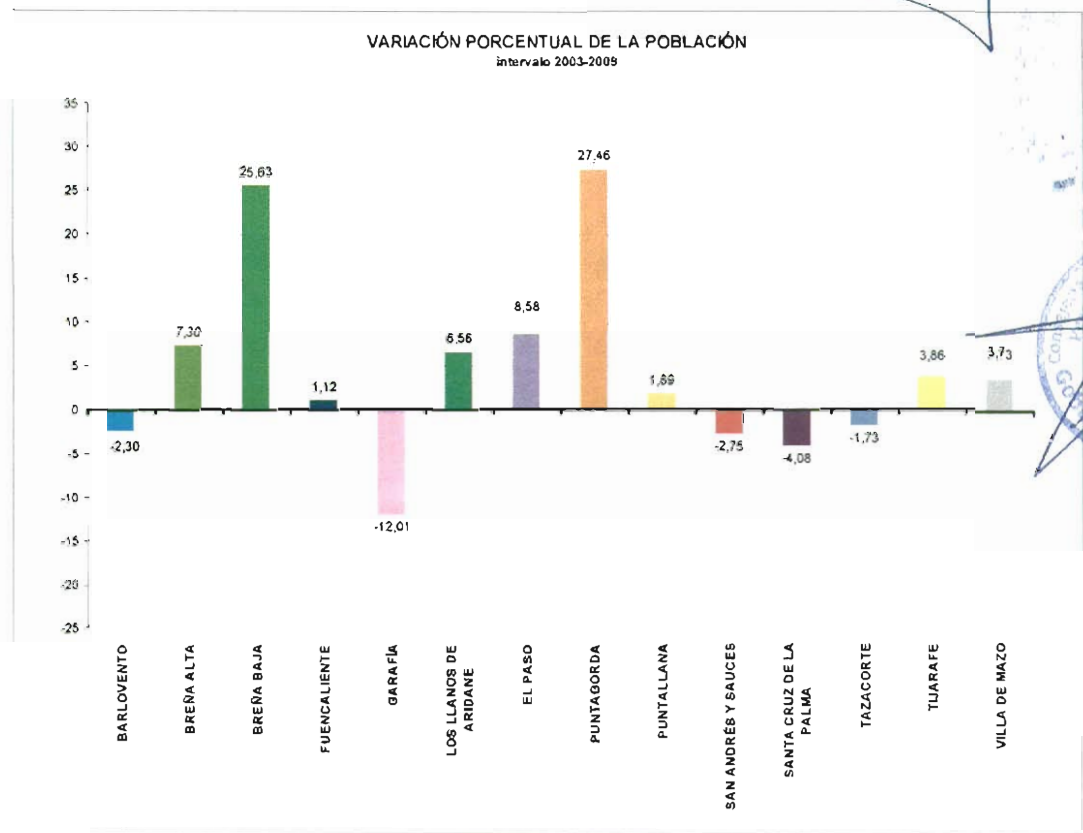
Desarrollo del espacio turístico convencional del litoral, completando la estructura urbana de Puerto de Naos e impulsando un desarrollo hacia el sur de este núcleo, con instalaciones alojativas de alta cualificación.

5. MODELO PLANIFICADO

5.1 ASPECTOS JUSTIFICATIVOS

Partiendo del análisis realizado (Documento de Información) en cuanto a constatación de una realidad física, socioeconómica y cultural del municipio, no ha sido difícil aproximarse al modelo de desarrollo que se acomoda a este sistema. En el presente se encuentra con bastante agotamiento de la vitalidad que otrora dispuso, pero con fortalezas incuestionables para su proyección futura. La potenciación del rol comarcal con el impulso del trío de actividades económicas: agricultura, turismo y comercio, será la estrategia clave para el Modelo de desarrollo que el Plan ha diseñado.

Los datos de población actualizados (diciembre 2010) confirman el crecimiento sostenido de la población municipal, estando en el entorno de la hipótesis de crecimiento poblacional que había formulado el Plan en base a las proyecciones del ISTAC. La previsión de 27.698 habitantes para el año 2.022, horizonte del Programa de Actuación del Plan General, gana certeza y se confirma que el sistema ha de ser dimensionado para tal escenario.



En el Título D2 (VIABILIDAD Y DESARROLLO), se expone con detalle la estrategia de crecimiento poblacional en el municipio y la programación de suelo que sería necesaria para esa demanda previsible. Se observa cómo los suelos urbanizables deberán estar en ese horizonte ya con cierto desarrollo para contribuir a dar soporte a las demandas previsibles.

Vemos, por ejemplo, que al final del 3º cuatrienio los suelos urbanizables ya han tenido que absorber **1148** viviendas, unos **3444** habitantes (habitantes equivalentes, 3 hab/vivi), lo que implica una tarea de gestión urbanística que ha de ponerse en marcha de inmediato, gestionando los distintos sectores según la programación prevista.

Hay que tener en cuenta, tal como se expone en los siguientes apartados, que en todos los casos la clasificación de suelo urbanizable tiene articulación territorial en la estructura urbana existente, completando la malla viaria para conformar una mejor definición de los bordes de cada núcleo. Los terrenos que realmente se incorporan ya están absorbidos o rodeados por la trama urbana, en las tres áreas previstas para expansión de núcleo: Los Llanos, La Laguna y Puerto de Naos.

En definitiva, conforme exige la DOG-67, los aprovechamientos asignados son los estrictamente previstos para atender los razonables crecimientos previsibles



de la demanda, en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado. El crecimiento poblacional en anteriores años ha encontrado sitio en el holgado suelo urbano del planeamiento anterior, ya bastante agotado. La extensión y capacidad de los suelo urbanizables de entonces ha sido reducida por este Plan, siguiendo el criterio de ajuste a la demanda previsible.

La extensión de suelo que realiza el Plan está estrictamente vinculada a la ocupación de suelos interiores, colmatando áreas vacías, las cuales no contienen especiales valores para su conservación, por tratarse de terreno antropizado que ha perdido en gran parte su utilidad agraria.

Hay que señalar que la DOG-54.l.c) establece, respecto del sistema territorial, la necesidad de *“Impulsar el desarrollo económico, poblacional y ocupacional de las islas de La Gomera, La Palma y El Hierro, teniendo en cuenta en todo momento la fragilidad de sus sistemas naturales y socioculturales”*. Objetivo de potenciación para el que debe estar preparado el municipio.

También se cumple con las previsiones de la DOG-112, en particular el apartado 3, que exige adecuación a la topografía para evitar impactos paisajísticos. En ningún caso se afectan líneas de horizonte o perfiles destacados del terreno, disponiendo de topografía sensiblemente llana. No se afectan cauces de barranco, ni hay situaciones de borde de ladera que pudieran ser edificadas. Los

El interés general prevalente que ha de presidir la clasificación de suelo urbanizable, se cumple en todos los casos, tanto en los ordenados como en los no ordenados, resultando imprescindible en los sectores residenciales su puesta en marcha para dar cobertura al desarrollo previsto.

5.2 SISTEMA DE NÚCLEOS

1. Los Llanos de Aridane:

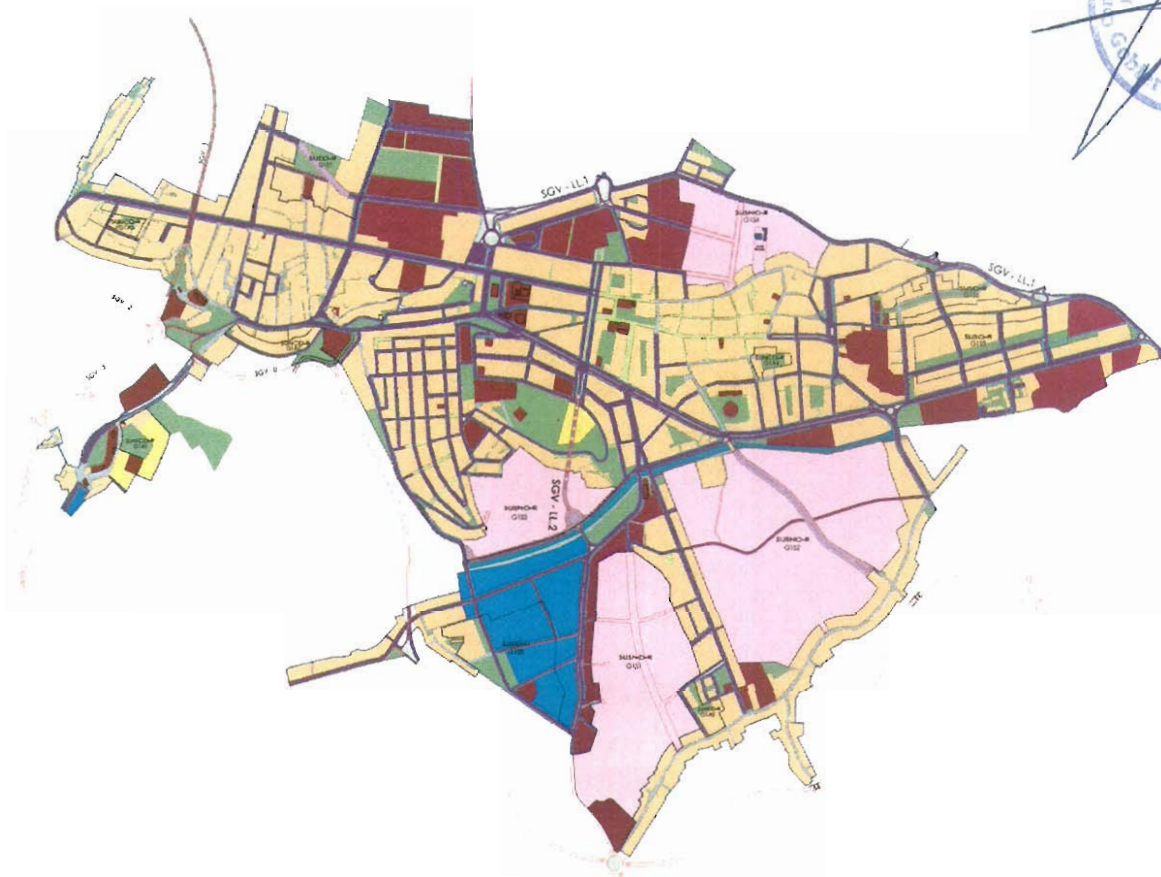
La ordenación propuesta parte del objetivo de completar la estructura urbana de este núcleo, a partir del sistema existente, analizando sus partes para ir completando el tejido urbano allí donde resulta estrictamente necesario, dotando así al conjunto de coherencia global.

La ordenación se ha realizado de manera muy finalista, incluso estableciendo la ordenación de los ámbitos de suelo no consolidado y de algunos suelos urbanizables.

Sustancialmente el núcleo ha de resolver problemas urbanísticos de pequeña escala, a nivel de ordenanzas de la edificación y de completar algunos zurcidos del tejido urbano, acciones que en la mayoría de los casos se resolverán mediante proyectos de *obra pública ordinaria*, o mediante las obras necesarias

por parte de los particulares para que las parcelas adquieran la condición de solar. En cualquier caso se necesita un gran esfuerzo de gestión para impulsar el desarrollo de las unidades de actuación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable.

Esta es la imagen de toda esta estructura urbana, con los suelos que darán soporte a desarrollos futuros (suelos urbanizables no ordenados), y el sistema viario que vertebra ese espacio urbano y lo articula territorialmente.

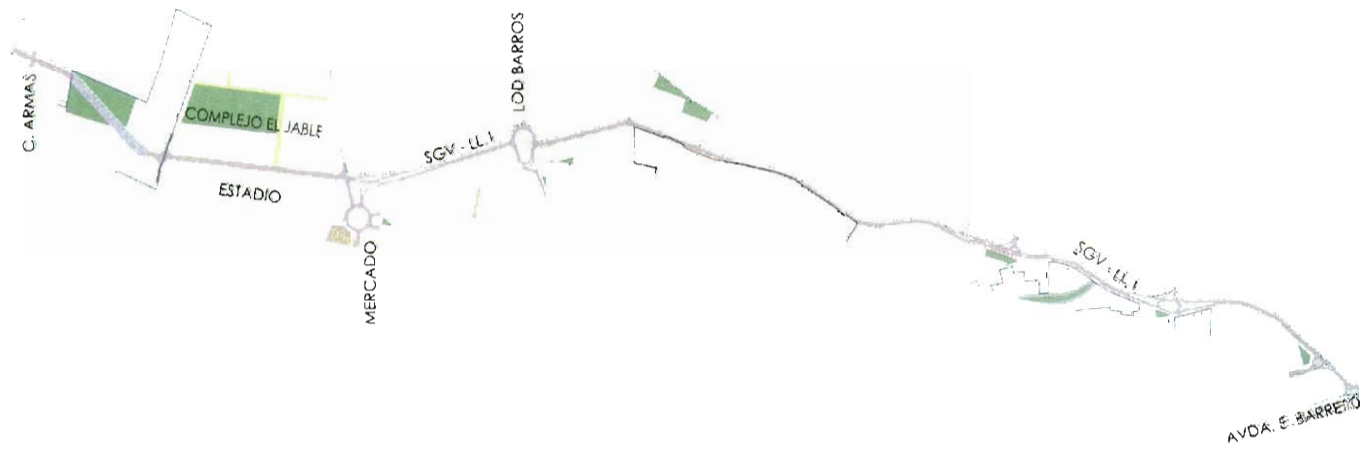


Las decisiones estructurales que afectan al modelo de ciudad, se concretan en:

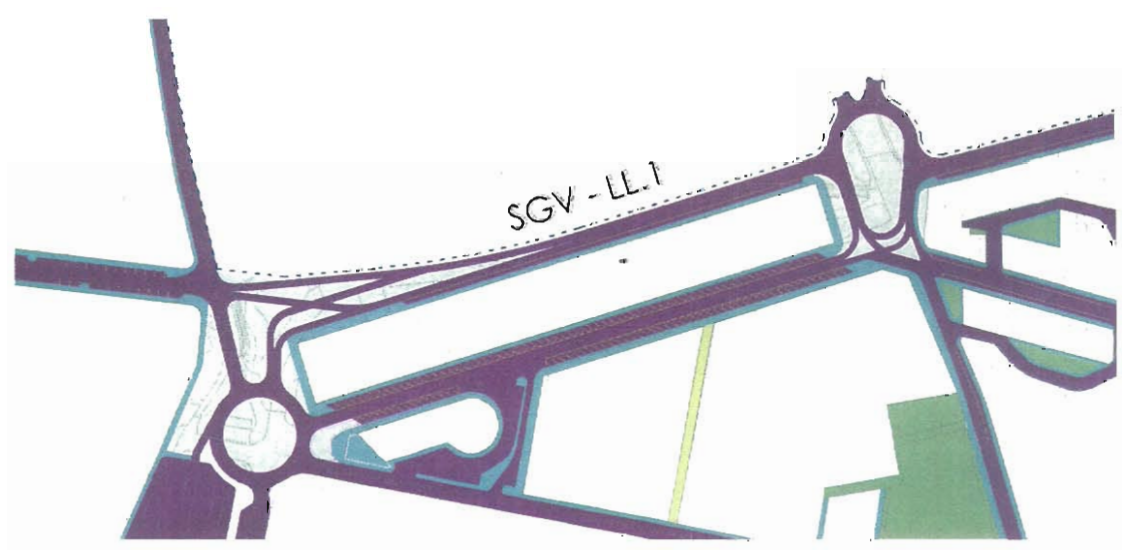
- **Viaro de Circunvalación (SGV-0)**, ya en funcionamiento, constatándose que la actual Avenida Exterior (Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro) pueda tener un tratamiento y funcionalidad propia de una vía urbana, sin las funciones interurbanas que desempeñaba. Esta vía que circunvala por el sur es una realidad, por tanto no forma parte de las propuestas del plan, no obstante debe entenderse que es un corredor que no debería quedar limitado en sus posibilidades de ampliación, de hecho no resulta baladí pensar en una actuación para la creación de carriles para tráfico lento y posibilitar las maniobras de adelantamiento.
- **Viaro del borde norte (SGV-LL1)**: se constituye en el viario que limita el casco por el norte, con el espacio agrario de Los Barros. Dispone de tramos



existentes, actual vía Cruz de la Paloma, que ha de dotarse del trazado adecuado a unas funciones urbanas de accesibilidad por ese lado norte de la ciudad. La continuidad de la citada vía hacia el oeste es de nuevo trazado, desde la nueva glorieta en el encuentro de los caminos Los Barros, La Caldera y la calle Conrado Hernández, discurrendo paralela a la calle Ramón Pol y hasta el complejo dotacional El Jable. El eje discurre por esta zona con un trazado paralelo al estadio de fútbol, hoy en proceso de urbanización. Una prolongación pasado el Camino Los Choriceros llega hasta la calle Armas, a través de suelo urbanizable. Así queda conformado todo este eje norte, desde la Avenida Eusebio Barreto hasta la calle Armas, con un trazado de vía rambla y de límite claro de la ciudad por esa zona con el espacio agrario.

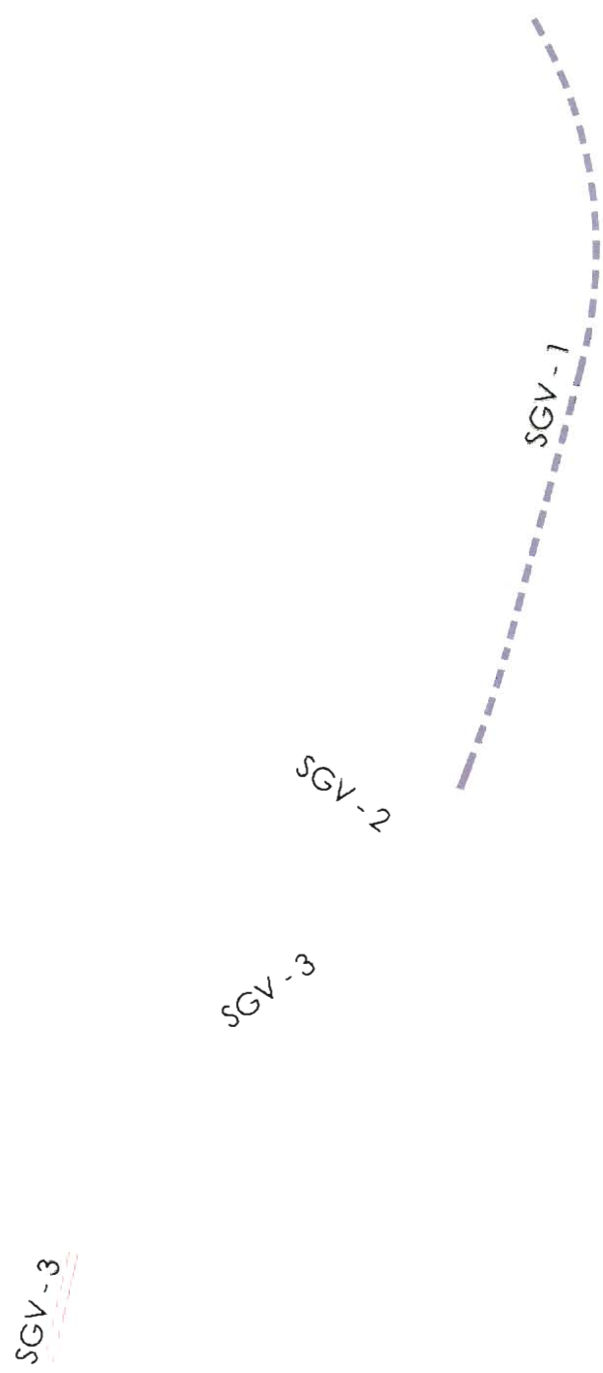


El tramo de este sistema general viario que enlaza la nueva glorieta de Los Barros y la planteada en la confluencia de las calles Ramón Pol y Luis Felipe Gómez W., que discurre sobre el barranquillo Cruz de La Paloma, tiene una función primordial en este sistema y debe ser planteado con prioridad.





