

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

LOS LLANOS DE ARIDANE

LA PALMA

*Ciudad de Los Llanos de Aridane*

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO

1995

*Núcleo Histórico*

TEXTO REFUNDIDO

Según acuerdo de CUMAC de 28 de diciembre de 1995

DELEGACION. - PARA hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la COMAC. de fecha 25 de diciembre de 1945, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de Enero de 1951, aprobó el Texto Refundido de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Los Llanos de Aridane, en el ámbito del núcleo agrícola.

Los Llanos de Aridane, a 31 de Enero de 1976

EL SECRETARIO.



# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

NÚCLEO URBANO DE LOS LLANOS DE ARIDANE



## MEMORIA DESCRIPTIVA



- 1.- TIPOLOGÍA DEL NÚCLEO URBANO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
- 1.1 Aspectos históricos

Nace este asentamiento poblacional en los albores del S.XVI en el extremo norte del Valle de Aridane, en una meseta de escasa pendiente, a cota media 340 mts, con temprana vocación de capitalizar las relaciones económico sociales de esta vertiente oeste de la Isla. Los pequeños accidentes topográficos que marcaron la conformación de zonas y barrios, hoy prácticamente han desaparecido; vemos como los dos núcleos históricos más importantes, Argual y Los Llanos, se estructuran hoy en un continuo



La ciudad desde El Time (cota 594)



Aquí era el punto de confluencia de la ruta del Sur y del camino de la Cumbre, a través de lo que luego constituyó el municipio de El Paso; a su vez era el punto de partida a Tzacorte y hacia el norte; pues bien la estructura urbana más primitiva obedece a este tránsito y a esta situación de encuentro entre rutas. La zona más al naciente denominada El Retamar es donde terminaba el camino que descendía desde la cumbre, siendo el punto donde comienza propiamente el sistema urbano de Los Llanos, con tres ejes principales que recorren el casco de naciente a poniente, asimismo con un subsistema transversal de pequeños callejones. Un factor decisivo para el desarrollo de la ciudad fue la llegada del agua a finales del s. XIX, lo cual impulsó la economía agrícola del entorno de este núcleo.



La ciudad desde el municipio de El Paso (cota 580)



*[Handwritten signature]*

## 1.2 Morfología actual



La estructura urbana que nace en la primitiva conformación del núcleo ha supuesto el sistema de partida para el conjunto urbano que define hoy la ciudad de Los Llanos de Aridane. La trama histórica es la que articula el crecimiento posterior, con una trama viaria que incorpora nuevos e importantes trazados, principalmente en esta segunda mitad del siglo XX. En el presente la Ciudad es centro comarcal de relaciones económicas y sociales, con ejes viarios que atraviesan el núcleo, circunstancias que han modelado la estructura urbana.

Es en el aspecto tipológico donde la Ciudad ha tratado de olvidar la historia, cometiendo agresiones a elementos históricos, sustituyendo tipologías de arquitectura tradicional por tipos de dudosa modernidad.



La ciudad presenta una notable interrelación con el medio agrario que le rodea, a nivel funcional, por las múltiples vías que desde el área circundante conectan con el núcleo. Formalmente el tejido urbano se proyecta en el espacio agrario por alguno de sus ejes estructurales, a su vez quedan intersticios necesarios de consolidación urbana donde subsiste de forma residual, la huerta con vocación de edificio.