- **Sistema viario en el entorno de Argual:** se constituye en un sistema que organiza la conectividad con el norte de la isla y con Tazacorte-Puerto.





Esta solución viaria que se organiza en la parte oeste del casco urbano, con funciones territoriales, tiene gran trascendencia para el casco de Los Llanos:

El eje de la Avenida Enrique Mederos, quedará potenciado en sus funciones estructurantes con el enlace SGV-2 al nudo organizador, que es la nueva glorieta al oeste de la actual, y que es remate de la circunvalación sur.

Desde esta glorieta se organiza un acceso con el casco de Argual por la calle Manuel de Falla, la propuesta solo plantea un sentido de circulación a los efectos de liberar espacio peatonal en el punto crítico esquina de la Plaza de Argual y edificación al sur.

La propuesta de mayor calado para la preservación patrimonial y mejora del espacio urbano, consiste en el desplazamiento hacia el norte de la actual vía (LP-2) junto al Acueducto. Con esta solución se dota al núcleo histórico del Llano de Argual del necesario sosiego para afrontar una etapa de revitalización, así como disponer de un espacio menos constreñido por la vía LP-2, mejorando también esa estructura que va a recibir un equipamiento tan singular como es el Auditorio insular.

La señalada glorieta, planteada como potente elemento organizador, es arranque de ese nuevo viario de conexión Tazacorte-Puerto (SGV-3) y también es inicio del eje hacia el norte, nueva vía (SGV-1) que discurre en un primer tramo en túnel, y un tramo en puente sobre el barranco de Las Angustias.

- **Sistema viario prolongación de la Avenida Doctor Fléming (SGV-LL2):** se trata de una vía que discurre en parte en túnel bajo la montaña de Tenisca y que sigue el eje de la Avenida Doctor Fléming.



A través de vía túnel que atravesará la Montaña Tenisca según el eje de la Avenida Doctor Fleming, se conectará el centro de la ciudad con la carretera LP-213 y circunvalación. También existe la posibilidad de conexión a través de la vía Rambla en que se quedará conformado parte del barranco de Tenisca, con la circunvalación, aunque esta conexión se establece como posibilidad a largo plazo, por lo que se recoge en el plan como meramente indicativa.



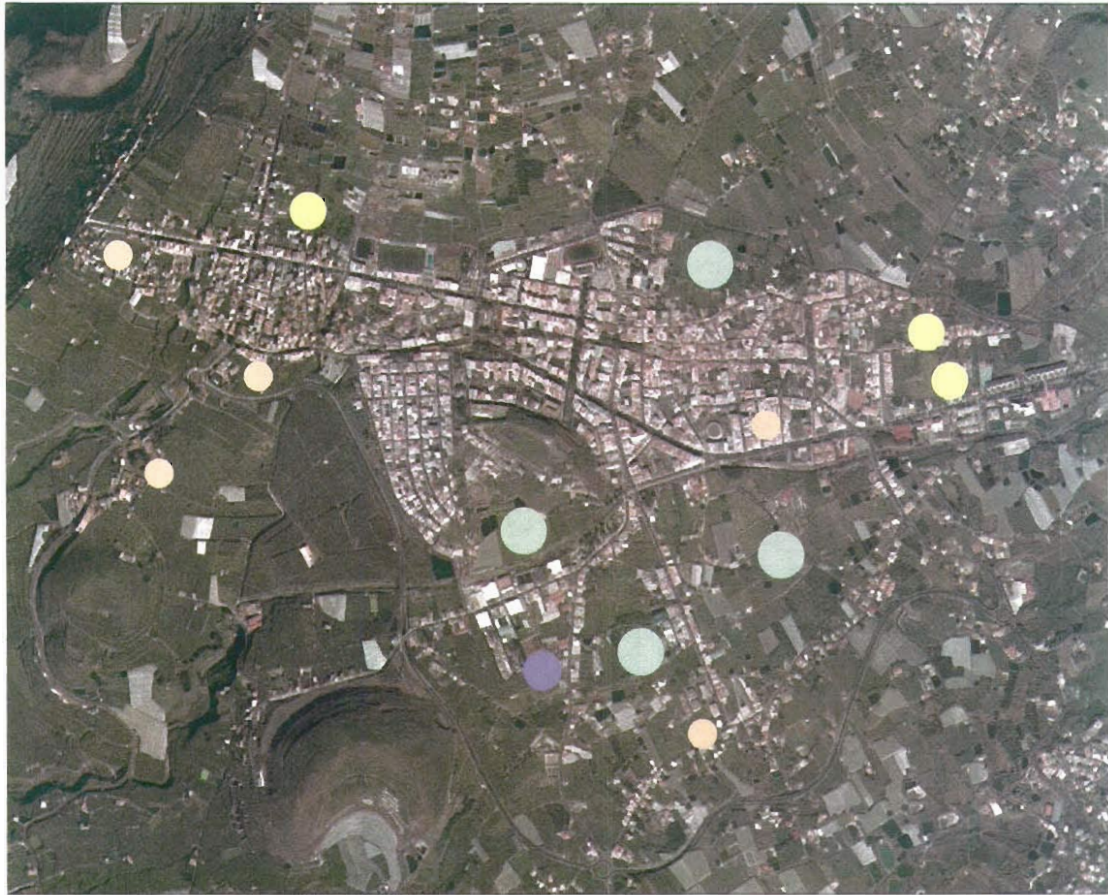
- **Los espacios para el crecimiento urbano:**

El Modelo planteado para el desarrollo del casco urbano de Los Llanos puede definirse como de colmatación. Se basa fundamentalmente en la ocupación de las bolsas de suelo vacías que quedan en el interior de los anillos que hoy ya están colmatados.





El espacio para el crecimiento se conforma a base consolidar la estructura urbana existente (suelo urbano consolidado), y ocupar los espacios de desarrollo mediante la gestión urbanística que operará sobre los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNCO) y sobre suelo urbanizable ordenado (SUSO) y no ordenado (SUSNO).



El conjunto de estos suelos se enumera como sigue:

G1 LOS LLANOS	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado ordenado SUNCO-R	G1-A1 - SOTOMAYOR	TURÍSTICO
		G1-A2 - ARGUAL	RESIDENCIAL
		G1-A3 - MEDEROS	
		G1-A4 - CENTRO	
		G1-A5 - TRIANA	
	SECTORES urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R	G1-S1 - TRIANA	RESIDENCIAL
		G1-S2 - TRIANA	
		G1-S3 - TENISCA	
		G1-S4 - CRUZ DE LA PALOMA	
	SECTORES sectorizado ordenado SUSO-R	G1-S5 - RETAMAR SUR	
		G1-S6 - RETAMAR NORTE	
		G1-S7 - EL JABLE	
	SUSO-U	G1-S8 - LAS ROSAS		INDUSTRIAL



- Los parámetros definidores de la consideración de un suelo como urbano, provocan diversas situaciones urbanísticas:

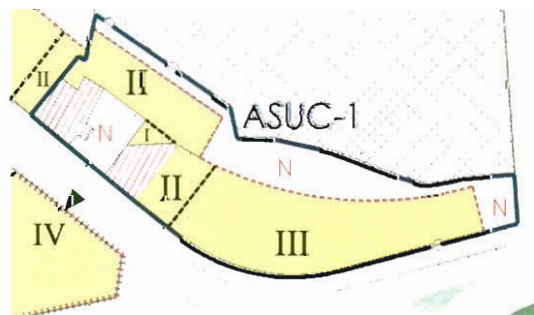
- ✓ **Suelo urbano consolidado por la urbanización, cuando la parcela disponga de la condición de solar** se tiene el derecho al aprovechamiento urbanístico y se materializa de forma inmediata con la expedición de licencia urbanística.

- ✓ **Suelo urbano consolidado por la urbanización, cuando la parcela no disponga de la condición de solar** entonces el derecho al aprovechamiento urbanístico queda condicionado a que previa o simultáneamente, se ejecuten las obras precisas para adquirir tal condición, obras que no pueden ser exigidas a la administración, si se pretende edificar, pues han de ser afrontadas por los particulares interesados. En cualquier caso la administración podrá realizarlas bajo criterio y programación general de la ejecución del plan.

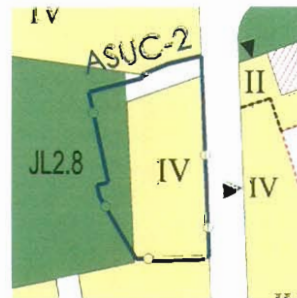
Bajo esta situación también se encuentran determinados recintos aislados (ASUC) que necesariamente hay que gestionar de forma conjunta, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las operaciones urbanísticas de normalización de fincas, a través de proyecto de parcelación o segregación, o mediante reparcelación económica, conforme previene el artículo 188 del REGP.

En los planos de ordenación se reseñan estos recintos de la siguiente forma:

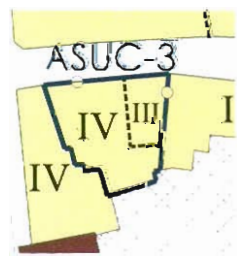
 ASUC Actuación en suelo urbano consolidado



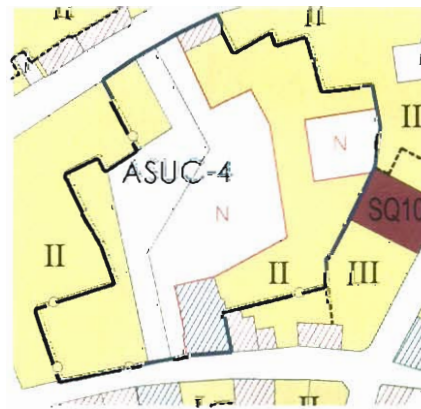
ASUC 1 "LA CARRILLA"
FUENTE"



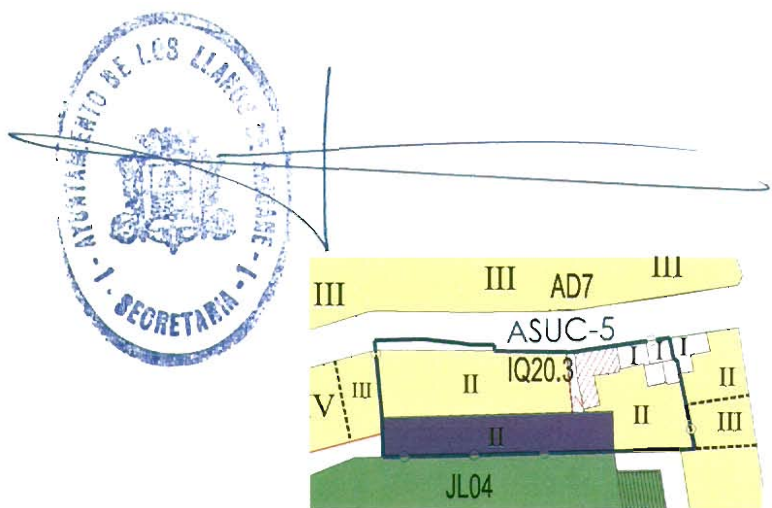
ASUC 2 "LA FUENTE"



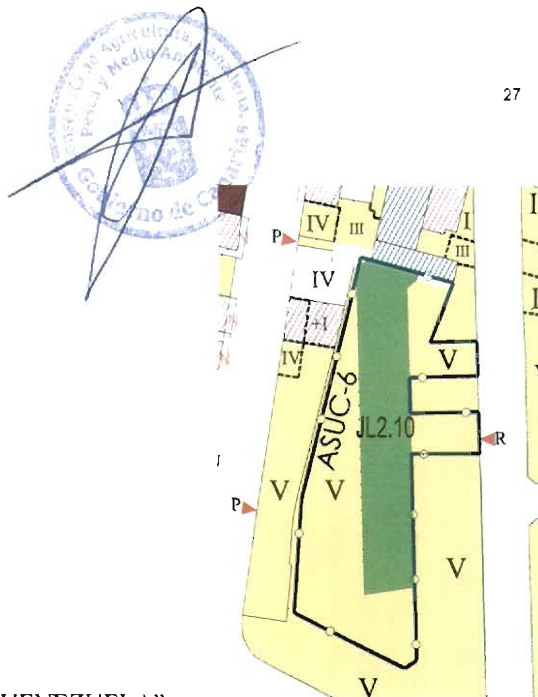
ASUC 3 "RETAMAR"



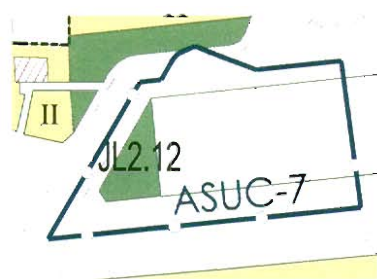
ASUC 4 "FERNÁNDEZ TAÑO"



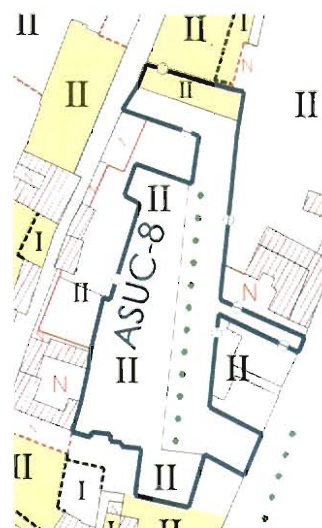
ASUC 5 "CONVENTO"



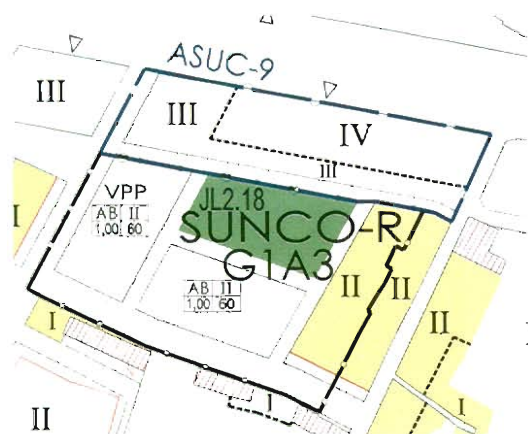
ASUC 6 "Avd. VENEZUELA"



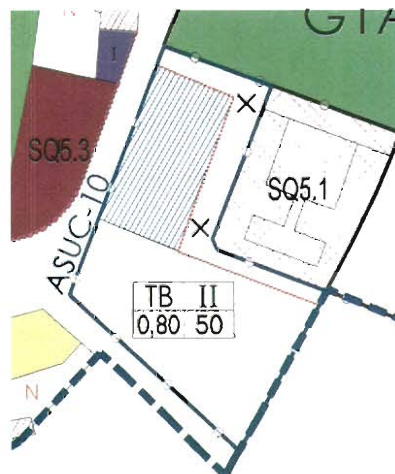
ASUC 7 "TANAUSÚ"



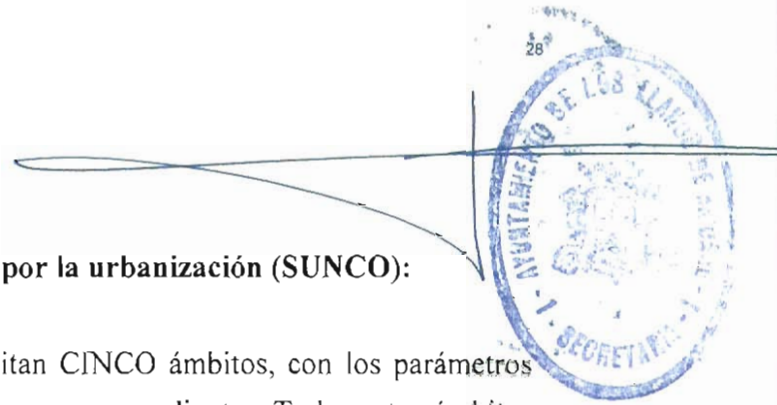
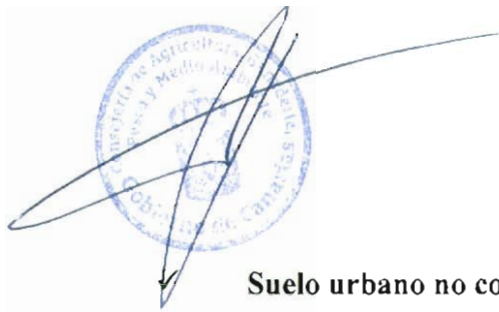
ASUC 8 "PICASSO"



ASUC 9 "MEDEROS"



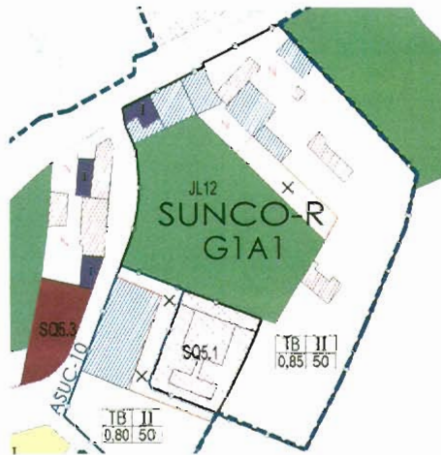
ASUC 10 "ARGUAL"



Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCO):

En el núcleo de Los Llanos se delimitan CINCO ámbitos, con los parámetros urbanísticos que se recogen en las fichas correspondientes. Todos estos ámbitos se ordenan de forma detallada para hacer más viable su gestión. Son los siguientes:

GIA1-SOTOMAYOR



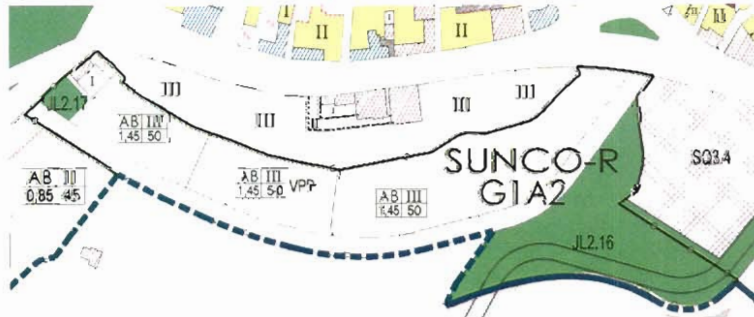
Caracterización: se trata de un ámbito dominado por construcciones con valor patrimonial, y un espacio libre, que es la Plaza Sotomayor (propiedad privada) que cumple el estándar de equipamiento del art. 36 del TROTEN. Espacio emblemático que debe ser tratado con especial sensibilidad para el adecuado entendimiento con ese entorno patrimonial.

Ordenación: el uso dominante en el recinto es el turístico, previsto para la realización de una instalación alojativa en modalidad hotelera con un máximo de 120 plazas.

Puede introducirse el uso comercial al servicio del turismo, bar-restaurante, artesanía, etc.

Aspectos ambientales: Se deberá tener especial cuidado con las construcciones existentes, todas con valor patrimonial; también es objeto de atención especial el tratamiento de la plaza, que debe ser respetando y potenciando la vegetación de porte arbóreo.