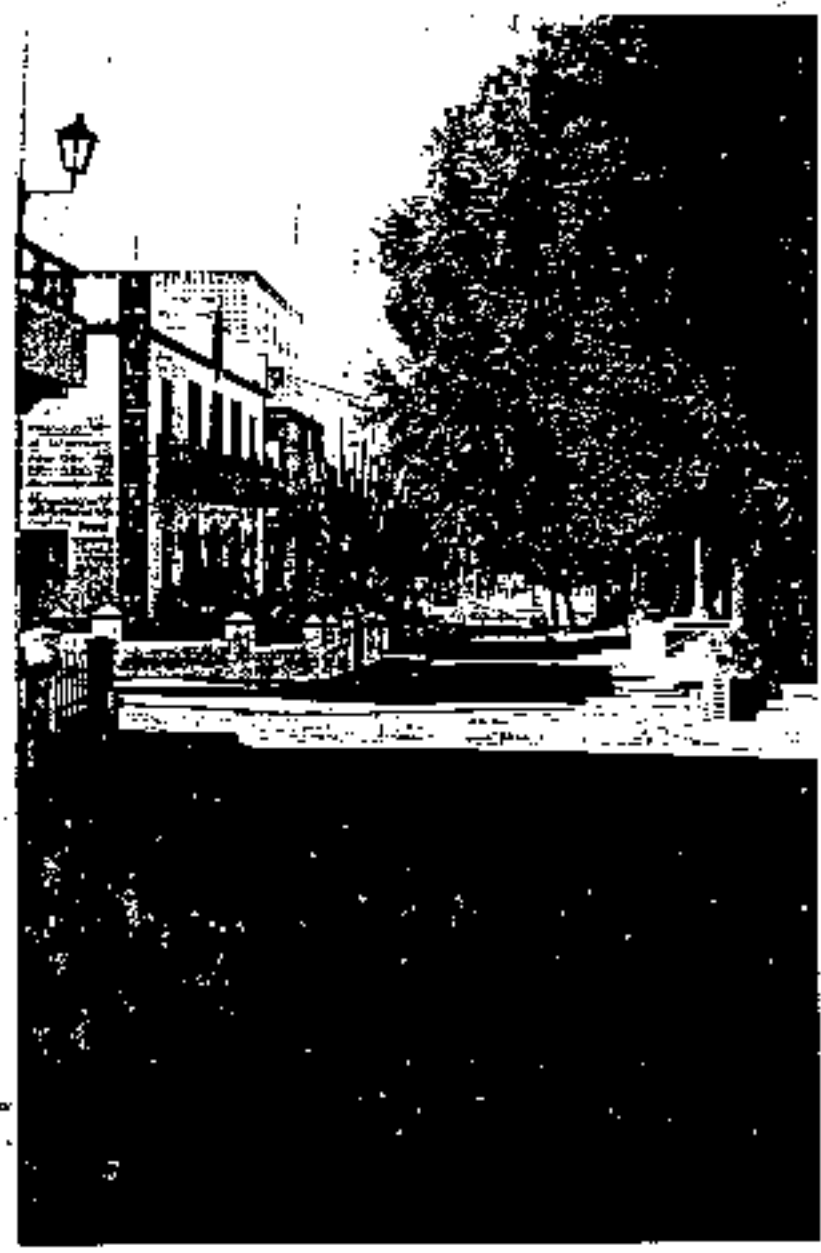
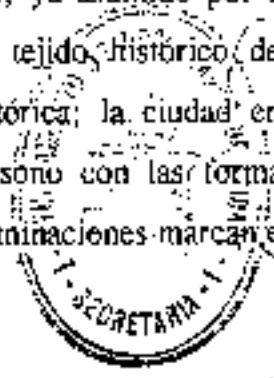




## 2.- SIGNIFICADO ACTUAL DEL CENTRO HISTÓRICO

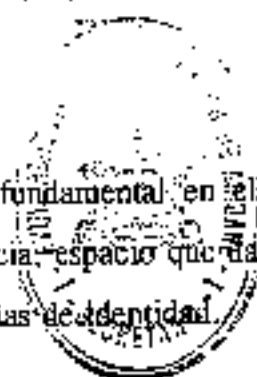
Los centros históricos constituyen la parte más frágil del sistema urbano, mantienen una existencia difícil y comprometida dentro de nuestro sistema productivo y de valores, siendo no obstante un componente sustancial de la cultura y la historia.

El mantenimiento de estos rasgos históricos requiere notable esfuerzo a todos los niveles, pero es un compromiso indispensable, ya asumido por la mayoría de la sociedad. Las pautas de intervención en el tejido histórico de la ciudad han evolucionado en cada época o coyuntura histórica; la ciudad en cuanto espacio dinámico necesita también evolucionar al unísono con las formas de intervenir, plasmadas éstas en normas o planes cuyas determinaciones marcan en cada momento la manera de evolucionar el sistema urbano.



100-10

El centro histórico constituye una pieza fundamental en el paisaje urbano de la ciudad, es el espacio histórico por excelencia, espacio que da carácter a la ciudad y donde en gran medida se contienen sus señas de identidad.