GIA2-ARGUAL



Caracterización: se trata de un ámbito cuya finalidad es otorgar a la estructura urbana de una fachada hacia el “Llano de la Virgen”, cubriendo así la trasera de la fachada urbana que da hacia la calle Manuel de Falla. Existe vía que tiene necesidad de tratamiento, dotándola de las infraestructuras y urbanización

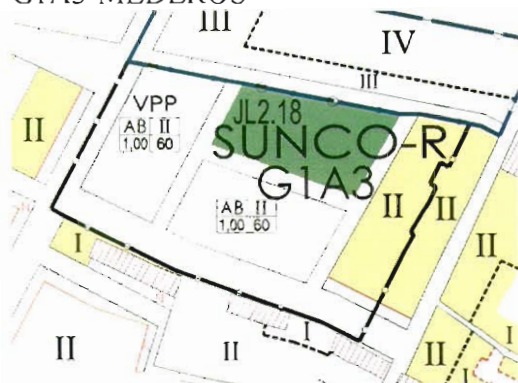


necesarias para disponer de los servicios que acrediten la condición de solar de las parcelas.

Ordenación: Los espacios libres previstos cumplen el estándar global de equipamiento del art. 36 del TROTEN. La edificación es abierta en bloque, para uso residencial, con previsión de viviendas para protección pública (VPP).

Aspectos ambientales: Se ha cuidado la fachada urbana que da hacia lo que hoy es la carretera, disponiendo espacio libre y protección de pequeña casa. La ordenación tiene afección a cultivos residuales que tienen esas parcelas, pero el resultado proporciona una notable mejora del paisaje urbano que da hacia el espacio agrario platanero, definiendo mejor ese encuentro entre la realidad urbana y la agraria.

GIA3-MEDEROS



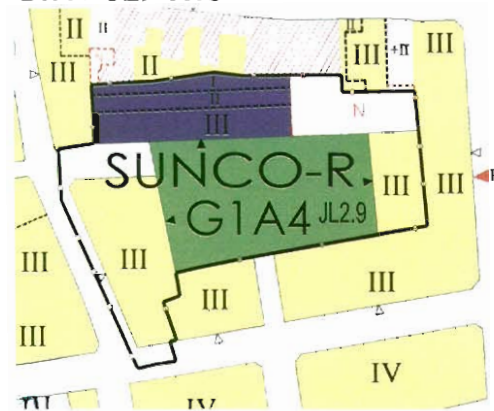
Caracterización: es un pequeño ámbito que se encuentra rodeado por la estructura urbana consolidada. Constituye un vacío del interior de esa estructura, con huertas que son restos de esa primigenia conformación.

Ordenación: La plaza prevista cumple el estándar global de equipamiento del art. 36 del TROTEN.

La edificación es abierta en bloque, para uso residencial, con previsión de viviendas para protección pública (VPP). La parte de edificación cerrada completa la manzana que da a la calle Goya.

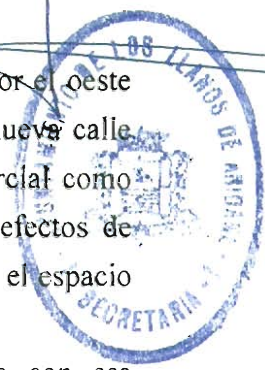
Aspectos ambientales: se mejora notablemente la estructura urbana, creándose espacios cualificados para el uso de vivienda, se completa el paisaje urbano eliminando los restos de espacios agrarios intersticiales, impropios del espacio urbano.

GIA4-CENTRO



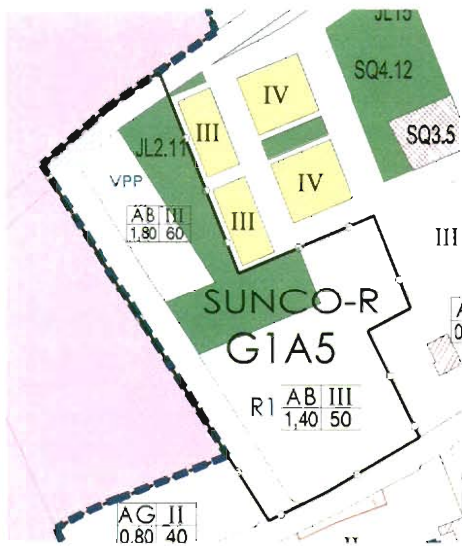
Caracterización: pequeño ámbito que se encuentra rodeado por el espacio urbano de la zona centro del casco. Es un interior de manzana de la trama antigua, la calle Real, Convento y Cabo definen la manzana cuyo vacío interior es el principal objetivo de la ordenación.

Ordenación: Ese espacio interior de manzana se conforma como espacio libre público, una plaza que se articula



por el lado sur con la calle Convento mediante peatonal existente. Por el oeste conecta con la calle Cabo. Hacia el este se dispone conexión con nueva calle como pasaje bajo la edificación. Se dispone un equipamiento comercial como módulo trasero a las edificaciones que dan a la calle Real, a los efectos de posibilitar usos que activen la vida urbana en la zona; contribuye con el espacio de plaza al cumplimiento del estándar del artículo 36 del TROTEN.

Aspectos ambientales: El paisaje urbano se mejora notablemente con esa consolidación de la trama. La intervención está comprometida por ser frontera de la estructura patrimonial y de la nueva conformación urbana, de ahí la preocupación del resultado morfológico, sobre todo de los volúmenes del lado norte, que serán percibidos desde las visuales exteriores, calles Calvario, Real y Ramón y Cajal. Se considera muy positivo desde el punto de vista ambiental que se proteja la zona ajardinada con árboles de porte existente en el ámbito.



GIA5-TRIANA

Caracterización: ámbito de pequeña entidad que completa la estructura urbana de esa zona de Triana. Existe acceso que necesita tratamiento de urbanización.

Ordenación: Los espacios libres previstos, conjuntamente con las viviendas VPP (art. 32.2.A.8 del TROTEN), cumplen el estándar global de equipamiento del art. 36 del TROTEN. La edificación es abierta en bloque, para uso residencial.

Aspectos ambientales: se completa la estructura urbana, mejorando ambientalmente el área, hoy conformada con restos de antiguo espacio agrario. Se cualifica el espacio y se prepara para articularse con el suelo urbanizable lindante.



✓ **Suelos urbanizables:**

Como ya se ha expuesto, en este núcleo urbano de Los Llanos, se proponen cuatro sectores de suelo **urbanizable sectorizado ordenado** y otros cuatro sectores como **urbanizable sectorizado no ordenado**.

Son los suelos que han de gestionarse para que a medio plazo sirvan de soporte a los crecimientos previsibles. Se ha expuesto en el documento DESARROLLO Y VIABILIDAD, el estado probable y también deseable del desarrollo municipal, propiciando un crecimiento moderado pero continuado a lo largo de las próximas décadas. En el escenario socioeconómico en que el Plan se apoya, el desarrollo del Modelo y sus consecuencias poblacionales, tienen una exigencia de moderación y acompasamiento con la implantación de dotaciones e infraestructuras, con pautas temporales que eviten desestructuración por crecimientos desmedidos o incontrolados.

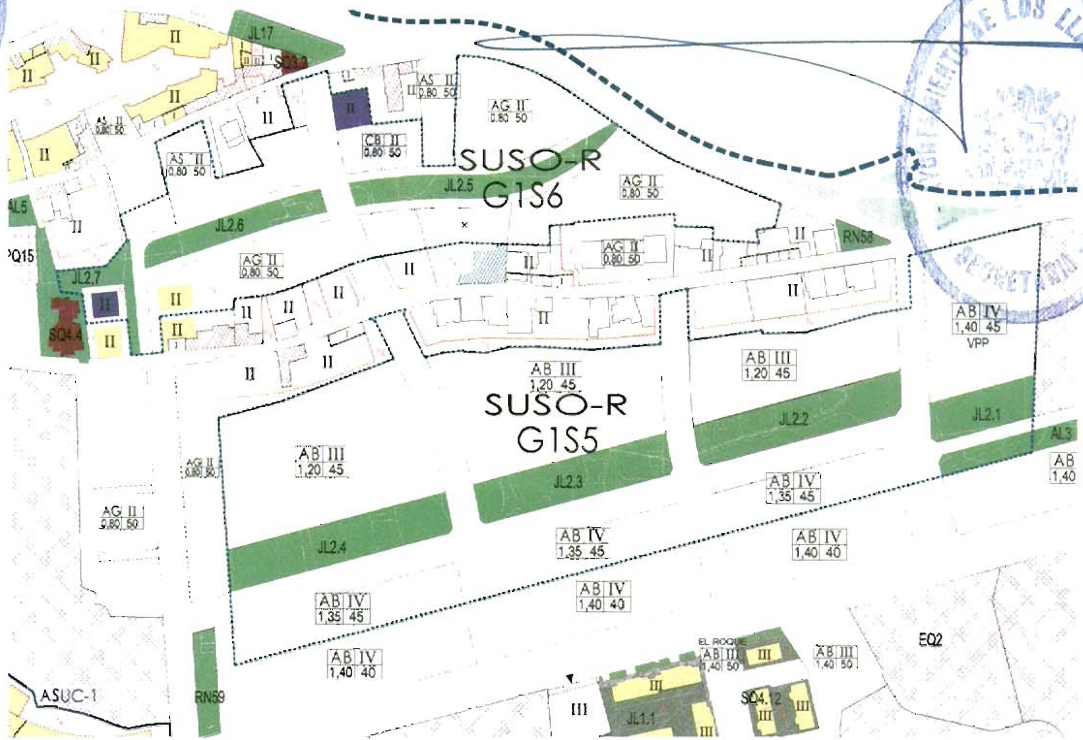
Estas áreas previstas para el crecimiento urbano están totalmente inmersas en la estructura urbana existente, completando todo el sistema con un control de su morfología, particularmente rodeada de un potente espacio agrario.

✓ **Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO):**

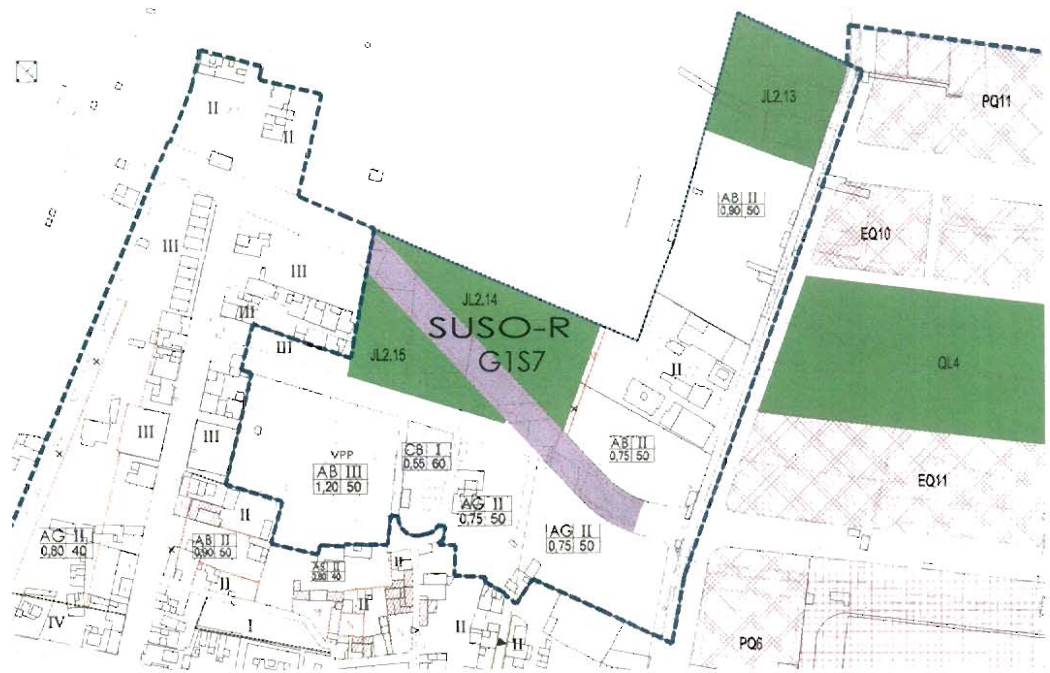
Son cuatro sectores que se encuentran inmersos en la estructura de la ciudad, con cierta entidad y condiciones estructurales que aconsejan su tratamiento ordenado, a los efectos de agilizar la gestión urbanística.

Tienen en común el hecho de ser suelos vacíos con restos de su antigua condición agraria, donde perviven infraestructuras y construcciones de esa naturaleza. En todos los casos son espacios inmersos en la estructura urbana del núcleo, sin que en ningún momento representen extensiones hacia el medio agrario que rodea el casco de Los Llanos de Aridane.

Los sectores GIS5-RETAMAR SUR y GIS6-RETAMAR NORTE, uso residencial (SUSO-R), desarrollan los suelos interiores de las manzanas definidas por las calles Eusebio Barreto, Retamar, Rosal y Cruz de la Paloma, principalmente. Se trata de dar continuidad a la trama que rodea los sectores, potenciando la estructura en el sentido norte sur, que es el transversal al sistema histórico de ejes, este-oeste. Permeabilidad necesaria toda vez que el papel de la vía de borde (Cruz de la Paloma) resulta potenciado con el plan para adquirir una función estructurante desde el punto de vista de la accesibilidad y movilidad en el núcleo urbano. Ver siguiente plano:

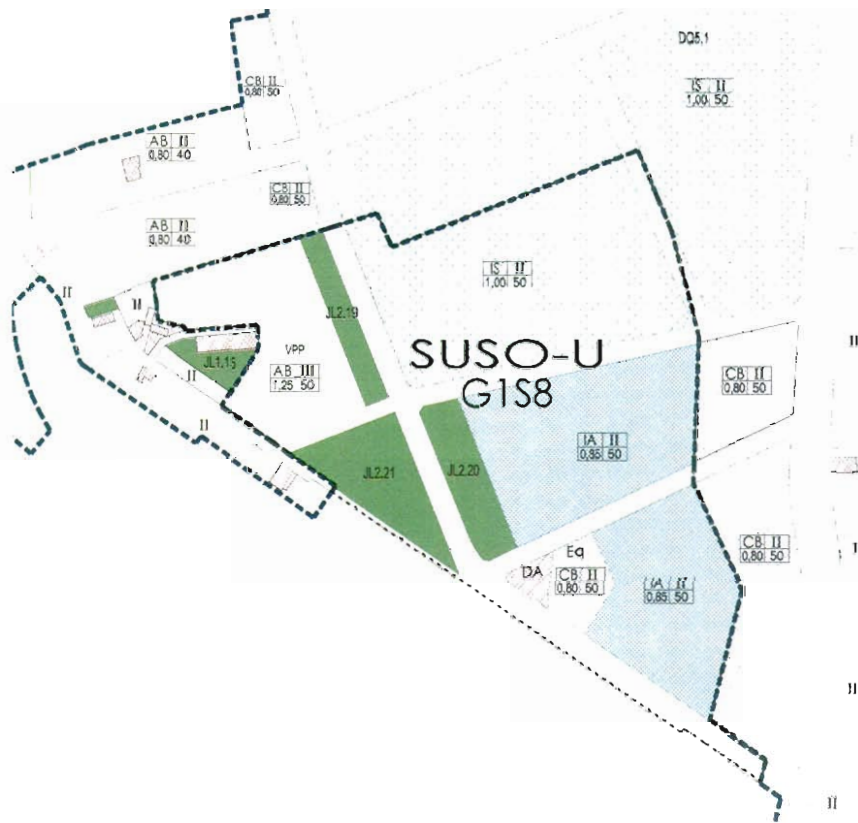


En la zona opuesta a ésta, en el oeste del casco, se hace necesario conformar con precisión los bordes del espacio urbano respecto del espacio agrario de Los Barros, así que se propone establecer un pequeño desarrollo y ordenar lo existente. Se plantea el sector residencial G1S7-EL JABLE (SUSO-R), que se apoya en el camino Los Choriceros, con articulación principal en el eje viario del norte del casco (SGV-LL1).





El sector GIS8-LAS ROSAS, con uso global industrial (SUSO-U), nace de la necesidad real de disponer más suelo para usos industriales, comerciales y demás actividades de servicios y almacenaje, que en el presente se han implantado en el suelo urbano de la calle de Las Rosas, totalmente colmatado. Ocupa parte de suelos ya clasificados para tal fin en el plan vigente, la propuesta estructura el sector entre la calle Las Rosas, al norte; la carretera LP-213, al naciente y el eje definido por el camino Prieto al poniente, con calificación residencial.



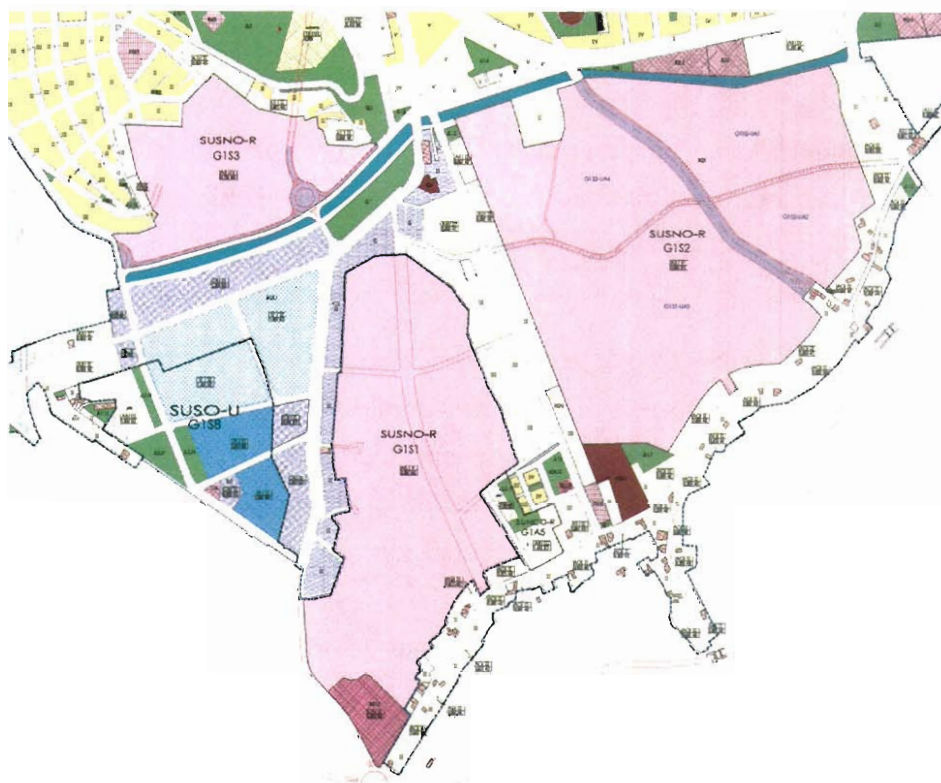
✓ **Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO):**

Como ha quedado expuesto, son cuatro sectores que acaban de conformar la estructura urbana del casco, indispensables para dar soporte territorial al desarrollo previsto. Aunque desde el plan no se ha realizado la ordenación detallada, por requerir estudios más precisos que deberá realizar cada plan parcial, deben entrar también en la acción de gestión urbanística necesaria para que se encuentren disponibles según la programación del plan, si se cumplen las demandas de exigencia de suelo derivadas del crecimiento previsto.

Tres sectores se encuentran en la zona de Tenisca y Triana, al sur del casco, y uno de menor entidad al norte, más relacionado con la estructura central.



Los ejes estructurales de la carretera a Puerto de Naos (LP-213), camino de Triana, calle Pedro Miguel, Las Rosas, circunvalación sur y carretera LP-2, definen el entorno donde se articulan estos suelos. Esas áreas, hoy con valor agrario en decadencia, se ha entendido que son las de mejor solución para estructurar el núcleo según las necesidades previsibles, al menor coste ambiental.



Estas tres piezas urbanas (suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial-SUSNO-R) completarán a largo plazo toda la estructura del núcleo, disponiendo de una importante capacidad para absorber los desarrollos previstos, sin que por otra parte, se fuerce tal desarrollo. Se programan para un horizonte lejano como espacios de oportunidad que paulatinamente serán de consumo urbano.

En el sector G151-TRIANA se propone un sistema viario orientativo, aunque ha de conectarse con los puntos ya previstos en el suelo urbano limítrofe.

Se ha incluido en este sector un sistema general sanitario (SQ1.2) a los efectos de obtención del suelo.

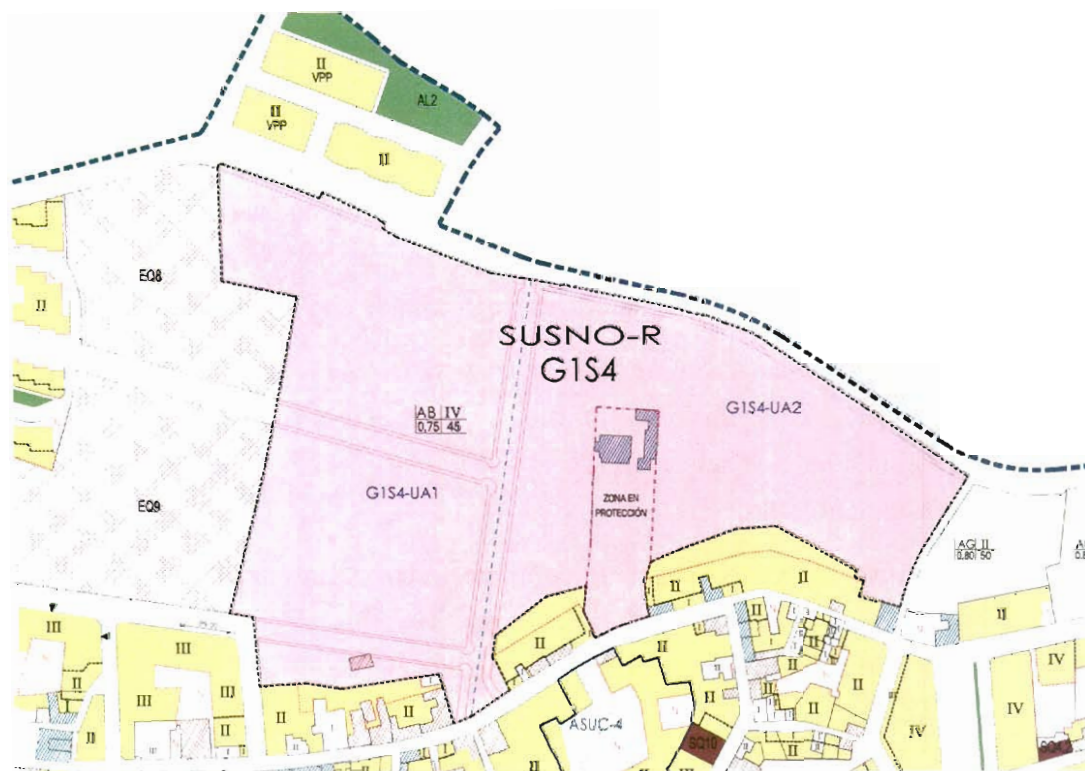
El Sector G152-TRIANA dispone de una estructura viaria que ha de respetar, estableciéndose al menos cuatro unidades de actuación. Existe un sistema general viario incluido a efectos de obtención de suelo (SGV-LL3), no constituyendo elemento de urbanización, se trata de una vía rambla que se plantea sobre la traza existente del camino El Callao, cuya intención no es de resolver especiales problemas de accesibilidad, sino reformular la antigua



entrada a Los Llanos por el sur, valorando más la circulación peatonal que la rodada, en cuanto articulación entre el camino de Triana y la entrada por la calle Las Adelfas, no obstante se convierte en espacio central al suelo que se urbaniza, es un eje que resuelve la función estructurante de este nuevo espacio urbano.

El Sector GIS3-TENISCA, de menor entidad que los anteriores, dispone de buena ubicación y orientación en la estructura urbana. También dispone de un sistema general viario incluido a efectos de obtención de suelo (SGV-LL2), no constituyendo elemento de urbanización, se trata del sistema de conexión de la ciudad a través de un túnel bajo la montaña de Tenisca, con las arterias que conectan con la vía de circunvalación. Se considera un enlace viario de gran interés para mejorar la fluidez de la circulación que enlaza el centro de la ciudad con la circunvalación sur, a través de la carretera LP-213 y glorieta de Triana, y en su caso, hacia el poniente junto al barranco de Tenisca.

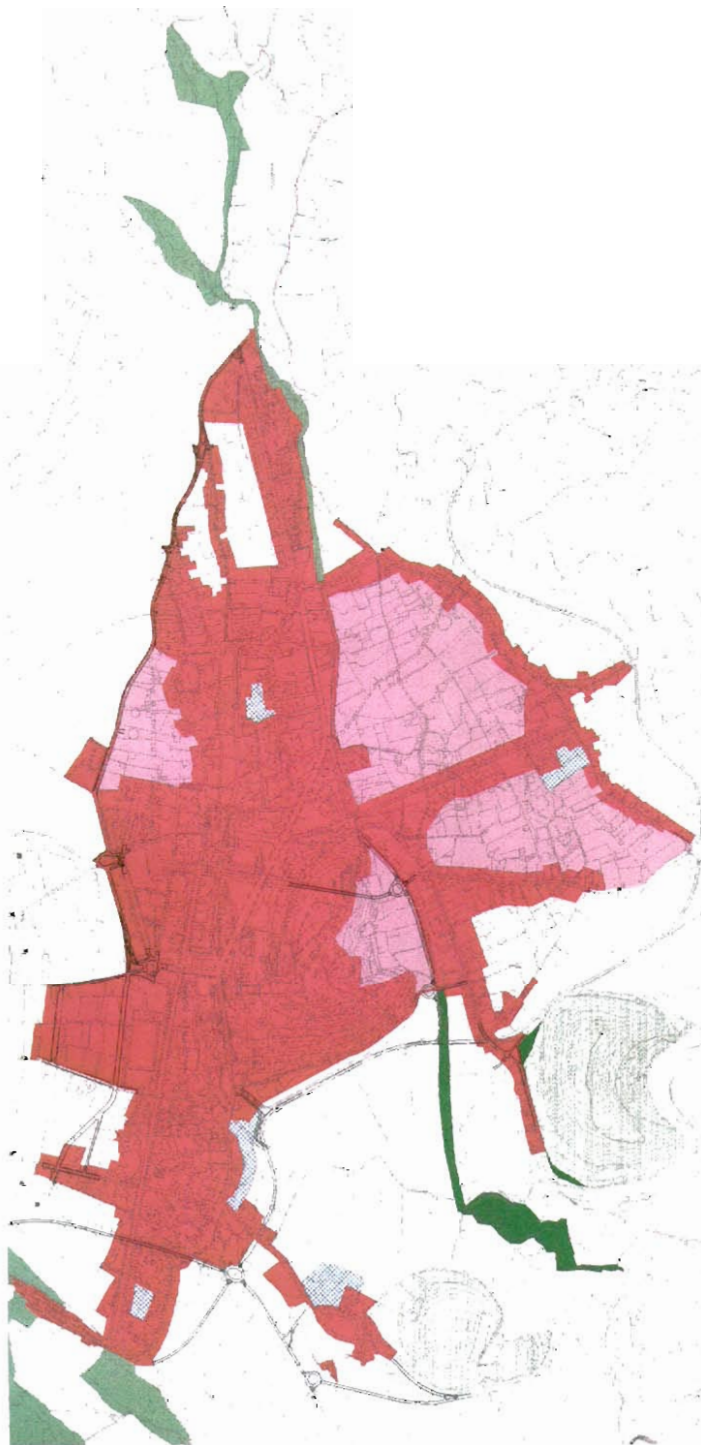
El Sector GIS4 forma parte de la estructura urbana más central del casco, aunque su situación resulte conformadora del borde norte. Se propone un viario con carácter indicativo, aunque de cualquier modo se ha de resolver la conexión con la estructura viaria existente. Se plantean dos unidades de actuación. Razones ambientales exigen la protección patrimonial de un conjunto edificado con espacios de jardín y huerta, que tiene su acceso por la calle Fernández Taño, el plan parcial concretará las condiciones de protección, debiendo preverse en la equidistribución los derechos de aprovechamiento previstos.





Otros elementos relevantes del casco de Los Llanos de Aridane:

El Barranco de Tenisca es un elemento natural relevante que la estructura de la ciudad ha terminado incorporando la parte que lo atraviesa. Por su naturaleza de espacio destinado al drenaje de una amplia cuenca del territorio cotas arriba, representa un elemento natural ligado a las situaciones de riesgo por avenidas, que se trata en el capítulo correspondiente.



Se pretende aquí resaltar el papel relevante por su gran valor perceptivo y como referente en la memoria histórica de la ciudad, por lo no se plantea una intervención que desnaturalice su valor intrínseco y elemento natural que atraviesa la estructura urbana.

Las condiciones de los distintos tramos van a definir las distintas estrategias de intervención, pero en sí solamente **se trata de arbitrar su permanencia como espacio vacío de interés.**

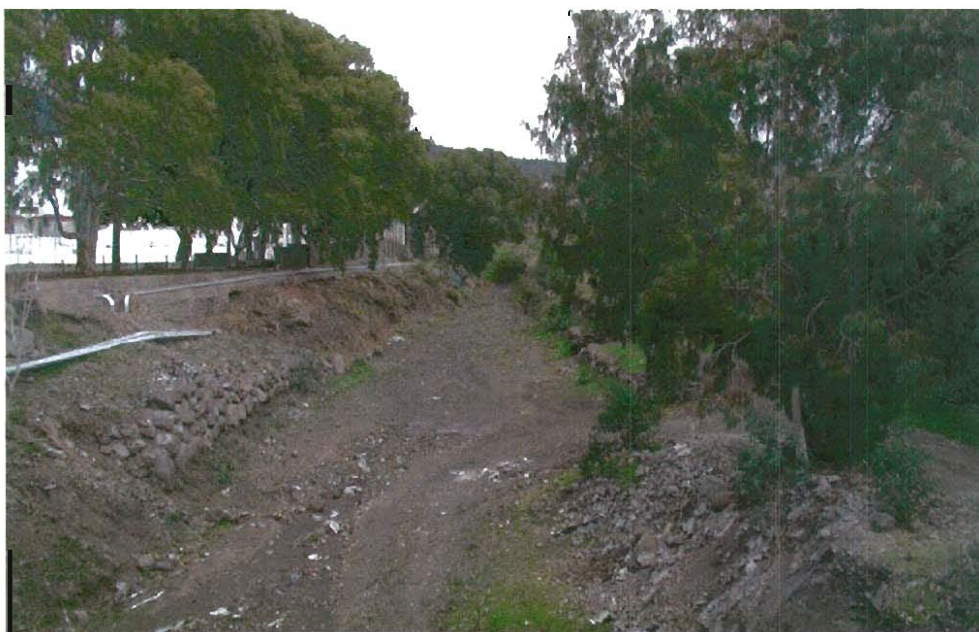
Desde la zona más al naciente, en el encuentro con El Paso, el barranco de Torres y el de Tenisca se unen en un solo cauce hasta que aguas abajo, junto al camino de Hermosilla, el cauce encuentra al núcleo urbano de Los Llanos, aunque hasta la entrada al casco por la calle Sansofé, el cauce se mantiene como vena de evacuación no

canalizado, con categorización de suelo rústico de protección paisajística.



Vista del punto de confluencia de los dos cauces, barranco de Torres y barranco de Tenisca.

Ya junto al suelo urbano., el tramo alto desde Hermosilla hasta la calle Sansofé, deberá cumplir, además de su función intrínseca de evacuación, funciones de **espacio libre o lugar de actividades**, que se preserve de toda intervención más allá de estos fines, se continúa la categorización como suelo rústico de protección paisajística.



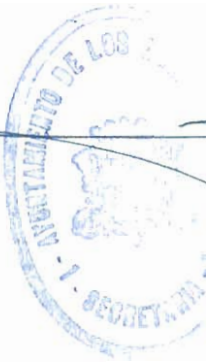


Los dos tramos siguientes aguas abajo, se tratarán para conformar un espacio urbano que puede ser transitado o contemplado, expedito de cualquier obstáculo que impida el libre tránsito de las aguas.



Principalmente para el tramo entre la vía hacia Puerto de Naos y la calle Guayafanta, más abierto y todavía insertado en la trama urbana, se prevé su canalización y acondicionado como parque seco, junto al cual se desarrollará la vía rambla que conectará con rotonda que da servicio al túnel de "Gazmira".





A partir de la calle Guayafanta el cauce del barranco tiene condiciones naturales a preservar y por tanto se categoriza como suelo rústico de protección natural.



EL SALTO: en el cauce del barranco Tenisca, perviven restos de antiguos canales.

2. La Laguna:

Articulados en la carretera de Puerto de Naos (LP-213), se estructuran los asentamientos poblacionales de la Laguna y Todoque, débiles estructuras ya contempladas en el planeamiento vigente como pequeños núcleos de suelo urbano insertados en el medio rural.

Más estructurado por sus funciones y conformación resulta el núcleo de La Laguna, situado en un eje transversal importante de conexión con Tazacorte, la propuesta plantea un desdoblamiento de la carretera tal que se crea una vía que circunvala el conjunto, su carácter es de viario de borde que suponga una definición clara del núcleo urbano por el naciente, estructurando esta área urbana para el crecimiento previsible, con uso residencial y de baja densidad de ocupación.

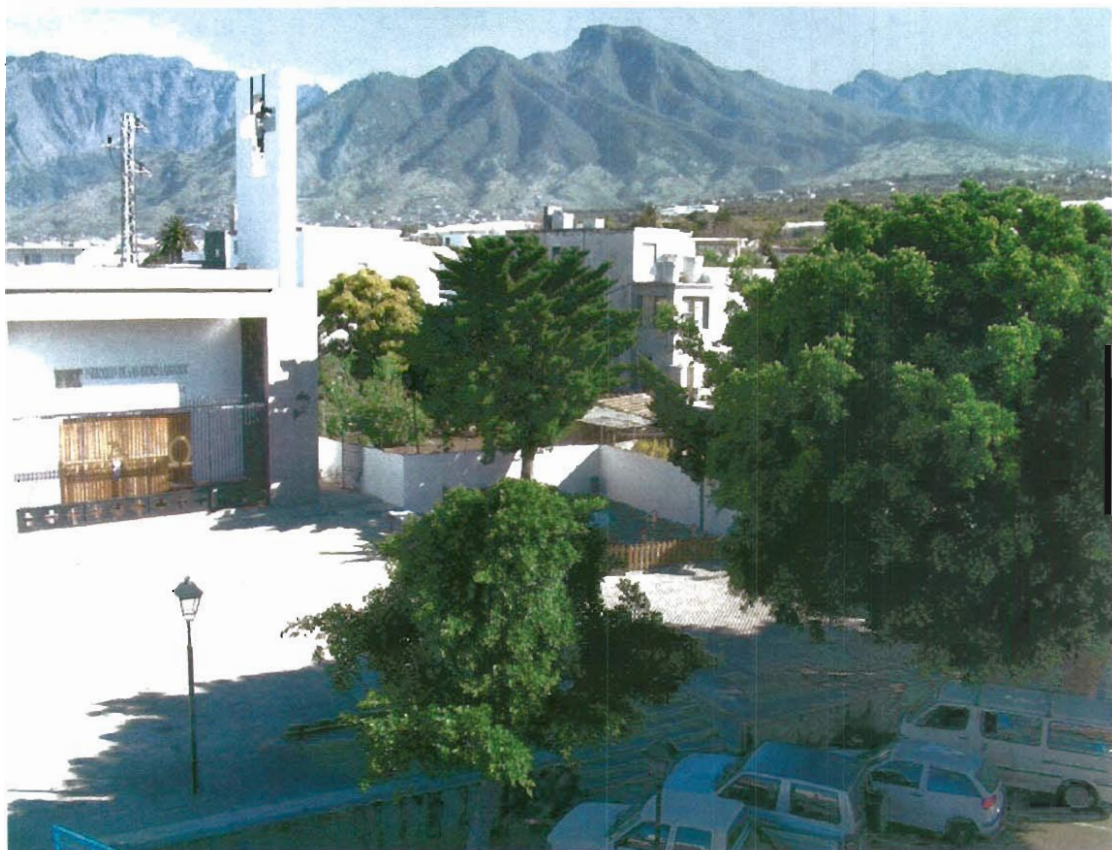


Además se extendería el suelo urbano hacia el norte, sobre la carretera LP-213, con el fin de contribuir a su potenciación, pues son objetivos planteados de eje estructurante de equipamiento y servicios, dando así adecuada solución urbanística a la zona comercial y de servicios de Las Martelas.

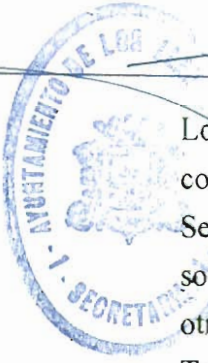
En la parte central del casco se disponen las dotaciones y equipamientos principales: Iglesia y Plaza, Colegio y Parque Comarcal de Bomberos, además de gasolinera, pequeño comercio y asociación cultural "Velia", son las dotaciones o equipamientos más relevantes.



CONJUNTO QUE DEFINE EL NÚCLEO URBANO DE LA LAGUNA



ESPACIO URBANO DE LA ZONA CENTRAL: plaza - iglesia



Los fundamentos que objetivan la solución urbana propuesta, tienen similitud con los ya expuestos para el núcleo de Los Llanos.

Se realiza una definición de borde del espacio netamente urbano, que bascula sobre los dos citados ejes: norte-sur, carretera a Puerto de Naos (LP-213), y el otro algo más débil, que es el definido hacia el poniente por la carretera a Tazacorte (LP-215), a su vez se extiende hacia el naciente por el camino Cruz Chica.