### 3.- EL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON EL NÚCLEO HISTÓRICO



Desde la perspectiva actual, la normativa que rige las actuaciones en este núcleo objeto de estudio, vigente desde hace más de diez años, ha quedado absolutamente desfasada en relación con los criterios de intervención que se han de tener en el presente.

Este planeamiento urbanístico tiene más que ver con la visión expansionista que perdura hasta los años setenta, que con la defensa y recuperación de centros históricos, que se va perfilando desde el comienzo de los ochenta.

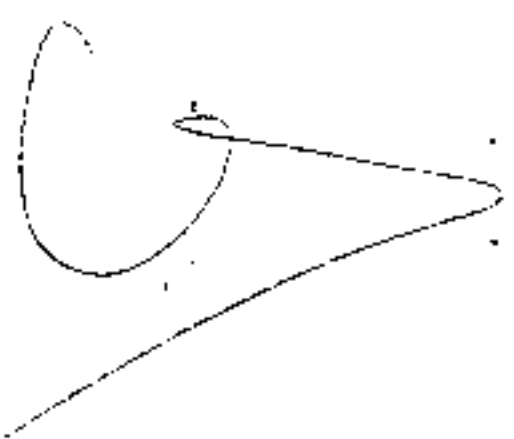
En este sentido, el Plan General de Los Llanos de Aridane, permite la desaparición de las tipologías históricas y contiene en sus determinaciones de la trama viaria, afecciones sobre el sistema que constituye el trazado histórico, posibilitando una notable alteración.







Estas posibilidades de incidencia en la trama y en los elementos tipológicos, se materializan en determinados puntos del tejido urbano; por fortuna la propia sociedad no ha sido abusiva en el uso de estas posibilidades de la normativa, pero en la actualidad, con la total obsolescencia del instrumento de planeamiento, resulta indispensable y urgente plasmar los criterios actuales de intervención en una nueva normativa, razón por la cual el Ayuntamiento ha decidido poner en marcha nueva planificación de una amplia zona del núcleo de Los Llanos de Aridane, tal que se resuelva con criterios de protección, la dialéctica entre la conservación y la sustitución.



Para una contemplación global del sistema, se ha de operar sobre la trama viaria con máximo cuidado tanto en aspectos de modificación como de nuevas aperturas. Los trazados históricos deberán constituir elementos de permanencia conjuntamente con los elementos tipológicos tradicionales.



Forma parte del estudio del paisaje urbano, la ordenación funcional del tráfico y el tratamiento superficial más adecuado para el viario, asimismo el mobiliario urbano y demás elementos han de tener adecuada implantación.

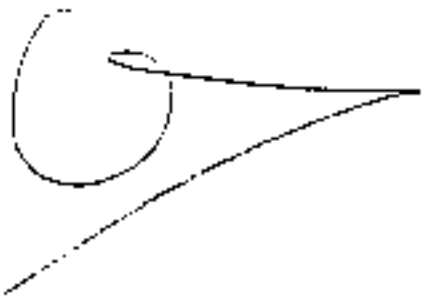




Elementos urbanos inadecuados al lugar histórico de emplazamiento, estableciendo una dialéctica de mutuo desenrendimiento.



La ordenación del tráfico resulta imprescindible para una correcta lectura del testimonio histórico.