G2 SUR	ÁMBITOS suelo urbano no consolidado ordenado SUNCO-R	G2-A1 - CARRETERA	RESIDENCIAL
		G2-A2 - LAS MARTELAS	INDUSTRIAL
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-R	G2-S1 - LA LAGUNA SUR	RESIDENCIAL
	SECTORES suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-R	G2-S2 - LA LAGUNA NORTE	RESIDENCIAL
		G2-S3 - LA LAGUNA PONIENTE	RESIDENCIAL
suelo urbanizable no sectorizado diferido	SUNS - D		

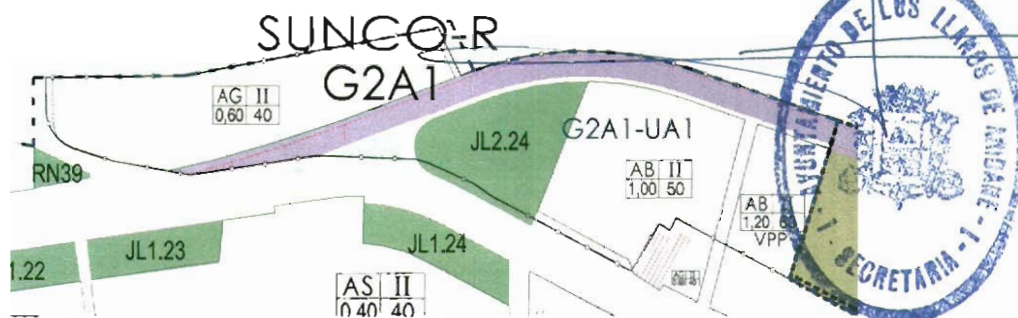
✓ **Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCO):**

En este núcleo de La Laguna se delimitan DOS ámbitos, con los parámetros urbanísticos que se recogen en las fichas correspondientes. Estos ámbitos se ordenan de forma detallada para hacer más viable su gestión. Son los siguientes:

G2A1-CARRETERA

Caracterización: Ámbito de pequeña entidad que estructura el suelo urbano con la carretera LP-213 y con la nueva vía SGV-LA1. El ámbito dispone de restos de la agricultura del lugar, no en vano, todo el núcleo urbano se encuentra muy imbricado con el intenso espacio agrario que le rodea.

Ordenación: Los espacios libres previstos cumplen el estándar global de equipamiento del art. 36 del TROTEN. La edificación es abierta en bloque, para uso global residencial, con previsión de viviendas para protección pública (VPP), que contribuyen al sistema dotacional según art. 32 del TROTEN. La nueva vía definida por el naciente (SGV-LA1), es un sistema general incluido en el ámbito a efectos de la obtención del suelo. La intervención resolverá las infraestructuras y urbanización necesaria para disponer de los servicios que acrediten la condición de solar de las parcelas.

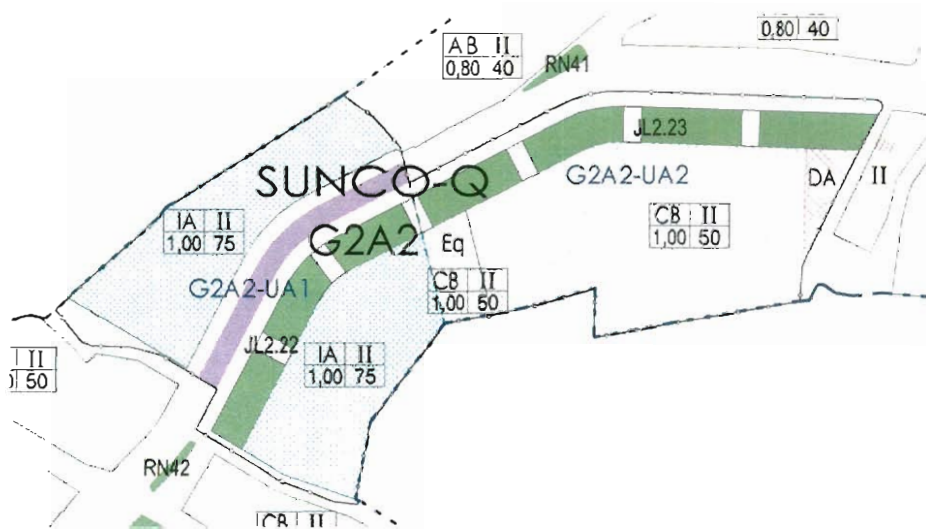


Aspectos ambientales: Se ha cuidado la fachada urbana con disposición de espacio libre que permite articular el encuentro de los dos viarios principales citados. La ordenación tiene afección a cultivos residuales que tienen esas parcelas, pero el resultado proporciona una notable mejora del paisaje urbano que da hacia el espacio agrario platanero, definiendo mejor ese encuentro entre la realidad urbana y la agraria.

G2A2-LAS MARTELAS

Caracterización: este ámbito pertenece al espacio urbano del extremo norte del casco, apoyado en la carretera LP-213. Se configura a lo largo de ese eje y a continuación del suelo urbano consolidado de la misma naturaleza, espacio terciario-comercial que se conforma en la actualidad por un grupo de naves de almacenaje, empaquetado y otros servicios comerciales.

Ordenación: el ámbito G2A2 configura el eje de equipamientos y servicios en que se debe convertir la carretera LP-213, con un sistema lineal de espacios libres. La ordenación atiende a las demandas que han valorado ese eje como una oportunidad para la actividad comercial. Dos unidades de actuación resuelven la gestión del ámbito.





Aspectos ambientales: Se ha cuidado la fachada urbana hacia la carretera, entendiéndose que la disposición lineal de las zonas verdes da como resultado un paisaje urbano de alta cualificación, que actúa de filtro hacia las actividades y construcciones que linealmente ocuparán ese eje. Esta zona verde lineal se ha dimensionado en exceso respecto de estándares, para absorber las roturas que va a sufrir por accesos.

✓ **Suelos urbanizables:**

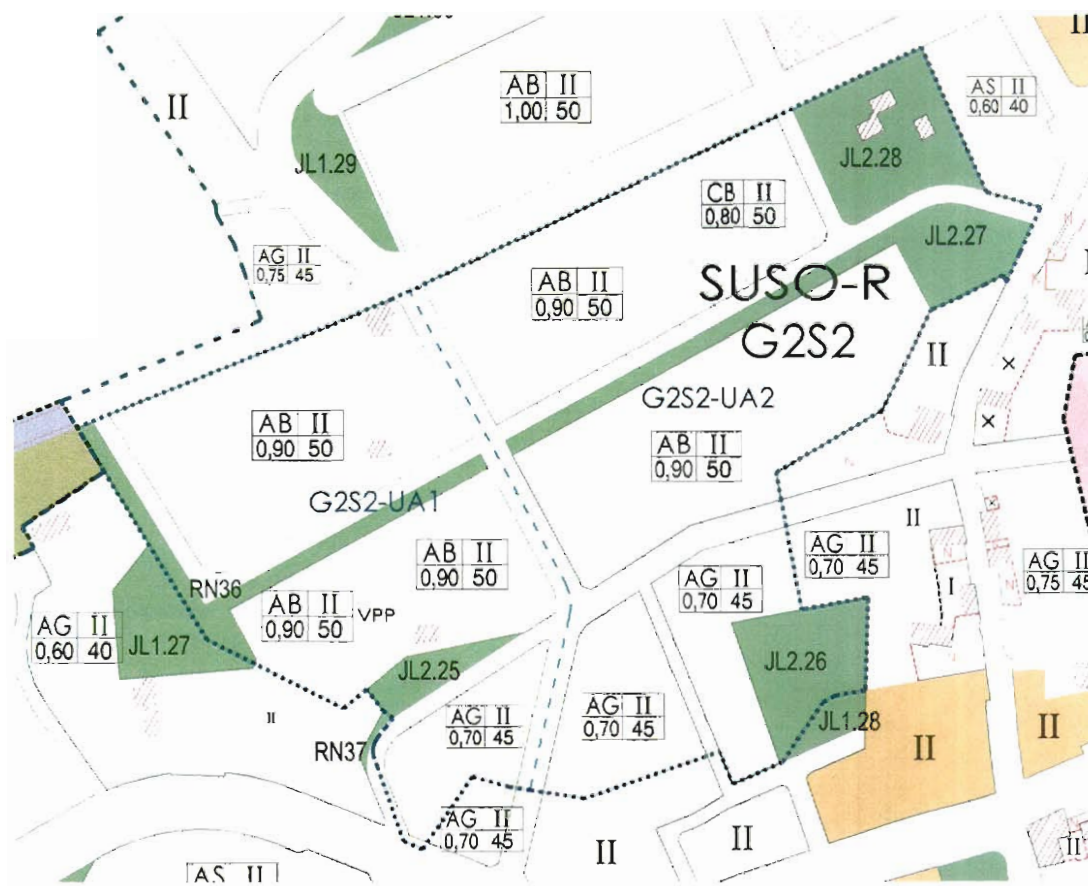
Se proponen dos sectores de suelo **urbanizable sectorizado ordenado** y un sector como **urbanizable sectorizado no ordenado**. Asimismo, se prevé un suelo **urbanizable no sectorizado diferido**.

Estos sectores forman parte del Modelo de desarrollo y su previsión dispone del interés general prevalente que ha de presidir la clasificación de suelo urbanizable, toda vez que, como se expuso para el núcleo de Los Llanos, resultan imprescindibles para dar cobertura al desarrollo previsto.

✓ **Suelo urbanizable sectorizado ordenado:**

Son dos los sectores previstos con ordenación detallada, G2S2- LA LAGUNA CENTRO y G2S3-LA LAGUNA PONIENTE, ambos con uso global residencial.

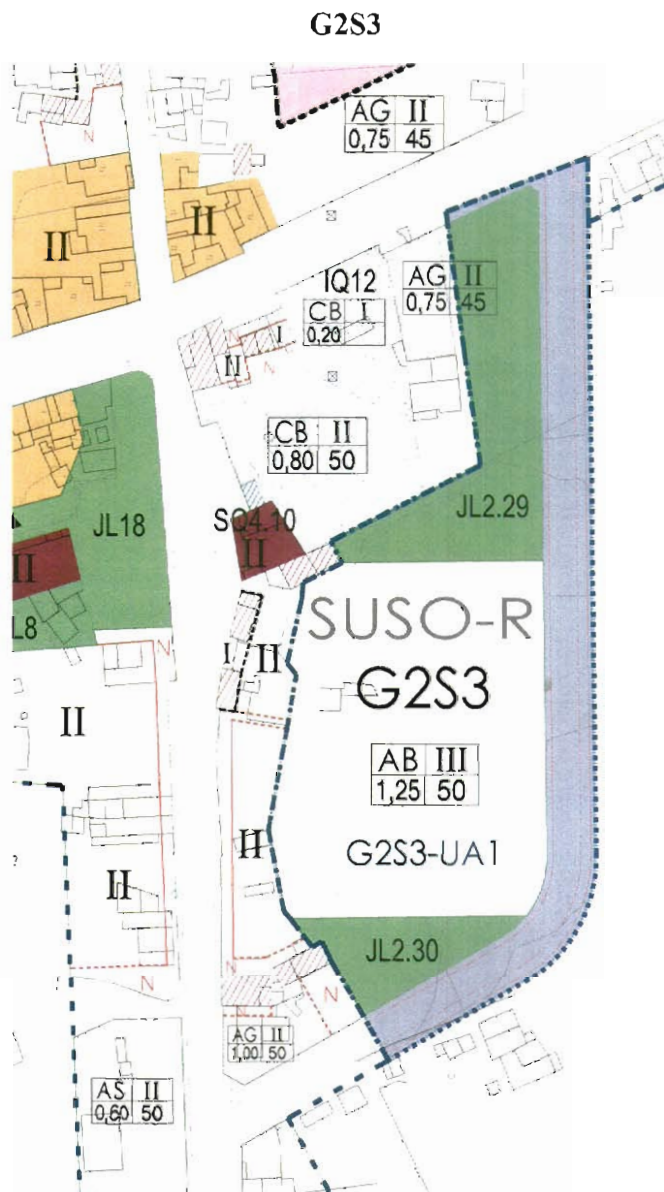
G2S2





El sector G2S2 tiene bastante entidad dentro de la estructura urbana de La Laguna, pues dispone de 3,3 has de superficie, con pervivencias del espacio agrario, instalaciones y construcciones de ese medio, también hay viviendas en ese interior. El objetivo de este desarrollo es completar la estructura que ya por el naciente está totalmente definida, calle Bailebueno, que es el eje a potenciar para la futura vía SGV-LA1, con trama urbana donde se asientan viviendas de protección pública, parque comarcal de bomberos y colegio.

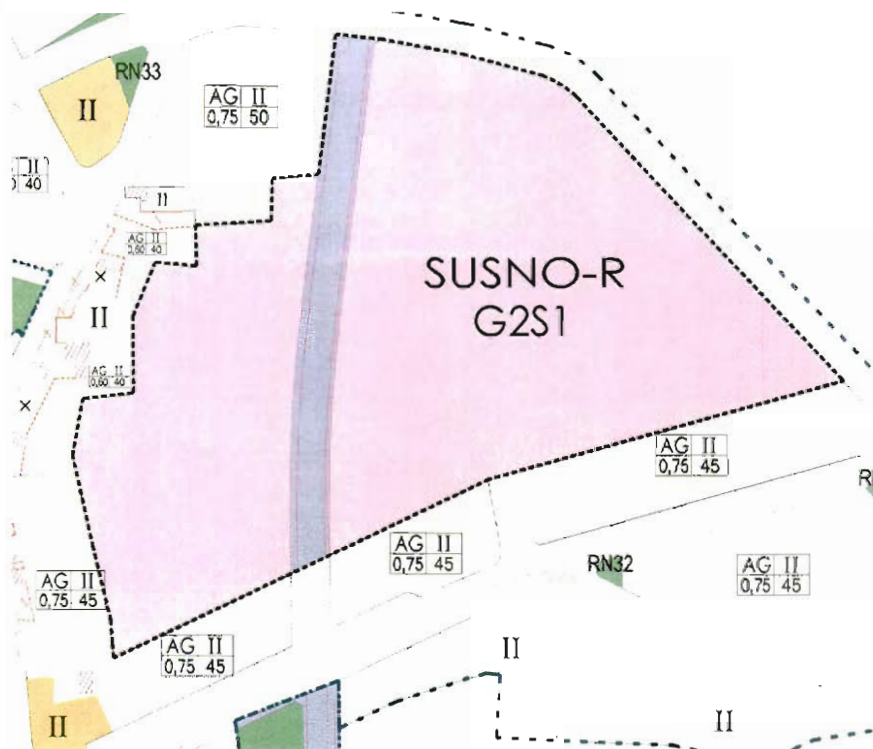
Por otra parte, el mantenimiento de ciertos elementos, construcciones y viario, en el entorno de la Plaza, parece necesario para articular debidamente el conjunto, lo que ha conllevado una alternativa de circulación para el eje hacia Tzacorte (LP-215), permitiendo aliviar el tráfico y dejar la vía con un solo sentido en el tramo de la Plaza. Es una alternativa que mejora ambientalmente el área del entorno de la plaza. Esta propuesta se articula sobre el sector G2S3, que incluye el sistema general viario SGV-LA2.



Se ha previsto un sector (G2S1) de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial (SUSNO-R) que completará la estructura del núcleo.

Este sector no dispone de ordenación detallada, lo que resolverá el oportuno plan parcial, que lo integrará adecuadamente en la estructura urbana que prácticamente le rodea. Constituye un vacío importante, de la zona sur de La

Laguna, sin que resulte prioritario su desarrollo a corto plazo, aunque incluye parte del sistema general viario antes descrito como SGV-LA2 para su obtención, por lo que cabría valorar esa posible prioridad.

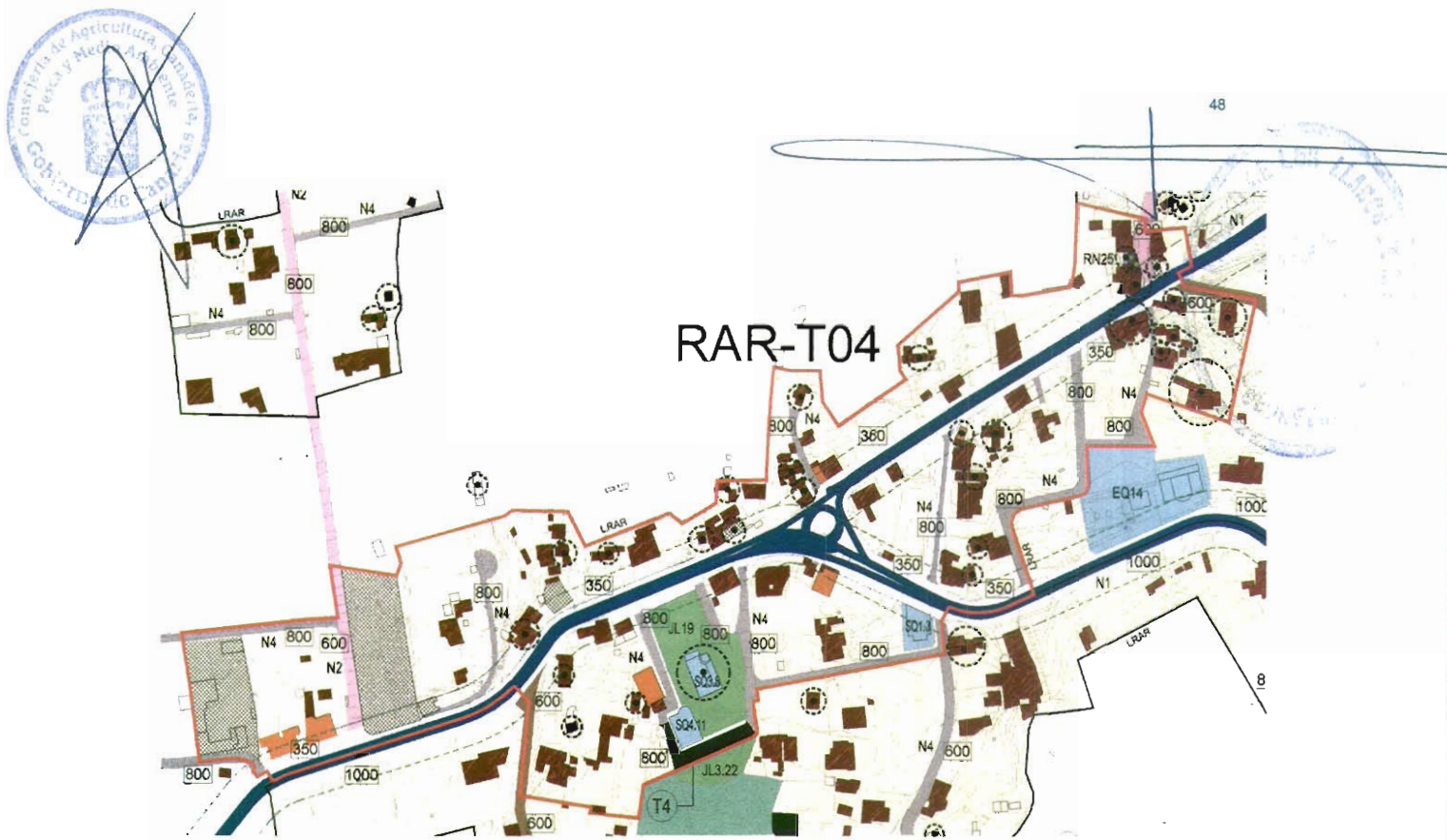


3. Todoque:

El núcleo de Todoque tiene una estructura de menor conformación urbana, se articula de forma dispersa en torno al centro definido por la Plaza, Iglesia y Asociación de Vecinos, además dispone de centro de Atención Sanitaria y Colegio. Un núcleo bien equipado, pero que objetivamente no alcanza las condiciones para su clasificación como suelo urbano.

La ordenación prevista considera que deberá seguir teniendo mayor protagonismo como núcleo articulado con el medio agrario, de tal modo que se clasifica y categoriza como suelo rústico de asentamiento rural.

Desde este punto central más estructurado, se articula la carretera LP-211, que comunica con Las Manchas. Esta zona es tratada en el Plan como asentamiento rural RAR-T04, con un tratamiento singular en cuanto a las posibilidades edificatorias y de usos.



El resto del área, tiene la identidad de un paisaje difuso, siendo tratado con las pautas ordenadoras propias de los asentamientos rurales.





Este eje viario donde se asienta La Laguna y Todoque, termina aquí sus funciones estructurantes en cuanto eje de servicios, la carretera hacia Puerto de Naos (LP-213) continúa por un espacio de vacío territorial.

4. **El Remo:**

Núcleo urbano de carácter residencial situado en espacio natural protegido, *Paisaje Protegido del Remo*, por lo que su ordenación estará sujeta al desarrollo del correspondiente Plan Especial.

Se exponen aquí algunos aspectos de su caracterización, apuntando soluciones de ordenación urbanística que resultan consecuentes desde la perspectiva estructural del municipio.

✓ Como antecedentes se tiene que el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en sesión de C.U.M.A.C. de 16 de junio de 1987, clasificaba el núcleo de El Remo como *suelo urbanizable no programado residencial*. El ámbito delimitado abarcaba un área que comprendía propiamente el núcleo edificado y un entorno de plataneras del espacio agrario circundante. Esta es la primera aproximación al tratamiento urbanístico de este núcleo costero que por esos años ya había adquirido la conformación actual, y cuya génesis fue una ocupación marginal del litoral en torno a lo que había sido un enclave de pescadores con algunas construcciones para tal fin. El estado de consolidación por la edificación en lo que representaba la estrecha franja costera que dejó libre la intensa ocupación agraria, activó la necesidad de formular un adecuado tratamiento urbanístico cuyo objetivo fuera la pervivencia del núcleo, o al menos implementar acciones no destructivas que posibilitaran una solución digna y articuladora desde el punto de vista social.



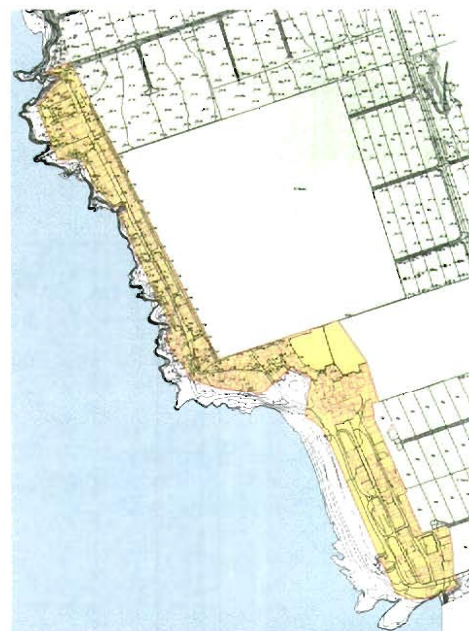
El núcleo estaba consolidado por la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, lo cual permitió establecer previsiones para la protección del litoral de acuerdo a esta situación, conforme a la consideración de suelo urbano, clasificación que adquirió el núcleo por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.): de 25 de abril de 1.991, condicionada a la formulación de un PERI, que ordene el suelo y que implante los equipamientos y espacios libres necesarios.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial de Reforma Interior lo inició el Ayuntamiento con la formulación de dicho instrumento y su tramitación, condicionándose la aprobación definitiva por acuerdo de CUMAC de 27-11-1997.

✓ En el anexo de descripción literal de los espacios naturales protegidos del TROTEN, se recoge el enclave de El Remo en el espacio natural protegido "Paisaje Protegido del Remo", de igual forma que la derogada Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias: (P-16) Paisaje Protegido del Remo.

3. Como complemento necesario para la protección paisajística de este área, se califica como Suelo Rústico potencialmente productivo en su integridad, con la única excepción de los núcleos de El Remo y Charco Verde, calificados por el planeamiento vigente como urbanos, y urbanizable programado.

✓ El núcleo delimitado como suelo urbano tiene una extensión de 5,57 Has., ajustándose su perímetro al contorno del espacio edificado, abarcando también una pequeña zona de



plataneras en el área central con el objetivo de posibilitar la realización de viviendas que sirvieran de apoyo a las necesidades de realojo.

La accesibilidad del núcleo está garantizada a través de la carretera general de acceso al litoral (LP-213) y que tiene su final precisamente en este núcleo de El Remo, al cual acomete por su extremo sur.

La morfología del núcleo se extiende de forma lineal en sentido norte-sur, con unos 840 mts entre los dos extremos. Una serie de vías discurren linealmente conformando la trama que estructura el núcleo, en el extremo norte existe posibilidad de conexión con la carretera LP-124 a través de camino entre fincas.

Resultan claramente identificables dos zonas dentro de esta estructura, la mitad sur, desde la Lajita del Remo hasta la punta El Cabestro, tres vías recorren esta zona desde el punto sur donde se articula la carretera de acceso hasta la zona central donde se desarrollaban las tradicionales labores relacionadas con la pesca, por la existencia de rada y playa. La existencia de un charco intermareal (El Charcón) da un carácter muy singular a esta zona.

En el conjunto edificado actual existen **290** unidades de vivienda (densidad **52** viv/Ha), con una situación parcelaria cuya media está en torno a los 100 m². Se encuentran en regular estado de conservación, donde una mayoría no dispone de adecuadas condiciones de habitabilidad.

En cuanto a las redes de infraestructura, existen redes aéreas de telefonía y electricidad, no se dispone de red de alcantarillado.

✓ Los objetivos orientadores de la ordenación urbanística se podrían sintetizar en un tratamiento sensible con la realidad actual del núcleo, tal que a través de una acción de rehabilitación de construcciones y dotación de servicios e infraestructuras se consiga dignificar el conjunto con adecuadas condiciones de habitabilidad, sin que la intervención resulte traumática desde un punto de vista social.

Se debería mantener la trama urbana existente, resolviendo alineaciones de vías y de edificaciones. Se propone eliminar las construcciones en dominio público marítimo terrestre y algunas otras en zona de servidumbre por necesidades de trazado viario.

En esencia no se debe pretender para El Remo una gran transformación inducida por el planeamiento, más bien el mantenimiento de las pervivencias que le dan carácter y que posibilitarían una acción endógena de rehabilitación.

La propuesta sobre el espacio edificable debería mantener en lo posible las pervivencias edificatorias de la zona de servidumbre de protección de costas, actuando en el resto del núcleo con criterios de rehabilitación o de afección cuando fuera necesario por rectificaciones viarias.

La trama debería recuperar las trazas existentes, sin pretensión de superponer estructuras que entren en colisión con esas pervivencias, para las que se entiende que dispone de plena validez como soporte de la ordenación.

El intento racionalizador se debería centrar en la obtención de calzadas constantes y funcionalmente dimensionadas, quedando las aceras y por tanto la alineación de la edificación en relación con las definiciones existentes.

La ordenación recogería zonas de UNA planta, por razones de preexistencias en servidumbre de protección y otras por mantenimiento de pervivencias sin propiciar transformaciones sustanciales. Las zonas de DOS plantas dispondrían una buena relación morfológica con las de una planta, más en dialéctica de entendimiento que en producir barreras perceptivas.

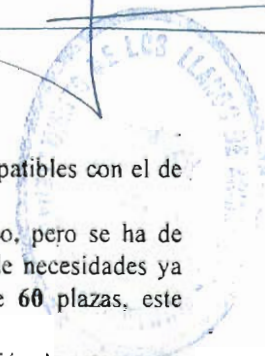
✓ Para el espacio residencial, el objetivo sería de no impulsar un específico desarrollo, más bien atender a la estructura existente. lo cual llevaría a que los parámetros urbanísticos se conjuguen hacia esta finalidad, así el uso global residencial, con las superficies edificables que puedan preverse (en una y dos plantas), podría alcanzar una edificabilidad global de 0,58 m²const/m²suelo.

ESPACIO RESIDENCIAL	UNA PLANTA	7.082,04	edificabilidad m ² /m ²
vivienda y otros compatibles	DOS PLANTAS	18.017,25	
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA			0,58

Si toda la edificabilidad se transformara en unidades de vivienda, cuantificadas en función de unidades con una media de 85 m² construidos, se tendrían los siguientes parámetros límites:



USO DE VIVIENDA	NÚMERO	379	viviendas
	DENSIDAD	68	viv/ha



✓ El sistema urbano se completaría con la regulación de otros usos compatibles con el de vivienda:

Uso de turismo.- No sería objetivo impulsar el uso de turismo en el núcleo, pero se ha de compatibilizar el espacio para una pequeña cuota que atienda a un mínimo de necesidades ya existentes. Se propone que la capacidad alojativa del núcleo no exceda de **60 plazas**, este máximo se correspondería con una superficie edificable de 1.500 m².

✓ Uso comercial, almacenaje, oficina u otros.- Sería posible la introducción de estos usos, siempre en compatibilidad con los usos de vivienda o turismo, la edificabilidad máxima para estos usos no sobrepasaría el 5% del total, es decir unos 1.609 m² edificables.

Estos usos complementarios al de vivienda deducirían su edificabilidad del total establecido, tal que la situación de máximo producirá un mínimo en el uso de vivienda:

USO DE TURISMO	PLAZAS MAX	60	
	EDIFI. MAXIMA	1.500,00	m ² edif.
COMERCIAL Y OFICINA	EDIFI. MAXIMA	1.609,07	m ² edif.
VIVIENDA	EDIFI. MÍNIMA	29.072,26	342

✓ La trama viaria, soportada en la existente, se compondría principalmente de calzadas de solo sentido, con ancho mínimo de 3,30 mt. En la zona entre El Charcón y El Cabestro sería necesario calzada de doble sentido, con mínimo de de 5,00 mts.

Las aceras tendrían ancho variable, en función de la alineación de la edificación.

El sistema viario se completaría con aparcamientos creados en superficie, que podrían ser unas 190 plazas.

✓ En cuanto a las redes de infraestructura, actualmente aéreas las de telefonía, alumbrado y electricidad, deberían disponerse enterradas.

La red de saneamiento tendrá un sistema de recogida que por la pendiente natural del terreno, tendría como punto más bajo la zona de El Charcón. Desde aquí tendría que establecerse un bombeo hasta alcanzar la cota de la carretera LP-213 y discurrir por la misma hacia el norte, hasta el lugar previsto por la ubicación de estación depuradora de aguas residuales.

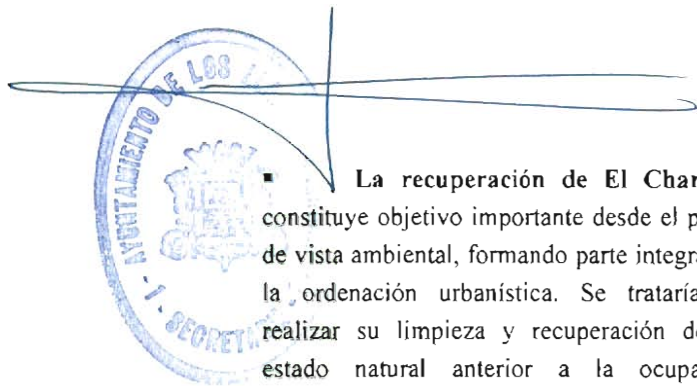
La ordenación urbanística del núcleo se debería completar con actuaciones que pongan en valor el borde litoral y el cumplimiento de los objetivos de la legislación sobre Costas de recuperar el Dominio Público Marítimo Terrestre, a este respecto podrían realizarse tres intervenciones:

▪ **Paseo peatonal**, que discurra por el borde costero en toda la longitud del núcleo, atendiendo a las diversas circunstancias que concurren en el espacio. Se deberá garantizar un tránsito peatonal a través de sendero que podrá tener ancho variable y discurrir por donde la realidad ya intervenida en ese borde permita. Un diseño orgánico con seguridad frente al oleaje y respetando al máximo el borde rocoso, integrado en el paisaje rocoso y cuidando la escasa vegetación que podría incorporarse a ese medio abiótico.

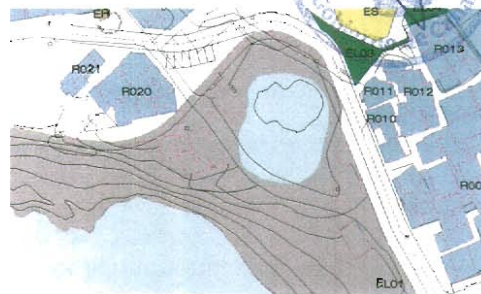


▪ **Abrigo de playa**, constituido por estructuras simples o islotes artificiales que den abrigo al espacio de playa y zona de varado. Una actuación de apoyo a la rocalla dispondrá a su vez de espacios dedicados a solarío.





La recuperación de El Charcón, constituye objetivo importante desde el punto de vista ambiental, formando parte integral de la ordenación urbanística. Se trataría de realizar su limpieza y recuperación de su estado natural anterior a la ocupación edificatoria, sin que suponga conexión superficial con el mar.



✓ El Plan Especial del Paisaje Protegido, será el instrumento que establecerá la ordenación pormenorizada de todo su ámbito, conforme dispone el artículo 22 del TROTEN, cumplirá con las determinaciones de la legislación sobre costas, en particular propondrá las medidas necesarias para la liberación de edificaciones del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

5.3 ASENTAMIENTOS EN LA MEDIANÍA

1. Aspectos conceptuales y de legalidad:

Se expone a continuación las bases legales y conceptuales que ha recogido el PTET para el sistema de asentamientos, toda vez que se convierten en normas de ordenación territorial entretanto se defina un modelo por el Plan Insular.

Tiene gran interés por la aproximación metodológica al tratamiento del difuso rural realizada como comprensión actual del fenómeno.

✓ En el artículo 55 del TROTEN, referido a las categorías del suelo rústico, se expresa:

Dentro del suelo que se clasifique como rústico el planeamiento, de conformidad y en aplicación de los criterios que se fijen reglamentariamente, establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:

c) Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:

1) Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

Se establece la diferencia entre las entidades de población que han perdido vinculación agraria y las que se entiendan como áreas de explotación agropecuaria.

La expresión *... entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración...* resulta notablemente indeterminada, cuya objetivación solo puede venir de los criterios que el Plan Insular aporte, en su defecto del ejercicio de aproximación conceptual realizado a nivel municipal.

✓ El artículo 62, sobre los derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico determina que la ordenación ha de preservar el carácter rural del suelo:



5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

✓ El artículo 63, sobre el régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico, establece:

3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.

Es un precepto importante toda vez que los usos realizables (las construcciones derivadas de esos usos) han de estar legitimados por el planeamiento, naturalmente de entre los autorizables, emanados del artículo 66. Se deduce también que existen asentamientos que no tienen carácter tradicional, sin características singulares, se ha de entender que lo tradicional en un territorio socioeconómico que gira entorno a la agricultura, es tener vinculación con ese medio, proyectar una identidad que se articula con el medio agrario.

✓ En el artículo 65., determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario, se dice:

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

✓ Se deduce que la ocultación de medianerías no es situación excepcional, sino que puede admitirse construcciones con esta determinación tipológica, lo que conduce a proyectar situaciones de adosamiento.

✓ En el artículo 66, sobre los usos, actividades y construcciones autorizables, se expresa:

7 El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.

Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación sólo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o de la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.

Se determinan dos cuestiones importantes: el uso residencial en suelo rústico queda restringido a los asentamientos, por otro lado, en asentamiento agrícola la vivienda ha de quedar directamente vinculada a la explotación, parece inferirse una vinculación formal más allá de la expresión de vinculación (o de relación) que se contiene en el apartado b), en este sentido también en los artículos 44 y 56, pero con carácter general:

La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

La clasificación, categorización y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos...



Un régimen excepcionado se establece para las divisiones de fincas.
Excepción al régimen de unidades mínimas de cultivo:

✓ **Artículo 80.- Parcelación.**

3.- La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

✓ Son parcelaciones urbanísticas las divisiones en asentamientos:

Artículo 81.- Parcelación urbanística.

1. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.

Artículo 83.- Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

2. En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos

Estas posibilidades parcelarias podrían originar resultados morfológicos muy negativos para el mantenimiento de la estructura rural.

✓ En el artículo 97, respecto de la elección del sistema de ejecución:

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

b) En asentamientos en suelo rústico:

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

En el decreto 183/2004 (CAPÍTULO I) la regulación comprende solamente los asentamientos rurales.

✓ Consideraciones desde las Directrices de Ordenación General.

La DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico, expresa en el apartado 2.a) los criterios de .. *a) Potenciación y fomento de la implantación del uso residencial en los núcleos urbanos, limitando el desarrollo residencial en los asentamientos a la colmatación interior de los rurales y a supuestos excepcionales en los asentamientos agrícolas.*

Se expresa claramente el criterio de colmatación de los espacios vacíos, de lo cual se infiere que la delimitación deberá ajustarse a la perimetración del espacio construido. Se introduce aquí una mayor restricción al uso de vivienda en asentamientos agrícolas, al considerar el desarrollo con este uso como excepcional, aunque se queda indeterminada la casuística de excepcionalidad, que muy bien podría interpretarse como un mínimo desarrollo que no perturbe la condición agraria del espacio, sino que la potencie. En realidad está presente el criterio protector de lo agrario y en consecuencia la priorización de categorías de suelo rústico que amparen esa protección.

✓ b) Asentamiento rural. Condiciones y delimitación.

La DOG-63 expresa que el planeamiento ... *tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación.*

✓ Por tanto el mantenimiento del carácter rural es el objetivo básico a perseguir en la ordenación, formulándose dos determinaciones, *a) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditificado, y la otra viene a ser consecuencia de la primera, b) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento.*

El apartado 2 de esta DOG insiste en la consecución de los principios anteriores, dando determinaciones de ordenación en defecto de planeamiento insular, lo cual se analiza a continuación como base de las propuestas que al respecto hace el PTET^{LPA}:



a) *El reconocimiento de los asentamientos se realizará de acuerdo con sus características territoriales.*

✓ Necesariamente la delimitación ha de ser perimetral al territorio ocupado, como se ha indicado, lo cual lleva a un reconocimiento territorial minucioso. Dado que la vivienda ya tiene un vínculo con la finca agraria, resulta imprescindible realizar un análisis del parcelario catastral a los efectos de tomar en lo posible, esos límites.

✓ Con las tipologías de asentamientos existentes en el disperso insular, resulta necesaria una adecuación de parámetros a esa realidad, donde una unidad de asentamiento podría contener un mínimo de ocho viviendas y una densidad bruta mínima de cuatro viviendas por hectárea. El crecimiento deberá estar en función de la preexistencia edificada, para mantener la identidad del núcleo, entendiéndose que la carga total no debe sobrepasar el doble de las viviendas existentes.

b) *El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, ...*

✓ Se reconocerá el viario estructurante existente en el asentamiento, como aquel que articula el conjunto con funciones principales de accesibilidad, por lo general es el camino o pista de dominio público que vertebrada y es a través del que se dan los servicios. Además pueden existir servidumbres públicas o privadas que dan acceso a viviendas interiores, cuyas parcelas no dan a la vía con el ancho mínimo (que no debe ser menor de 12 mts), debiendo regularse estas situaciones con limitaciones como longitud del acceso desde el viario estructurante y unas exigencias mayores en parcela mínima.

✓ El planeamiento urbanístico solamente podrá proyectar nuevos viarios, en cualquiera de sus categorías (peatonal, rodado, estructurante principal o secundario), de forma excepcional y como justificación para completar la estructura vertebradora del núcleo.