#### 4.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

##### 4.1 Generalidades

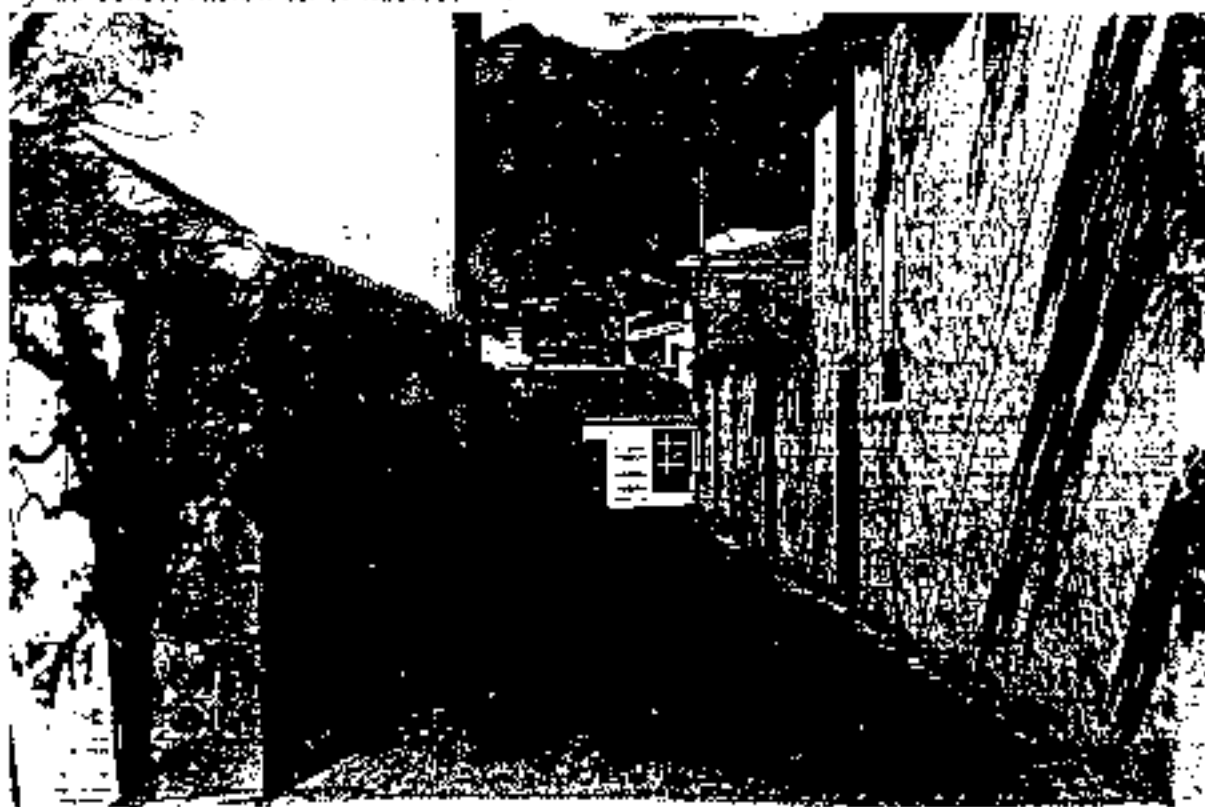
De la propia exposición de intenciones que pretende esta modificación de planeamiento, se desprende que el ámbito de la actuación ha de comprender toda la parte de esta estructura urbana de cuya lectura se desprenda un testimonio histórico, más o menos distante en el tiempo, pero con significación suficiente como para comunicar algo de historia, alguna señal de identidad con el pasado de esta sociedad.



Se ha pretendido también incluir áreas de borde del núcleo más tradicional, pero que articulados con éste, necesitan ser tratadas en el mismo ámbito de determinaciones, de tal modo que fuera del área especificada solo quede el resto de estructura que presenta especial problemática en orden a la conservación, sin perjuicio que para otras zonas como el barrio de Argual, resulte también adecuado formular algún estudio detallado de su problemática urbanística.



Por tanto se presentarán en este ámbito de actuación, diversos grados de intensidad en las determinaciones urbanísticas, que serán más bien de ordenación en los bordes y de conservación en el núcleo.





Iglesia y Plazuela de El Retamar

A la derecha, vía Cruz de la Paloma, límite norte del núcleo.



Vía Cruz de la Paloma y encuentro con calle Retamar.



4.2 Descripción literal

El ámbito de la actuación, coincidente con el que se refleja en los planos correspondientes, se describe como sigue, en función del viario que lo limita: Por el norte, se recoge el fondo de las edificaciones antiguas de tal modo que subiendo por la calle Luis Felipe Gómez, desde Doctor Fleming, rebasando la calle Conrado Hernández, se pasa a recoger los fondos de la calle Fernández Taño y después calle La Zarza, contemplando alguna singularidad, hasta un fondo sobre el callejón El Cancillo, para girar al norte y encontrar la vía exterior Cruz de la Paloma, siguiendo hacia el naciente por esta vía hasta la iglesia de El Retamar, en la confluencia de la calle La Zarza y Rosal, bajando por ésta hacia el poniente y recogiendo el fondo edificado hasta la altura de la calle transversal Dos de Julio, para volver hacia el naciente y descender de nuevo, abarcando por tanto ambos lados de la calle Retamar en el fondo edificado, continuando hasta la calle La Carrilla para salir hacia la Avenida Carlos Francisco, que es límite sur, descendiendo hacia el poniente hasta la altura de la calle Benigno Carballo, recogiendo el fondo edificado del lado oeste, continuando hasta la calle Convento y desde aquí hasta la calle José Antonio, descendiendo hasta la Avenida Venezuela, girando hacia el norte hasta la trasera de edificaciones de la calle General Franco, dirigiéndose hacia el poniente, encontrando la calle Díaz Pimienta y con este sentido hacia el poniente, encontrar la Avenida Doctor Fleming, recogiendo zona no edificada del lado oeste, continuando por la calle La Pasión hasta el Mercado Municipal, subiendo hacia el este por la Avenida Enrique Mederos y en el encuentro con Avenida Doctor Fleming se sigue hacia el norte para encontrar el punto descrito en primer lugar.



*[Handwritten signature]*

5.- ASPECTOS URBANÍSTICOS

La propuesta de modificación de la normativa urbanística en el área descrita comprende aspectos de ordenación y usos en el ámbito actualmente clasificado como suelo urbano, estableciendo además una operación de clasificación de suelo como Urbano y que el vigente planeamiento clasifica de Urbanizable Programado, sectores residenciales denominados R1 y R2.

La justificación de ésta operación de reclasificación de suelo obedece a razones de su condición actual de reunir los requisitos materiales para la clasificación de suelo como urbano, puesto que cumple con los servicios de urbanización establecidos por el artículo 10 de la ley del Suelo, tales como, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, además de un alto grado de consolidación, por tanto de hecho Suelo Urbano, conteniendo además una importante significación histórica que merece ser tratada dentro del ámbito definido con éste carácter. Constituye este suelo urbano las calles con sus fondos edificados de Retamar y Rosal, así como el suelo comprendido entre la calle La Zarza, Cruz de la Paloma y callejón El Cantillo; área histórica ya descrita, en la que llegaba el camino de la cumbre y comenzaba la estructura urbana del núcleo de Los Llanos de Aridane.



Callejón el Cantillo.



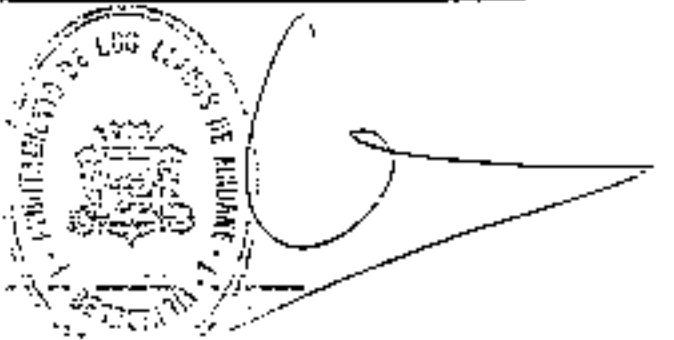




Calle Retamar.



Calle Retamar.





Calle Retamar.



Calle El Rosal.





Calle El Rosal.

Desde un punto de vista de la estructura del conjunto, las bolsas de suelo urbanizable programado quedarán mejor conformadas, ajustándose a las áreas no edificadas y que completarían el sistema urbano que tiene por límite norte la vía Cruz de la Paloma. Las alteraciones que se pretenden respecto al sistema viario están totalmente justificadas por la filosofía de la modificación puntual, dando alternativas que supongan una menor afección a la morfología y casco histórico. Las modificaciones de la red viaria en lo que afecta a sistemas generales no altera la idea de circunvalación del Plan General, al potenciar la vía del barranco de la Cruz de la Paloma dispuesta en los bordes del área afectada facilitando el doble criterio de enlazar con las carreteras general y las del Cabildo. La continuación de la avenida Perez Pulido como sistema general provocaría deterioros en edificaciones existentes, que se consideran de interés, y son principio de la fachada de la calle de La Zarza. De la misma manera la prolongación de la vía de la Jarra Canaria afectaría a las fachadas más consolidadas de las calles La Zarza, El Rosal y Retamar, de gran significado histórico. Todo ello ha supuesto estructurar el área con un modelo diferente al planteado por el Plan General, resultando consiguientes las alteraciones del sistema viario, con los criterios de protección, sin perder la funcionalidad necesaria en el sistema.





Fondo de la Avenida Perez Pulido.

## 6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

- 6.1 La presente modificación de planeamiento se formula por el Ayuntamiento ante la necesidad de tratar el núcleo histórico de Los Llanos de Aridane con nuevas determinaciones urbanísticas, las alteraciones que se pretenden no tienen un carácter de revisión de la estructura general y orgánica del territorio, por tanto quedará comprendida en el supuesto del art. 126.5 del Texto Refundido de la Ley del suelo (T.R.L.S.), como Modificación de Plan.
- 6.2 Todo el ámbito definido en esta modificación de planeamiento estará sujeta a la formulación de un **Plan Especial de Protección y Ordenación**, encuadrándose en los comprendidos en el art. 84.2b) y d) del T.R.L.S., el cual desarrollará las determinaciones urbanísticas establecidas en la presente modificación.



6.3 El ámbito de la presente modificación del Plan General se justifica desde la coherencia morfológica de la estructura urbana que se trata de ordenar y proteger, lo que supone distinta incidencia urbanística respecto del suelo que se interviene. La actuación se apoya en el Suelo Urbano con arreglo a la clasificación del Plan General vigente y el área de Suelo Urbano que se incorpora, extraído de los Suelos Urbanizables Programados R1 y R2, por tanto la presente modificación realiza las siguientes operaciones urbanísticas:

- \* RECTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO
- \* RECTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- \* ALTERACIÓN DEL SISTEMA VIARIO.
- \* DEFINICIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN, desarrollando a través de un Plan Especial de Protección y Ordenación, las determinaciones urbanísticas especificadas en esta modificación. ;

6.5 Asignación de usos, tipologías y niveles de intensidad.

6.5.1 Asignación de usos.

Serán permitidos los usos autorizados en el Capítulo II, Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente, siempre que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente del Casco Histórico, con las limitaciones siguientes:

Limitaciones al uso industrial.

Se autoriza solamente la instalación de tipo artesano y aquellas que no producen incomodidad de ningún tipo en las viviendas colindantes.

Limitaciones al uso de garage.

Se reducirá a los de carácter particular siempre que su instalación no obligue a modificaciones de huecos en fachadas, y su uso sea compatible con el carácter del viad de acceso.

Limitaciones a los usos existentes.

Aquellos que no autoricen las normas anteriores.

Limitaciones a los usos terciarios en zonas específicas.



En las zonas del Casco con mayor significación Histórica, el Plan Especial deberá prever limitaciones a la implantación de usos terciarios, es decir, de almacenaje, comercial, oficinas, espectáculos y salas de reunión.



#### 6.5.2. Tipologías e intensidades.

El plan Especial analizará las tipologías a fin de justificar sus determinaciones, en concordancia con los criterios de protección del patrimonio histórico.

Se establecerán zonas homogéneas del área de intervención comprensivas de las distintas tipologías y diferentes ámbitos de la estructura urbana, al menos abarcará las siguientes:

- a) Zonas de edificios entre medianeras, con uso dominante de vivienda unifamiliar de baja altura, alineación a vial, conformándose en manzanas cerradas.
- b) Zonas de edificios entre medianeras, con uso dominante de vivienda colectiva, mayor altura, alineación a vial, conformándose en manzanas cerradas.
- c) Ámbito singular constituido por edificios aislados, que se conforman entorno a la Avd. Tanasú.
- d) Ámbito comprendido principalmente por el suelo urbano incorporado, con edificación aislada o agrupada, baja densidad.

Siendo objetivo fundamental la conservación del patrimonio histórico y la regulación de las actuaciones en las áreas más degradadas del tejido urbano, el Plan Especial desarrollará las especificaciones normativas adecuadas a la consecución de estos objetivos.

En lo relativo a aspectos volumétricos, se estará como máximo a las alturas definidas en el Plan General (cinco plantas), concretando el Plan Especial en virtud de dichos criterios, las dimensiones de volumen que procedan. Para la zona de suelo incorporado no se sobrepasarán las dos plantas.

6.6. Las áreas o elementos no afectados por las determinaciones de la presente modificación de planeamiento, permanecerán reguladas por la ordenación prevista en el vigente Plan General.

6.7. En el área afectada se sustituye un equipamiento cultural recreativo ubicado en la calle Convento, por otro de mayor previsión ubicado en la calle Las Adelfas dentro





de la misma zona. Esto supone la sustitución del equipamiento preescolar previsto por el Plan General. Se justifica por la innecesidad de este equipamiento dado que la implantación de la enseñanza de tres años en la actualidad se ubica en los centros de educación infantil primaria que aparecen contemplados en el actual mapa escolar y con capacidades para albergar las necesidades que se deriven en un futuro próximo de esta zona.

El área libre y peatonal público existente de 2.100 m<sup>2</sup>, junto al preescolar, podrá ser reordenada por el Plan Especial sin que esto suponga una disminución de metros cuadrados destinados a tal fin.

La delimitación del conjunto del Plan Especial afecta a un equipamiento sanitario existente en la calle Fernandez Taño, el cual no tiene sentido en el actual mapa sanitario, estando recogido por el Plan General en virtud de una preexistencia de una clínica privada (clínica de Don Adolfo) que ha dejado de estar en uso hace bastantes años.

6.8. Determinaciones en el suelo urbano incorporado.

El tipo de vivienda en este suelo incorporado será el constituido por edificios aislados o agrupados con uso dominante de vivienda, de baja densidad, generalmente alineada a vial, y con predominio de los espacios libres plantados regulándose en función de las dimensiones de la parcela y de las características ambientales del conjunto.

Este suelo ocupa una banda longitudinal sobre la calle El Rosal - La Zarza (lo que no es ya urbano) y ambos lados de la calle Retamar.

La superficie total incorporada de suelo urbano en esta zona es de 5,555 Has.

Se establece una densidad de viviendas para la superficie incorporada de 50 viv/has.

La edificabilidad bruta prevista para este área es de 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie de suelo destinada a uso residencial resulta ser de 4,1 Has, a las que para la que se tiene una edificabilidad neta de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, obteniéndose 28.700 m<sup>2</sup> construidos de edificación residencial, que de acuerdo al Plan General la unidad de vivienda se establece de 130 m<sup>2</sup> construidos, resultando un total de 221 viv.

Consultados los servicios sociales de este ayuntamiento respecto a la media de habitantes por vivienda en este Municipio se establece de 4 hab/viv, obteniéndose un total de 884 hab.





El único estándar que la Ley del Suelo cuantifica a nivel de Plan General es el de establecer los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en una proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante. De todo esto, resultaría la necesidad de prever  $5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 884 \text{ hab} = 4.420 \text{ m}^2$  de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes. Según el anexo al reglamento de planeamiento en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales la superficie de sistemas de espacio libres de uso público no podrá ser inferior a al 10 por ciento de la total de la superficie ordenada resultando ser de  $5.555 \text{ m}^2$ . De la Ordenación de suelo urbano incorporado resulta una superficie de  $107,62 + 618,12 + 385,16 + 1.284 + 877 + 2.419 = 5.691 \text{ m}^2$  de espacios libres que junto al aumento de superficie destinada a tal fin en todo el ámbito de intervención del Plan Especial, que supone un aumento respecto de las previsiones del Plan General de  $14.773 \text{ m}^2$ , que unido a la previsible disminución de la edificabilidad resultante de las determinaciones del Plan Especial, hace que se cubra olgadamente este equipamiento.

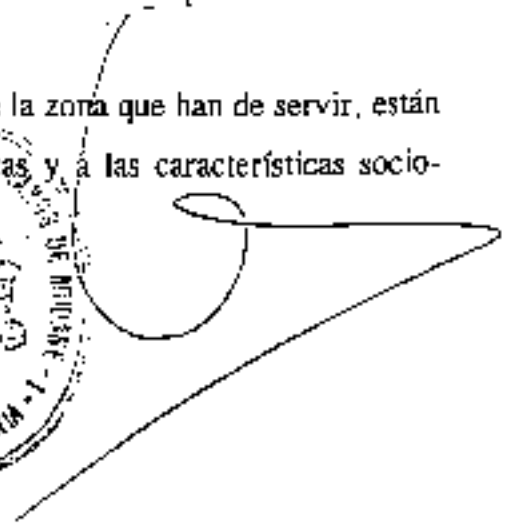
No se considera necesario la reserva de suelo para centros docentes dada la proximidad del colegio público El Roque e instituto de bachillerato Eusebio Barreto en la Av. Eusebio Barreto, así como el instituto de Formación Profesional José Manuel Pérez Pulido en la calle Retamar que cubre las necesidades que puedan existir.

En la calle El Rosal se prevee la rehabilitación del antiguo secadero para equipamiento social cultural recreativo de  $128,74 \text{ m}^2$ , que junto al aumento que experimenta este equipamiento en el resto del ámbito del Plan Especial se considera proporcionado a las necesidades colectivas.

En Cuanto a equipamiento religioso queda cubierto La Ermita Ntra. Sra. de Fátima que se encuentra en la calle El Rosal.

En la calle Retamar las instalaciones del instituto de formación profesional cubren perfectamente la necesidades de la zona.

Por todo lo dicho, se entiende que las dotaciones, de la zona que han de servir, están en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.







6.9 Resumen numérico de la actuación.

Superficie de actuación .....	32,609 Has.
Superficie de Suelo Urbano actual .....	26,871 Has.
Superficie de Suelo Urbano incorporado .....	5,555 Has.
Superficie de S.U.P. R1 actual .....	9,200 Has.
resultante .....	5,680 Has.
Superficie de S.U.P. R2 actual .....	12,600 Has.
resultante .....	6,840 Has.
Superficie de Suelo No Urbanizable procedente del R1-R2 ..	3,542 Has.

6.10 Memoria de Ordenación del Plan General:

El apartado 5.4 correspondiente a las áreas y polígonos quedará modificado por las nuevas superficies de los sectores urbanizables.

\*\*\* b) Suelo urbanizable programado.

b1) Sector 1.

\* superficie total de la actuación ... 5,68 Has.

b2) Sector 2.

\* superficie total de la actuación ... 6,84 Has.

6.11 Normas Urbanísticas del Plan General:

Se modifica el apartado D y se elimina el apartado E del art. 76.

\*\*\* D. Areas Especiales. Plaza Argual de Abajo.

Deberá tramitarse un Plan Especial que establezca la ordenación y protección de ese conjunto urbano.



EL ARQUITECTO MUNICIPAL

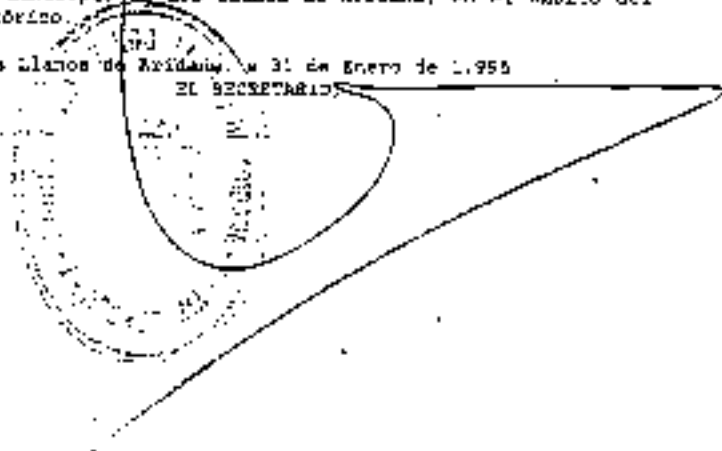


José Miguel Fuentes Marante

DEFINICIÓN.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUNAC, de fecha 29 de diciembre de 1.995, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de Enero de 1996, aprobó el Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Los Llanos de Aridane, en el ámbito del Módulo Histórico.

Los Llanos de Aridane, a 31 de Enero de 1.996

El SECRETARIO



APROBACION DEFINITIVA

ORDEN 01-02-96