✓ Esta trama viaria que articula la estructura proyectada se define como viario estructurante, hacia el cual darán las parcelas que van a servir de soporte a las nuevas edificaciones.

✓ De aquí se desprende que solamente se podrán realizar parcelaciones urbanísticas dando a ese viario estructurante.

c) *Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano ...*

✓ El mantenimiento del carácter agrario está reñido con la producción de suelo y edificación según procesos propios del suelo urbano. Solamente deberán admitirse proyectos hasta dos viviendas, salvo promociones públicas en razón de la normativa sectorial sobre viviendas, también las viviendas que pudieran resultar de rehabilitación patrimonial.

✓ Las situaciones preexistentes deberán quedar exceptuadas de estas limitaciones.

d) *Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales ...*

Las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduarán según la tipología del asentamiento y su relación con los sistemas del entorno. El planeamiento urbanístico justificará las determinaciones al respecto y concretará los usos y su ubicación, de este sistema dotacional.

e) *Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.*

✓ El planeamiento urbanístico establecerá el concreto régimen de usos en función de las características del asentamiento. Específicamente se admitirán las dotaciones y servicios de primera necesidad, los pequeños talleres familiares artesanales o industriales de escasa entidad (tales como los de artesanía tradicional, cerámica, cestería, bordados, tabacos, etc.; de



carpintería, ebanistería, tapicería; panadería y repostería; del automóvil), también las instalaciones de bares, restaurantes o merenderos.

c) Asentamiento agrícola. Condiciones y delimitación.

✓ En la DOG-64 se desarrollan las previsiones a tener en cuenta por el planeamiento insular, ... *El objetivo básico de su ordenación será el mantenimiento de su carácter productivo y rural, evitando su asimilación a asentamientos rurales.*

✓ En el apartado 1 se dice que el mantenimiento de este sistema productivo y su característica de ruralidad es el objetivo básico a perseguir en la ordenación, formulándose dos determinaciones:

a) *La delimitación se realizará sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes,...*

✓ Esto implica por un lado detectar las viviendas existentes, y por otro, diagnosticar los valores agrarios. Vivienda y explotación agraria vinculada constituirán los elementos que van a dar la dimensión espacial del asentamiento agrícola.

b) *Las nuevas implantaciones de uso residencial tendrán carácter excepcional,...*

✓ Es una novedad limitativa este concepto de excepcionalidad del uso residencial, aunque se ha de entender dirigido a los dos aspectos que siguen en la redacción: complemento de una explotación, y cuando se encuentran en situación de lejanía de los núcleos urbanos se necesita expresa justificación.

✓ La lejanía es un concepto con cierta relatividad de medición, hace relación a distancia o separación, más bien tiene sentido de desvinculación. Tiene una componente de naturaleza territorial, dependiente del carácter espacial y fisiográfico del área.

✓ Resulta clarificador que no tiene que ver con la medida (con la connotación de más o menos distante), sino más con la desarticulación total respecto de cualquier núcleo.

En cualquier caso todo ello está referido a la posibilidad de implantación de uso residencial, no estando prevista la regulación del uso de turismo.

✓ El apartado 2 de esta DOG establece los criterios de ordenación, sin perjuicio de lo expresado por el planeamiento insular.

a) *El uso residencial se considerará como uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera existente.*

✓ No cabe duda alguna de que el uso residencial admisible estará vinculado a explotación agraria, que deberá preexistir como tal, para admitir el uso. Dada la fragilidad del sistema agrario, no se le ponen condiciones a la entidad de la explotación susceptible de albergar una vivienda vinculada.

b) *El reconocimiento de los asentamientos agrícolas se realizará tomando como base sus valores agrarios y la existencia previa de viviendas.*

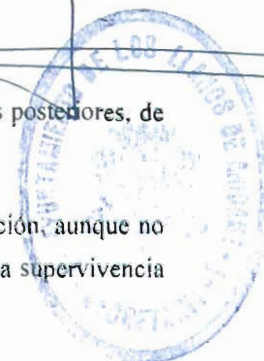
✓ Los valores agrarios y la preexistencia de viviendas, comentado en el apartado 1, serán el fundamento del reconocimiento espacial del asentamiento.

c) *Evitará la delimitación de asentamientos contiguos a suelos urbanos y urbanizables, salvo excepciones justificadas de viviendas ya existentes.*

✓ Ya comentado en relación con la DOG-58, aquí se arbitra la excepción justificada de viviendas existentes, aunque por contra, sin existencia de viviendas tampoco podría categorizarse.

d) *La ordenación prohibirá la apertura de nuevos viales y mantendrá la estructura productiva y rural del asentamiento y la estructura parcelaria preexistente, permitiendo segregaciones que no afecten a las estructuras agrarias de valor etnográfico y cuando las superficies sean superiores a la unidad mínima de cultivo, salvo las excepciones previstas en su correspondiente normativa y, en todo caso, superiores a 10.000 metros cuadrados.*

✓ Se hace referencia a tres conceptos no siempre relacionados:



La apertura de nuevos viales debe ser producto de la ordenación, no de acciones posteriores, de ahí la importancia del diagnóstico que se realice.

Mantener la estructura productiva y rural, forma parte del concepto de preservación, aunque no debe estar reñido con la evolución técnica que requiera el sistema para su propia supervivencia económica.

Mantener la estructura parcelaria parece una necesidad para preservar el carácter rural, aunque existe una colisión con la laxitud recogida en los artículos 80-83 del TROTEN, al permitir las parcelaciones urbanísticas. El PTET insiste en el objetivo de mantenimiento de las señas de identidad del lugar y para ello se realizan previsiones que impidan procesos perversos desarticuladores del medio. Se mantendrá el parcelario existente y solamente se podrá segregarse unidades con más de 10.000 m², siempre que la finca matriz quede como mínimo con esa misma superficie. Ese parcelario es el que puede dar soporte a la edificación residencial o turística.

En el presente se impone lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 6/2009 de medidas urgentes.

e) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.

✓ Se refuerza el carácter unifamiliar aislado que deberán tener las viviendas, no excediendo de una planta con carácter general.

f) El planeamiento general no realizará reserva alguna con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.

✓ No se realizará previsión dotacional alguna, lo que no debe impedir que en determinadas circunstancias puedan estos espacios ser el soporte de alguna dotación o equipamiento necesario en ese medio rural.

g) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal compatible con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.

✓ El planeamiento urbanístico establecerá el concreto régimen de usos en función de las características del asentamiento. Específicamente se admitirán los pequeños talleres familiares artesanales compatibles con la vivienda (tales como los de artesanía tradicional, cerámica, cestería, bordados, tabacos, panadería y repostería). Además resulta admisible construcciones para pequeña industria relacionada con las actividades agrarias de la explotación.

Respecto del uso de turismo:

3. El planeamiento, en la regulación del uso turístico, incluido el turismo rural, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, seguirá los siguientes criterios:

a) Sólo se permitirán los establecimientos destinados al turismo rural, salvo determinaciones legales específicas.



2.- Consideraciones específicas del sistema propuesto:

Se exponen en este apartado las propuestas del plan para el sistema de asentamiento difuso que domina en buena medida las cotas medias y altas del municipio. Del análisis y diagnóstico del territorio municipal, se ha podido vertebrar el sistema y traducir esa geografía del espacio rural en las categorías adecuadas de asentamiento rural y agrícola. Se ha tratado de atender lo previsto en las Directrices en cuanto a objetivos del sistema territorial, con *actuaciones de reequilibrio y centralización, que contribuyan a mantener la población del medio rural*, tal como especifica la DOG 54.

Con estas premisas se ha hecho un reconocimiento territorial para tratar de objetivar el espacio que en este municipio puede reconocerse dentro de los aspectos conceptuales definidos por el marco legal descrito, y en particular por las especificaciones normativas que se exigen en el PTET, con lo que este ejercicio trasciende la óptica local, al existir ese marco de ordenación territorial.

La regulación realizada sobre los asentamientos en la normativa, atiende a las exigencias previstas en el PTET, en esencia:

..... la categoría de asentamiento (rural o agrícola) deberá estar delimitada en el interior de las unidades territoriales UTH-4, sin ocupar espacios fuera de esas UTE^S. Para la delimitación de un asentamiento agrícola el planeamiento urbanístico podrá justificadamente rebasar los límites de la UTH-4.

..... el Plan General de Ordenación determinará la capacidad alojativa turística máxima en función de las capacidades asignadas a la correspondiente UTH.

El planeamiento urbanístico podrá proyectar nuevos viarios, en cualquiera de sus categorías (peatonal o rodado), solamente de forma excepcional y como justificación para completar la estructura vertebradora del asentamiento.

Solamente la ordenación urbanística podrá disponer la apertura de nuevos viarios, sin que pueda ser admitida en acciones posteriores.

El ancho mínimo de una finca hacia el viario estructurante, para constituir UAE, será mayor de 12 mts.

Podrán existir fincas que no cumplan con ese ancho mínimo, o que se sitúen totalmente desconectadas de ese viario estructurante, en ese caso para constituir UAE deberán disponer de acceso de cualquier naturaleza, con una longitud máxima de 30 mts desde el viario estructurante. En estos casos la UAE tendrá una superficie mínima mayor al **doble** de la establecida para la UAE que de a viario estructurante.

Solamente se podrán realizar parcelaciones urbanísticas dando a ese viario estructurante.

Para toda UAET se cumplirá con la relación de espacios que conceptualmente se definen a continuación:

Espacio rústico **EA**.- El que dispone de valores en presencia de naturaleza agraria o paisajística. Es el espacio susceptible para el uso agrario en cualquiera de sus formas, incluyendo también los espacios improductivos, paisajísticos o naturales.

Espacio libre **EL**.- Las zonas pavimentadas, suelos engravillados y jardines, en general el espacio rústico intervenido por la actuación.

Espacio edificado **EE**.- El suelo ocupado por la edificación.

1. Conforme a estas definiciones, se establece las relaciones espaciales que deberá cumplir toda actuación alojativa turística en relación con la categoría de suelo rústico de la UAET en que se emplaza, de conformidad con lo siguiente:



asentamiento rural	$EA \leq 0,25 \cdot Sp$
asentamiento agrícola	$EA \leq 0,65 \cdot Sp$
otras categorías	$EL \leq 16 \cdot \sqrt{Sp}$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAET)

EA superficie de espacio agrario en la UAET

EL superficie de espacio libre en la UAET



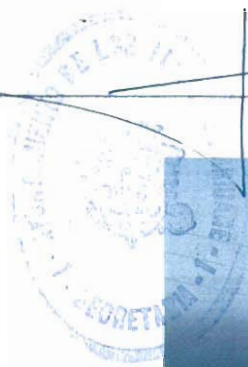
2. Para la adecuada preservación del carácter agrario, rural o natural de los espacios, se cumplirá con la regulación establecida en el apartado anterior para los espacios EA y EL. Como consecuencia de estas determinaciones, para un concreto proyecto, se obtendrá el resto de superficies límite.

El uso de turismo se admite en los asentamientos que se ha entendido con valores suficientes para dar soporte a esa actividad, por sus características paisajísticas y culturales, se admite en todos los asentamientos excepto en los siguientes:

- RAR-ROS (Las Rosas – área rural de Los Llanos)
- RAR-TRI (Malpaís de Triana – área rural de Los Llanos)
- RAR-LG5 (Las Martelas – área rural de La Laguna)
- RAR-T04 (Todoque Centro – área rural de Todoque)

La ordenación de los asentamientos donde se admite turismo viene condicionada a las especificaciones establecidas en el PTET.

En primer lugar se ha realizado un diagnóstico sobre el sistema viario, malla que está estructurando todo el sistema y tiene en todos los casos una génesis histórica; de unos ejes principales de acceso a la comarca por el sur y naciente, se estructura todo un subsistema capilar que daba accesibilidad a toda la medianía productiva, tal que en un proceso de acción pública de las últimas dos décadas, se han convertido en caminos rodados asfaltados la práctica totalidad de las trazas antiguas, tal es así que resulta hoy difícil encontrar caminos sin intervención, diagnosis que se ha realizado a los efectos de conservación y rehabilitación como testimonios históricos.



Antiguo camino Real del sur, con visión lejana de Los Llanos (Camino Campitos)

Tanto en asentamiento rural, como agrícola, los aprovechamientos son suficientes para desarrollar en la mínima unidad, una vivienda con adecuadas condiciones de habitabilidad, disponiendo de espacios exteriores para jardinería y agricultura.

Los parámetros reguladores atienden a las exigencias del planeamiento territorial y a criterios de sostenibilidad, por cuanto que resultan integradores en el medio y cualificadores del entorno.

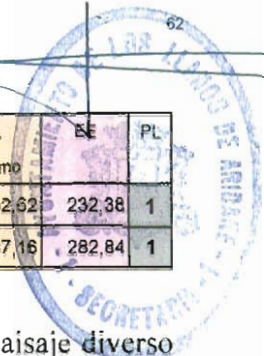
A título de ejemplo, se recoge en los siguientes esquemas, diversas situaciones según tamaños de parcela (UAE):

USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	Sp	Se	EA mínimo	EL máximo	EE	PL
ASENTAMIENTO RURAL	500,00	$Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ $Se = 4 \cdot \sqrt{Sp}$	125,00	240,84	134,16	1
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	2.500,00		1.625,00	675,00	200,00	1

EA ≥ 0,25 · Sp
EA ≥ 0,65 · Sp

USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	Sp	Se	EA mínimo	EL máximo	EE	PL
ASENTAMIENTO RURAL	750,00	$Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ $Se = 4 \cdot \sqrt{Sp}$	187,50	398,18	164,32	1
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	3.000,00		1.950,00	830,91	219,09	1

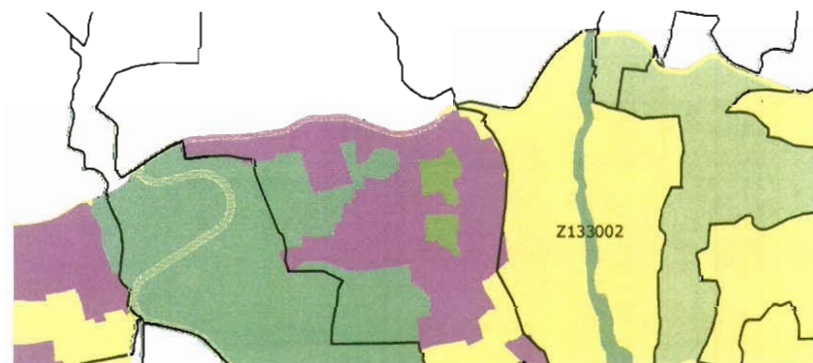
USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	Sp	Se	EA mínimo	EL máximo	EE	PL
ASENTAMIENTO RURAL	1.000,00	$Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ $Se = 4 \cdot \sqrt{Sp}$	250,00	560,26	189,74	1
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	4.000,00		2.600,00	1.147,02	252,98	1



USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	Sp		Se	EA mínimo	EL máximo	EE	PL
ASENTAMIENTO RURAL	1.500,00	$Se = 6 \cdot \sqrt{Sp}$ $Se = 4 \cdot \sqrt{Sp}$	232,38	375,00	892,62	232,38	1
ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	5.000,00		282,84	3.250,00	1.467,16	282,84	1

Las características estructurales de ese medio físico expresan un paisaje diverso con una percepción de espacio agrario donde se imbrican usos y actividades, constituye un verdadero sistema estructurado con el medio agrícola, las infraestructuras, el medio construido y las interrelaciones económicas y sociales. Los espacios territoriales de mayor ocupación tienen su génesis en esa malla viaria capilar, los elementos construidos, principalmente viviendas, se articulan a ella desde situaciones de colindancia con la vía, o con otros vínculos un poco más débiles pero sustentados en algún elemento de comunicación que se articula con el eje principal. En definitiva esta situación conforma un espacio de mayor densidad de ocupación cuya lectura denota pervivencias de identidad del lugar, en tanto que subsisten elementos morfológicos cuya percepción hace entender la razón agraria del espacio.

La imagen del espacio construido está contenida en la propuesta de clasificación y categorización del plan, desde los espacios netamente urbanos, hasta los espacios más agrarios, como son los asentamientos agrícolas.

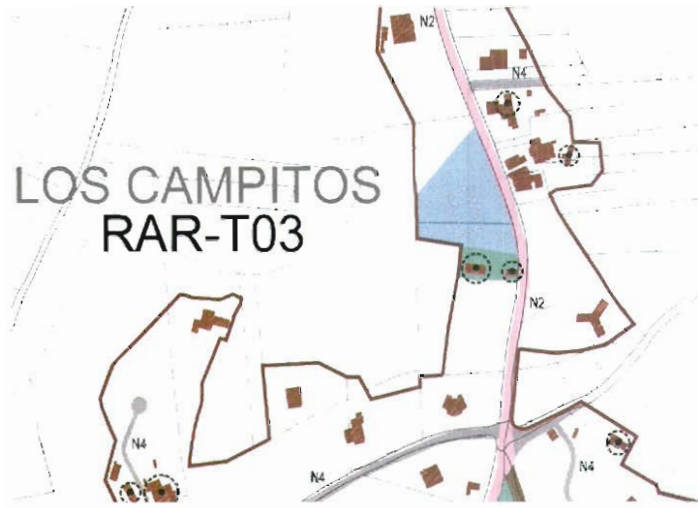


Los valores ambientales que el PTET establece a través de las Normas 6 y 12, tienen notable ajuste a las previsiones del Plan, aspectos de detalle que se justifican en las tablas correspondientes, han propiciado rebasar algunos bordes de las UTH, aunque en la mayoría de los casos la categoría de suelo se queda en el interior de la UTH.

Se han tenido en cuenta los condicionantes derivados de los criterios de delimitación de asentamientos establecidos en el PTET. A este respecto, la condición de delimitación en el interior de la UTH-4, cuando el asentamiento tenga uso de turismo, se ha realizado superponiendo las Unidades Territoriales

Homogéneas del PTET con la clasificación y categorización del suelo realizada por el Plan. Globalmente se recoge en el plano T1 del anejo justificativo.

Respecto de los asentamientos, se acompañan planos (O-15c y O-16c) donde se superpone la ordenación con el parcelario catastral más reciente, lo cual ha servido como referencia para la delimitación de asentamientos. En muchos casos es posible hacer coincidir linderos de fincas con los límites definidos para los asentamientos, en otros no resulta adecuado fundamentalmente porque la extensión y forma de las fincas impide cumplir con las exigencias de delimitación exigida por la normativa. También hay que tener en cuenta cierto desajuste entre la cartografía y los planos digitales catastrales.



En la siguiente imagen se recoge el conjunto de los asentamientos agrícolas y rurales delimitados, así como todas las áreas urbanas. Queda de manifiesto la intensa ocupación del territorio, hecho que el plan recoge, ordena y dispone el debido acotamiento en cuanto a su extensión.





3. Asentamientos rurales:

Este espacio difuso no admite la excesiva concentración, en términos generales, su naturaleza es de tejido disperso, la generalidad de los asentamientos tienen 4-5 viv/ha, llegando en algunos espacios más densos a los 8-10 viv/ha.


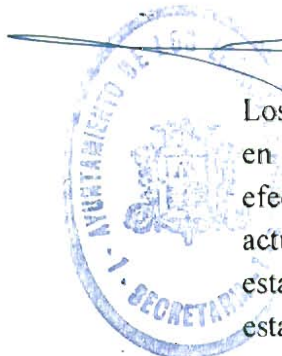
Existe una gran imbricación con el medio rural, dominando las unidades de vivienda que disponen de huerto-jardín, manifestando pervivencias de ruralidad. En algunos casos de espacios más densos, con rasgos casi urbanos, el vínculo con lo rural se ha debilitado, no obstante se mantienen las imágenes de buena percepción por efectos de la jardinería y de la tipología de las construcciones.

Hay singularidades cuya génesis no obedece a una vinculación con el medio rural, como el núcleo de los Bungalows Tajuya con trama de naturaleza urbana, también dos pequeños asentamientos en el Área de Las Manchas (RAR-M03 y RAR-P01), y la zona de Las Norias (parte del RAR-T14), estos casos tienen orígenes en la demanda turística.

La tesis de progresión de estos espacios se sustenta en el límite que imponen los objetivos planteados de evitar la disolución de la identidad del lugar y la creación de imágenes reconocibles, no perturbadoras, de cualificación espacial; **por tanto lo verdaderamente relevante y fundamental es que el resultado morfológico constituya un sistema estructurado en el medio rural.**



UN BUEN EJEMPLO DE INTERVENCIÓN EN EL MEDIO RURAL
CASA MUSEO DEL VINO EN LAS MANCHAS



Los parámetros urbanísticos han de posibilitar la consecución de esos objetivos, en este sentido se concluye que el espacio dispone de una capacidad de carga a efectos de ocupación para vivienda o turismo que puede duplicar la densidad actual. Del análisis que recoge las correspondientes fichas, se puede constatar el estado parcelario de cada ámbito, con muy diversas características, cuya media está entre 1300 y 1500 m², aunque ello no es muy significativo por esa misma conformación, fraccionada y diversa, en este sentido sí puede concluirse en que lo objetivo es la carga en el espacio total.

Se ha estudiado cada espacio susceptible de delimitarse como asentamiento rural, sacando conclusiones sobre el parcelario, las formas de ocupación, la vinculación al medio, el espacio neto susceptible de ser ocupado, los equipamientos y el sistema viario que estructura el núcleo.

El resultado queda expuesto en el conjunto de fichas que componen el **ANEXO A**.

Con el análisis pormenorizado de las distintas unidades territoriales se ha ponderado la parcela adecuada, en función de esas preexistencias y de la morfología final a conseguir.

En todo caso la superficie de parcela mínima a efectos de edificar, conforme la tipología de asentamientos diagnosticada, estaría entre **500 y 1500 m²**.

Se diferencian en estas estructuras, las situaciones articuladas directamente al viario que le da servicio, frente a otras disposiciones interiores.

Las parcelas que den frente a las vías estructurantes definidas en el Plan, tendrán una consideración de situación deseable para ser edificada. Las parcelas interiores a esas vías podrán edificarse pero con más restricciones, puesto que no se considera como situación óptima para edificarse, aunque en tipologías de asentamientos menos lineales y más dispersos, sí es una característica.

Se atiende a los aspectos morfológicos y estéticos, de necesaria regulación, toda vez que la imagen del conjunto está en directa relación con los mismos.

Los aprovechamientos son suficientes para desarrollar en la mínima unidad, una vivienda digna, disponiendo de espacios exteriores para jardinería y agricultura.

Se han planteado cinco áreas rurales de configuración geográfica homogénea para un mejor tratamiento urbanístico.

✓ **Área rural de Los Llanos:**

Se compone de asentamientos que se articulan con Los Barros, Los Pedregales, Hermosilla, Triana y Las Rosas. Un conjunto que se sitúa en el entorno del casco de Los Llanos de Aridane.



Zona de Los Pedregales y Hermosilla: Área propiamente del entorno del casco de Los Llanos, en ambos casos comunes al municipio de El Paso, donde la zona de Los Pedregales destaca por pertenecer al sistema de lomos en que se configura esa parte norte y que geomorfológicamente pertenece al complejo montañoso de El Bejenao. Dispone la zona de gran capacidad agraria y las viviendas se mezclan con ese medio, teniendo como sistema viario los diversos caminos hoy pavimentados que en el sentido de la pendiente encuentran todos el antiguo eje del camino Los Tijaraferos, común a los dos municipios.

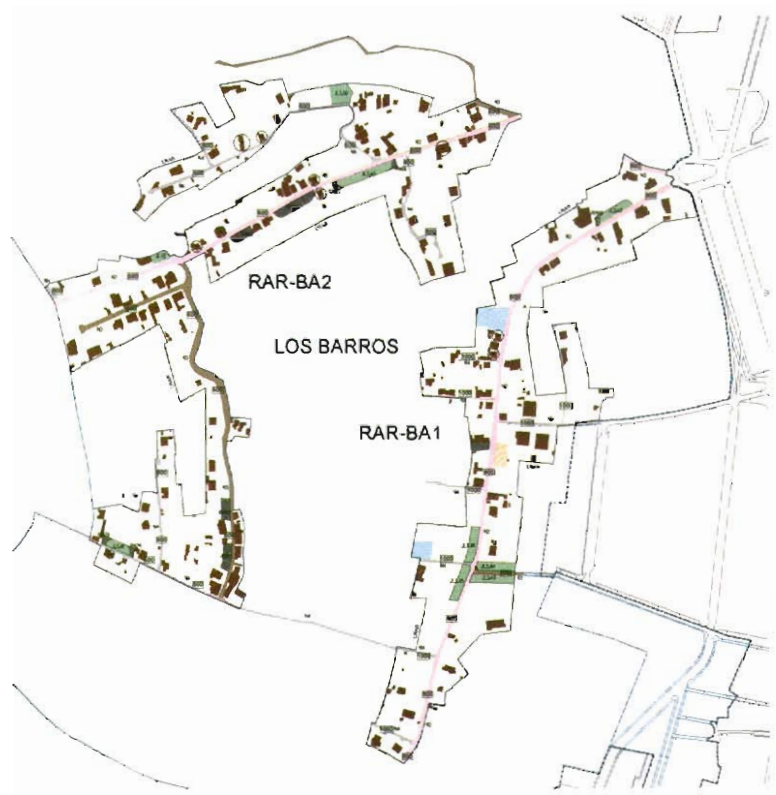
El camino de Hermosilla es la conexión histórica más directa entre El Paso y Los Llanos, itinerario de la cumbre que enlaza con la vertiente Este. Hoy se ha constituido en atajo para la circulación rodada, situación que ambos municipios deberán resolver y debe pasar por la disminución del tráfico rodado, reduciéndolo a las necesidades locales. La vía debe adquirir el sosiego necesario para poder recuperar su significación histórica y permitir que la actividad de residencia se desenvuelva sin la agresividad ambiental que hoy imprime el intenso tráfico.

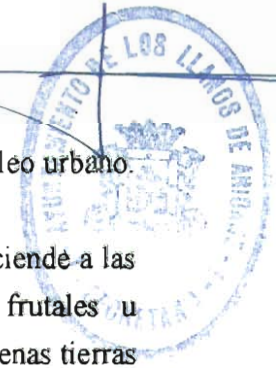


Zona de Los Barros: Área que se articula en dos ejes tradicionales del medio agrario de esa zona norte del casco de Los Llanos, camino de Los Barros y camino de La Caldera, además de otros viarios que completan la accesibilidad a toda esa zona que ha sido de intensa productividad agraria, hoy con signos de debilidad en ese sector y con fortalecimiento de la colonización residencial. Se



ordena el área con la consideración de asentamientos rurales de esas zonas más densas y mejor estructuradas con el viario, otras áreas de asentamiento agrícola comprensivas de la abundante edificación dispersa de viviendas vinculadas a las fincas productivas y zonas de protección agraria por su aportación económica y paisajística.

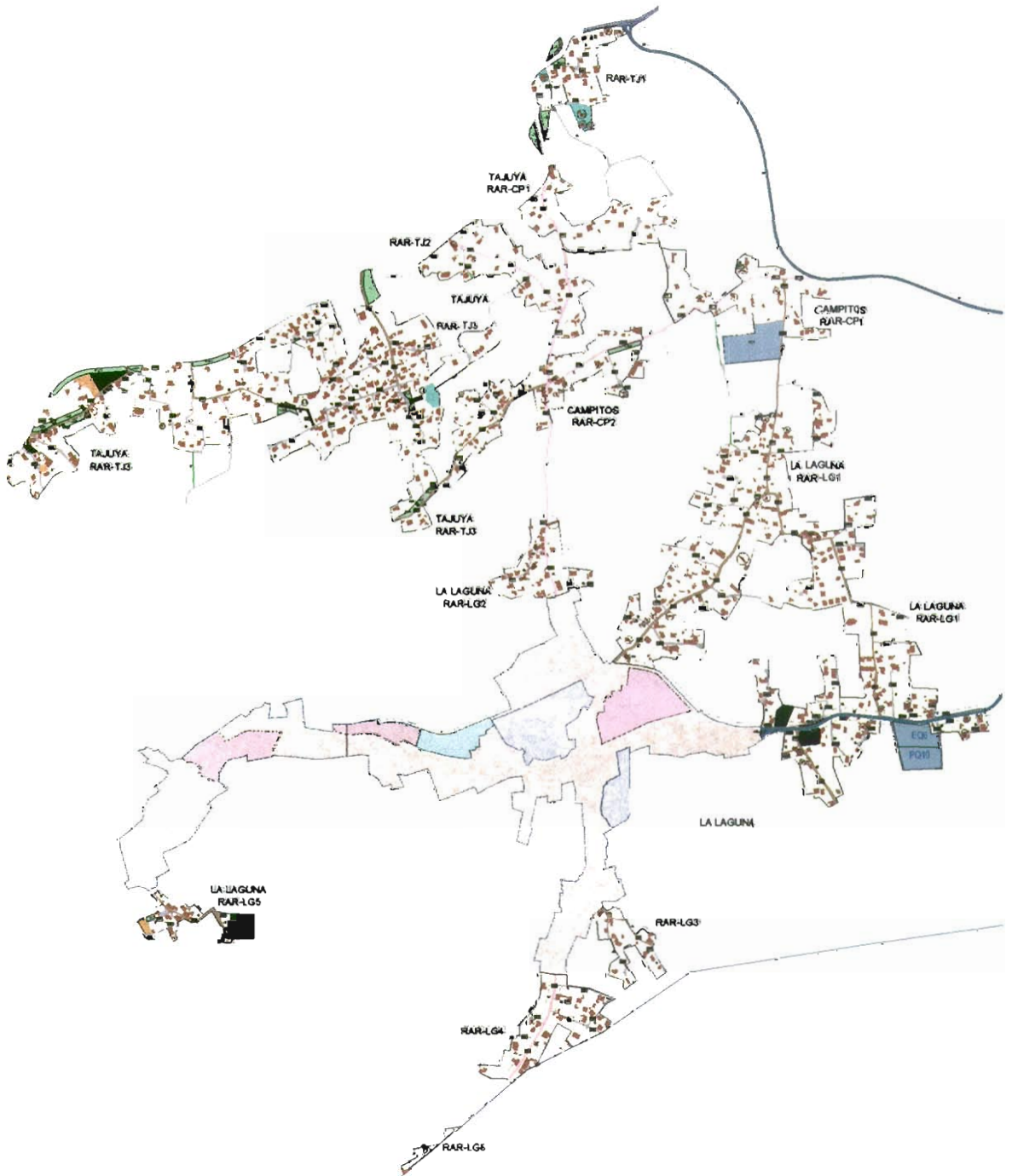


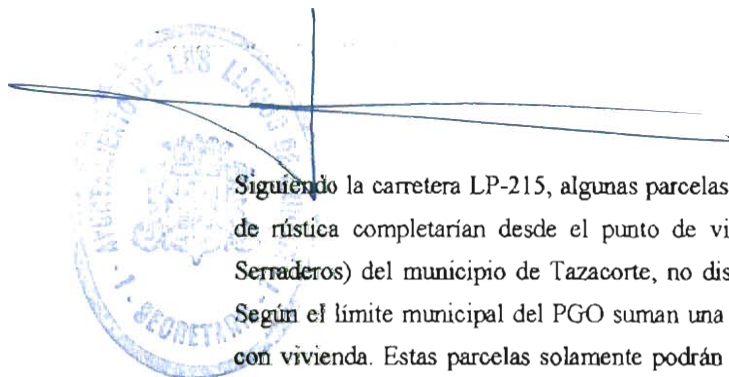


✓ **Área rural de La Laguna:**

Se compone de asentamientos que se sitúan en el entorno de éste núcleo urbano. Camino Cruz Chica, Cumplido, El Pedregal, La Aldea y otros.

La caracterización agraria es de dominio de la platanera, según se asciende a las cotas más altas va diversificándose la producción, con otros frutales u horticultura. La zona de La Laguna constituye una vega agraria de buenas tierras y más al resguardo del viento (este) que las tierras al sur (Todoque).





Siguiendo la carretera LP-215, algunas parcelas (196-197-291-294) del polígono 13 del catastro de rústica completarían desde el punto de vista estructural el asentamiento RAR 2-3 (Los Serraderos) del municipio de Tzacorte, no disponiendo de entidad de RAR para Los Llanos. Según el límite municipal del PGO suman una superficie de 2.758,33 m². Existen tres parcelas con vivienda. Estas parcelas solamente podrán configurar UAE complementando a las mismas propiedades que se adentran en Tzacorte. Se ha regulado en la normativa como RAR-LG6.

✓ **Área rural de Tajuya:**

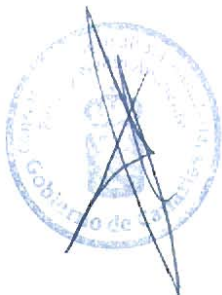
La zona tiene como principal articulación viaria la carretera LP-2.

Destaca el área más compacta de viviendas o chalets realizados en los años setenta, mediante actuación unitaria con características de estructura urbana, aunque con carencia de servicios. El planeamiento había clasificado este núcleo como suelo urbanizable programado, sin que nunca hubiera gestión para su regularización.

Se plantea su clasificación y categorización como suelo rústico de asentamiento rural, aunque no tenga realmente funciones de ruralidad, pero se articula con toda esa área de Tajuya, en la se inserta con una mayor densidad edificada.



Toda el área que va desde el cruce de Tajuya (cruce de las carreteras LP-2 y LP-3) hasta la zona denominada Tendiña y Los Dos Pinos, se articula con la carretera LP-2 y se conforma como zona dispersa con función dominante de vivienda, pero con otras actividades comerciales y de servicios, sin que exista un vínculo fuerte con el medio agrario.



La ordenación del área está basada en la delimitación de varias zonas como asentamientos rurales, articulados con espacios de protección agraria.

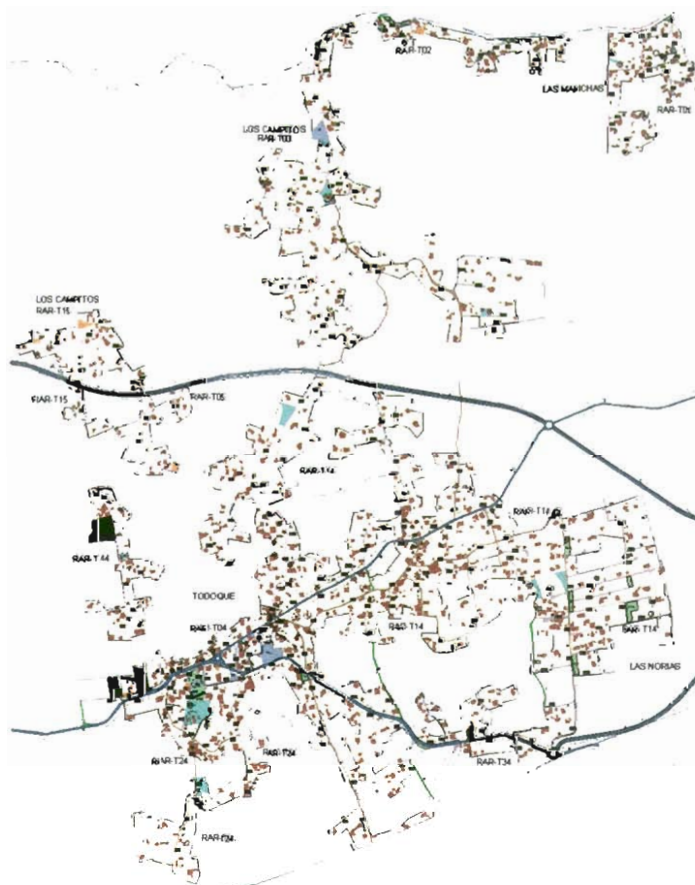
✓ **Área rural de Todoque:**

Constituye el mayor entramado de estructura difusa en el medio rural. Partiendo del propio núcleo donde se focaliza todo el conjunto, se articula una extensa red de caminos, principalmente con raíz histórica, aunque también los hay producto de seudourbanización, caso de La Majada (Las Norias).

Tal como se expuso, se compone de una zona más estructurada junto a la carretera LP-213 y LP-211, donde se concentran los distintos servicios. Otras áreas se articulan en la red de caminos: Campitos, Aniceto, Calvario, El Pastelero, Callejón de La Gata, La Vinagrera, Pampillo, La Lujana, Muntajenero, El Atajo, El Hoyo, Marta, La Majada, y otros.

El área tiene cierta uniformidad geomorfológica, dominando los malpaíses de lava, hasta el límite con Las Manchas, donde se extiende el manto de lava del volcán de San Juan (1949).

La caracterización agraria en la zona baja es de cultivo de plataneras, pero hacia las cotas más altas hasta llegar a la carretera LP-2, existe diversidad productiva, dominando los viñedos, frutales y horticultura. Al igual que en La Laguna, el *todoquero* siente el lugar, aún siendo un área extensa, al menos la parte más central tiene personalidad, con rasgos de la vida rural en un medio difícil.





Area rural de Las Manchas:

Área netamente rural situada al sur del municipio, conformándose geográficamente como zona bien definida y con rasgos de la vida rural tradicional, edificaciones dispersas que tienen por centro de servicios el lugar denominado Cuatro Caminos, con un entorno agrario de buenos viñedos y cultivos de huerta. El área se articula con la carretera LP-2 en el lugar de San Nicolás, propiamente en el municipio de El Paso, teniendo también como caserío común el de Jedey.



El área presenta un notable interés paisajístico, que el Plan trata de preservar, ordenando como asentamientos rurales las zonas que se articulan en la malla viaria definida por los caminos antiguos hoy tratados para la circulación rodada, otras zonas como asentamiento agrícola por existir vínculo agrario y edificación dispersa, y zonas de protección agraria que se conforman principalmente por los viñedos, y áreas de valor ambiental definidas por los dos barrancos que atraviesan la zona, barranco de Tamanca y barranco de Los Hombres.



En el entorno de Cuatro Caminos se aglutinan los servicios: colegio, plaza y juego de niños, tienda, Museo del Vino, carpintería, y en lugar próximo un buen restaurante. El eje de la carretera LP-2 articula el conjunto con elementos de rasgos históricos como la Ermita de San Nicolás (El Paso), en realidad por el lado de Los Llanos hay menos estructura de asentamiento, no obstante la ordenación del plan ha incorporado un elemento dotacional de relevancia, cultural-deportivo.



✓ **Cuantificación del sistema dotacional:**

Para cada uno de los asentamientos delimitados se ha recogido el estado de dotaciones y equipamientos existentes, proponiendo una serie de actuaciones equilibradoras.

El conjunto de la propuesta se cuantifica a los efectos de la exigencia dotacional prevista en la DOG-63.

Se relacionan como sigue: