



INDICE

CAPITULO I

I.1	ANTECEDENTES	1
I.2	SITUACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO	4
I.2.1	El medio físico y recursos naturales	4
I.2.2	Población	5
I.2.3	Estructura urbana	6
I.2.4	Equipamiento	7
I.2.5	Síntesis de la problemática urbanística	8
I.3	CONVENIENCIA Y FINALIDAD DE LAS NORMAS	9

CAPITULO II

II.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO	12
II.2	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	15
II.2.1	Estructura general de Municipio	15
II.2.2	Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible	16
II.2.3	Sistema de usos básicos	19
II.2.4	Sistema de espacios libres	22
II.2.5	Sistema viario	23
II.2.6	Servicios de Infraestructura	26

CAPITULO III RÉGIMEN DEL SUELO

III.1	SUELO URBANO	28
III.1.1	Definición y justificación de las Áreas delimitadas	28
III.1.2	Delimitación del Suelo Urbano	32



III.2	SUELO URBANIZABLE	
III.2.1	Definición y justificación de las áreas delimitadas	37
III.2.2	Delimitación del Suelo Urbanizable	38
III.2.3	Aprovechamiento tipo	39
III.3	SUELO RÚSTICO	40
III.3.1	Definición y zonificación	40
III.3.2	Suelo Rústico Residual	41
III.3.3	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	42
III.3.4	Suelo Rústico de Protección	42
III.3.5	Suelo Rústico Forestal	46
III.3.6	Suelo Rústico de Litoral y Costero	46
III.3.7	Definición del concepto de Núcleo de Población ...	47

CAPITULO IV CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DE LA ORDENACIÓN

IV.1	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS NÚCLEOS URBANOS	49
IV.2	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS NÚCLEOS DE SUELO URBANO, UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADA	50
IV.3	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS NÚCLEOS DE SUELO URBANO, UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTA	50
IV.4	DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SUELO RÚSTICO	51
IV.5	RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES	52

C A P I T U L O I



I.1 ANTECEDENTES

Incluido dentro del convenio suscrito entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Mancomunidades Interinsulares de Cabildos, se publica en el B.O.E. del día 23 de Noviembre de 1.979 el Concurso público para adjudicar la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de San Andrés y Sauces, juntamente con otros trabajos de Planeamiento para la Isla de La Palma.

A esta licitación se presentó como equipo de planeamiento la Sociedad G.R.U.P.O. 77, S.L., cuyos integrantes eran:

a) Arquitectos directores:

D. José Félix Alvarez Prieto

D. Roberto Calachi Chebi

D. José Miguel Díaz Martínez

b) Equipo colaborador:

D. Emilio Ferráz Sauermann: Arquitecto

D. Juan de Elejabertia Nevra: Arquitecto Técnico

La adjudicación provisional a este equipo se produce el día 29 de Noviembre de 1.979 y la definitiva, por parte de la Corporación Municipal, el día 11 de Diciembre de 1.979, firmándose el contrato por ambas partes el 10 de Enero de 1.981 en los Sauces ante el Notario D. Rafael Espiga.



El 23 de Mayo de 1.980, entrega del Avance de Planeamiento (oficina de control y coordinación del planeamiento).

El 17 de Junio de 1.980, presentación del Avance de Planeamiento a la Corporación.

El 26 de Diciembre de 1.980, comenzó el período reglamentario de exposición al público durante un mes del Avance de Planeamiento.

Acuerdo de Aprobación Inicial de las Normas en sesión extraordinaria, celebrada el día 17 de Agosto de 1.981 y rectificación de error en su redacción, en sesión del 7 de Octubre de 1.981. En el acuerdo de aprobación se enumeran las sugerencias que la Corporación Municipal estima deben recogerse en las Normas.

Finalizado el plazo de Información Pública; reunión en la Casa Consistorial bajo la Presidencia del Alcalde, un representante de Gestur, del grupo encargado de la redacción y técnico municipal, el día 16 de Enero de 1.982 y con el fin de examinar las alegaciones presentadas por los particulares y las formuladas por el propio Ayuntamiento.

En sesión plenaria del día 29 de Noviembre de 1.982, se acordó rescindir al GRUPO 77 el contrato suscrito para la redacción de las Normas, por incumplimiento del Pliego de Cláusulas Administrativas que regían en el contrato de asistencia.

La corporación Municipal, en sesión plenaria celebrada el día 5 de Agosto de 1.983, adoptó acuerdo para contratar a los Arquitectos D. Clemente Alvarez Fernández y D. Félix Rodríguez de la Cruz, para



completar y finalizar las Normas Subsidiarias del Municipio

El día 17 de Noviembre de 1.983 se formaliza contrato, a favor del equipo formado por los Arquitectos D. Clemente Alvarez Fernández y D. Félix Rodríguez de la Cruz, para la complementación y finalización de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de San Andrés y Sauces, teniendo en cuenta las alegaciones presentadas durante la Información pública de la Aprobación Inicial, así como los criterios establecidos por la Corporación.

Después de un estudio y análisis de las determinaciones a tener en cuenta y de otros aspectos aparecidos en el transcurso de los trabajos y tomas de contacto con la Corporación, así como otros problemas derivados de la imposibilidad de obtener la documentación gráfica original se llegó a la conclusión de que el presente trabajo no se limitaba a la incorporación de unas determinaciones al documento existente, sino que se trataba de la elaboración de una nueva documentación, teniendo en cuenta el aporte de la Norma existente pero en todo caso formalmente constituido en otra Norma, que recogiese las nuevas directrices y apoyada en el documento de Información existente; así fue entendido y aceptado por la Corporación, debería ser el enfoque del trabajo a realizar.

Al mismo tiempo, renuncia a formar parte del equipo redactor el Arquitecto D. Clemente Alvarez Fernández.

I.2

SITUACION GENERAL DE MUNICIPIO



Un primer acercamiento a la realidad municipal da el análisis de la Información, donde se constata la situación del Municipio en relación con los aspectos que se exponen a continuación.

I.2.1

El medio físico y recursos naturales.

San Andrés y Sauces es un Municipio eminentemente agrícola, particularmente especializado en el cultivo del plátano, el cual ocupa 370 Ha. que representan el 59.5 % de la superficie en cultivo de regadío, siendo éstas de 622 Ha.; tiene particular importancia el cultivo de la papa y del ñame, con superficie de 241 Ha. Las tierras de secano ocupan 703 Ha.

Los pastizales, erial y otras superficies improductivas y no agrícolas suponen 1.123 Ha. y la superficie de aprovechamiento forestal es de 1.890 Ha. Es de destacar que la superficie agrícola (secano y regadío) que asciende a unas 850 Ha., descontando las incluidas en la zona forestal y en las áreas urbanizables solo suponen un 20 % de la superficie municipal. La masa forestal y cumbres representa el 77,78 % de la superficie del Municipio.

En cuanto al régimen de tenencia domina la propiedad privada con un 97,26 % de la superficie agraria censada; predominando las parcelas menores de 0,5 Ha., pues suponen el 87,66 % del total de parcelas en explotación, lo cual denota la tipología minifundista de la zona.



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

La pesca se reduce a una manifestación testimonial localizada en Puerto Espíndola, más que una auténtica actividad con incidencia municipal, sin embargo puede suponer la expansión del sector si se concluyen las obras del refugio pesquero.

La actividad industrial es prácticamente inexistente, reducida a pequeñas empresas ó producción artesana al servicio de la población (construcción, carpintería, etc.), ó al servicio de la producción agrícola (empaquetados de plátanos). Existiendo dos industrias de elaboración de Ron, de carácter familiar y sin implicaciones económicas en el desarrollo del Municipio.

I.2.2 Población.

Los datos de población nos dan un índice progresivo hasta 1.960, con una disminución en la década 1.960-70 pasando la población de hecho de 6.208 habitantes en 1.960 a 5.399 en el censo de 1.970, con población de derecho de 7.113 a 7.006 respectivamente.

En la siguiente década se produce una recuperación, pasando seguidamente a otra fase regresiva tal que en el censo de 1.980 da una población de hecho de 5.345 habitantes, constatándose posteriormente una recuperación en los índices de crecimiento; no obstante la situación actual es de absoluto estancamiento con cierta regresión, los datos en Marzo de 1.991 dan una población de derecho de 5.392 habitantes y 4.938 como población de hecho.



En cuanto al asentamiento de población tenemos que el 51 % se agrupa en el núcleo de Los Sauces y zona próxima, el 5,9 % en San Andrés, el 8,75 % en Espíndola y zona de influencia, el 7 % en La Verada de Las Lomadas, el 6,7 % en Garachico y San Juan; esto como núcleos ó áreas diferenciadas y con cierta entidad de agrupación, el 21,28 % restante lo componen otros caseríos rurales y población diseminada en el suelo agrícola.

En cuanto al tamaño familiar tenemos que el mayor porcentaje 26,62 % para familias de 2 hijos, pero siendo la media del Municipio de 4,64 por familia, índice por encima de la media nacional; los datos para 1.984 se acercan a 4,4 personas por familia.

I.2.3 Estructura urbana.

Es una consecuencia de las características topográficas del territorio. El sistema de barrancos y subsistema de barranquillos determinan una morfología física que condiciona enormemente los asentamientos, estos discurren en el sentido NorteSur apoyados en la trama viaria originaria, fundamentalmente en el camino de herradura principal que desde el Municipio de Barlovento atravesaba Los Sauces, siguiendo hacia el Sur por el Municipio de Puntallana.

Históricamente fue San Andrés la capital del Municipio, situado en el punto más cercano a la costa de esta trama viaria, los otros caseríos se asociaban a ella en distintos puntos ó formaban parte del subsistema de caminos asociados en sentido transversal (sendas de máxima pendiente que discurren por las lomas entre barrancos).



El desarrollo histórico ha sido según esta y la tipología edificatoria se desarrolla por acción lineal a lo largo de estos ejes.

Ya desde principios del siglo XIX comienza la consolidación de la zona de Los Sauces por razones agrícolas, perdiendo potencialidad el núcleo de San Andrés; terminando por ceder la función administrativa municipal. EL trazado de la carretera C-830 obedece a esta función de principalidad, lo que al mejorar la accesibilidad induce a su propio desarrollo y consolidación que se ha verificado hasta la actualidad. A nivel municipal, este eje longitudinal potencia las áreas de influencia y parte del trazado originario que ha podido adaptarse y servirse de esta infraestructura viaria.

I.2.4 Equipamiento.

Se considera suficientemente equipado el Municipio en cuanto a dotación escolar, aunque la concentración de centros escolares está en el núcleo de Los Sauces con centro de ámbito comarcal, para los centros de E.G.B. no debería tenderse a su concentración sino que su distribución sea en relación con las áreas de asentamiento por motivo de recorridos y accesibilidad.

Respecto de otro tipo de dotación (administrativo, religioso, socio-cultural, deportivo, etc.) está satisfecha la demanda y exigencias de la población actual, sin embargo el aspecto sanitario ha sido el más deficitario, no obstante la puesta en marcha de las nuevas instalaciones del Centro de Salud cubrirán estas deficiencias.



La problemática actual del Municipio como conjunto de aspectos que emanan de la relación dialéctica entre población y territorio sirve de base en el proceso de acotación de las propuestas de ordenación y se sintetiza en los siguientes aspectos:

- a) Falta de accesibilidad como consecuencia del trazado y mal estado de las carreteras.
- b) Problemas estructurales relativos a la desconexión, por condicionamientos físicos, entre las distintas zonas. Se traducen en limitaciones en el uso e implantación de infraestructuras y equipamientos.
- c) Trama urbana irregular y desorganizada condicionada por la utilización rodada de los caminos agrícolas y la consolidación de los asentamientos en sus bordes con edificación anárquica en volumen y alineaciones.
- d) Degradación del patrimonio histórico-cultural y medio ambiente, así como de agresividad a los espacios naturales.
- e) Problemática específica del núcleo de Los Sauces en cuanto a forma urbana, tendencias de asentamiento e interconexión de las distintas zonas. Insuficiencia de aparcamientos en este núcleo principal.
- f) Problemática que se deriva de la articulación del área de litoral.



Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Andrés y Sauces (Isla de San Miguel de La Palma), se redactan con adecuación a la legislación urbanística general: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346 / 1.976 de 9 de Abril, y sus reglamentos:

Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1.978)
(R.P.)

Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2.178/1.978) (R.D.U.)

Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.2.178/1.978)
(R.G.U.)

Adecuándose también a la legislación siguiente:

- * Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- * Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- * Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

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

- * Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.
- * Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.



- * Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- * Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Registro Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
- * Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

La oportunidad legal está recogida en el artículo 88.3.6 del Reglamento de Planeamiento dada la carencia del Municipio de San Andrés y Sauces, de Plan General y de todo tipo plan que defina la ordenación urbanística concreta de su territorio.

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

Aparte de los objetivos específicos de orden urbanístico (señalados en el Capítulo II de esta Memoria), las Normas tienen por objetivo la Clasificación del suelo municipal en **urbano, urbanizable y rústico**, delimitando el ámbito territorial de cada uno de ellos, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable, por lo que tienen el carácter de las señaladas en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento.

Se entiende además la conveniencia de su promulgación en base a la ordenación territorial de las tendencias arbitrarias de desarrollo detectadas en el Municipio, como instrumento racionalizador en la localización de usos y actividades productivas, por la necesidad de dar un marco urbanístico adecuado a las actividades industriales derivadas del desarrollo de Puerto Espíndola, y por último la de proteger las áreas de cultivo y zonas de interés paisajístico, histórico o ambiental existentes en el Municipio.



C A P I T U L O I I



II.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

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

La orientación en el planeamiento de la Norma estará en función de los criterios que se consideren propios para fundamentar los objetivos concretos que posibilitan un sistema coherente de soluciones.

Así pues, tenemos como criterios generales:

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

Con criterios de **viabilidad** se trata de enfocar las soluciones, ante la carencia de recursos técnicos y económicos no se propondrán soluciones que impliquen medios excepcionales ni limitaciones por el carácter dependiente entre las distintas actuaciones, más bien sin pérdida de visión de conjunto prevalecerá la autonomía en la actuación y la resolución del problema concreto.

Partiendo de la situación real de la estructura analizada en su modo marginal de evolución hasta la actualidad, se limitará la modificación de la situación de



hecho; sin crear contradicción entre las determinaciones y las situaciones preexistentes al no reconocer las formas urbanas establecidas. Tratando de evitar la situación de marginalidad desde la propia Norma, en el control de la forma urbana y con dispositivos económicos y administrativos, creando formas alternativas de acceso a la vivienda y encauzando el proceso de autoconstrucción, tal que desaliente la situación extralegal.

Y como sistema de objetivos concretos tenemos:

- a) Protección del suelo agrícola como productor de los principales recursos económicos del Municipio, delimitando con criterios objetivos y de racionalidad las áreas urbanas respecto de las zonas de cultivo y estudiando la interacción de ambas.
- b) En correspondencia con lo anterior, se han de potenciar los núcleos rurales y asentamientos existentes, que por otra parte sus implantaciones han sido respetuosas con las áreas cultivables aún a pesar de ir en detrimento de su estructura organizativa y de accesibilidad; dotándoles de infraestructura y equipamientos tal que se generen tendencias de asentamiento y consolidación, canalizando así el fenómeno de dispersión y teniendo siempre en cuenta las características minifundistas del Municipio.
- c) Garantizar la accesibilidad entre las distintas áreas potenciando la estructura viaria general y dotar de valor urbano a los ejes que atraviesen los núcleos, estructurando el acople con la red urbana secundaria.



- d) Protección del patrimonio arquitectónico, histórico cultural y espacios naturales de valor paisajístico recreativo o ecológico.
- e) Tratamiento del área litoral con la articulación de las distintas zonas: agrícolas, acantilados, playas y zona de asentamiento. Con potenciación de usos pesqueros, industriales, residenciales y turísticos; generando nuevas actividades económicas y posibilidades de reinversión de los propios recursos municipales.
- f) Potenciar el núcleo urbano de Los Sauces vertebrando las distintas zonas, tal que a través de un trazado urbano más racional se logre optimizar las relaciones entre edificación y espacios públicos, propiciando así los valores tradicionales de la calle.
- g) Y en relación con lo anterior, tratamiento del paisaje urbano mediante inserción en la trama de elementos cualificadores del espacio construido, espacios abiertos y elementos vegetales que junto a otros hitos urbanos realcen los valores perspectivas de la calle.
- h) Conseguir la máxima homogeneidad urbana, evitando concentrar servicios y dotando de más accesibilidad y equipamiento a las áreas periféricas.
- i) Creación de suelo edificable en el núcleo de Los Sauces con implantación de servicios en zonas de menor rentabilidad agrícola, tal que se genere un mercado de suelo que compense en rentabilidad a la obtenida en los suelos cultivados.



II.2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

II.2.1 Estructura general del Municipio.

La estructura general del Municipio se apoya en la red de comunicaciones que tiene como eje principal la carretera que, desde Santa Cruz de La Palma a Punta-gorda, atraviesa el Término Municipal complementada con los viales que acceden a la zona costera y núcleo de San Andrés.

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

Los núcleos de población se insertan en la red de comunicaciones en pequeñas unidades ó formaciones lineales de diferentes estructuras urbanas, dependiendo sobre todo de su grado de desarrollo. Las áreas que gravitan fuera del eje comarcal carretera C-830, se han desarrollado con una dinámica menor, son las zonas de San Andrés y Puerto Espíndola; se trata de interconectar y potenciar el desarrollo de estas estructuras urbanas en función de los objetivos de orden: industrial, residencial y turístico, con la menor incidencia posible en el suelo agrícola.

La protección de la zona agrícola de más alta rentabilidad (cultivo del plátano) queda perfectamente estructurada por su propia homogeneidad y dentro de una normativa particular, discurre desde el acantilado costero hasta la cota aproximada de 300 m., que



coincide sensiblemente con el desarrollo de la carretera C-830. Una zona intermedia apoyada anterior, de menor rentabilidad agrícola y con contenido edificatorio se extiende hasta los límites del suelo forestal.

II.2.2 Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

Las nuevas áreas de desarrollo y las zonas de consolidación en los intersticios del tejido urbano estarán en función del crecimiento poblacional para un ámbito temporal de actuación del plan, por tanto estas previsiones se cuantifican en el horizonte de la Norma y que se establece en el año 2.000. Además su localización está en relación con las tendencias de asentamiento de la población y su gravitación sobre determinadas áreas.

Dada la escasez de datos disponibles y la cantidad de variables, difícilmente cuantificables, que inciden en la evaluación de la población, no podrán hacerse previsiones de absoluta garantía; más bien son hipótesis de partida y marco de referencia para el desarrollo del razonamiento.

De la evolución de la población en los últimos años se detecta un estancamiento en el índice de crecimiento demográfico, estimándose con una hipótesis optimista para el año 2.000, una población de 6.500 habitantes, lo que supondrá un incremento de la población actual de unos 1.200 habitantes. Resultaría con esta hipótesis un incremento global de unas 273 viviendas.



Respecto de la distribución espacial de la población, cuyos índices se expresan en I.2.2 habría que tener en cuenta las correcciones que se derivan de la valoración de las tendencias actuales; se hace notar que para el núcleo de Los Sauces debe considerarse un coeficiente mayor por el interés de su potenciación y en base a atractivos de cualificación funcional y espacial, drenajes de población municipal y hasta comarcal por previsibles ofertas de Organismos Oficiales de Viviendas más asequibles, también por un mayor control de la edificación en suelo rústico; es de estimar que un porcentaje del 65 % del incremento global incida en este núcleo de Los Sauces, lo que daría un aumento de unas 177 viviendas. Para Las Lomadas y Garachico se establece un porcentaje del 8 %, porcentaje incrementado respecto del análisis actual en base al control rural de la dispersión y por la cualificación de su función urbana en el ámbito rural, correspondería un aumento de 22 viviendas para cada núcleo. En San Andrés podría estimarse una participación incrementada de 7 %, en base a la regeneración de su función urbana histórica, aumentaría en 19 viviendas.

Puerto Espíndola es el área de más difícil cuantificación por su mayor dependencia de factores exógenos: la potencialidad de desarrollo del área portuaria en base a actividades industriales y pesqueras y el desarrollo de la función residencial; son aspectos específicos que indeterminan la cuantificación de las previsiones. Como crecimiento propio de sus tasas vegetativas cabría esperar un resultado similar al analizado, o sea aproximadamente un 9 %. (aunque este porcentaje no es significativo por representar áreas fuera de la zona considerada



propiamente costera).

Vemos que el planteamiento riguroso en base a la evolución de la población no hará más que aumentar las posibilidades de desviación en las previsiones, por tanto habrá de tomarse como referencia inicial junto a todos los demás factores.

Es la estructura económica y su evolución la que determina las condiciones de crecimiento más allá de las propias tasas vegetativas. Aún suponiendo que la base económica actual que depende de la comercialización del plátano pueda mantenerse, las hipótesis son más imprevisibles para el desarrollo de las funciones pesqueras y turísticas, pero del interés de su promoción y de sus indicios potenciales cabría esperar la consolidación urbana de lo existente (núcleo de El Melonar y Puerto Espíndola). En todo caso la referencia al aspecto poblacional nos determinará la previsión mínima sobre la cual se adoptará el margen de flexibilidad que deba imponerse en función de los demás factores y de la viabilidad del planeamiento. Aspectos morfológicos y de articulación entre zonas; forma de producción actual del Suelo Urbano: su ritmo de edificación, parcelación, propiedad del suelo, rentabilidad agrícola; homogeneización urbana y revitalización funcional; en definitiva criterios amplios de dimensionamiento que generen un necesario mercado de suelo, principalmente en el núcleo de Los Sauces y área de Puerto Espíndola, dentro de las condiciones de funcionalidad orgánica del núcleo.

II.2.3 Sistema de usos básicos.



a) Estructura residencial

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

Más de la mitad de la población municipal se concentra en el núcleo de Los Sauces y, como se ha visto, con tendencia al aumento del porcentaje de asentamiento. Como en el resto del Municipio, ha ido consolidándose sin ningún tipo de planeamiento.

El núcleo de San Andrés se intenta proteger por su carácter histórico y artístico, pero con la previsión necesaria para su futuro crecimiento. Otras zonas de menor entidad se delimitan como áreas urbanas para ordenar y consolidar su desarrollo.

En definitiva, la estructura final mantiene la relación nuclear existente, con mayor potenciación del área de Los Sauces-Puerto Espíndola y con criterios de mantenimiento y consolidación del resto de núcleos.

b) Turismo

No existen expectativas ni condiciones de infraestructura para la ubicación de instalaciones hoteleras, pero sí cierta demanda de vivienda vacacional ó segunda residencia; el Municipio dispone de condiciones de atractivo turístico por su áreas



naturales y aspectos histórico-artísticos, polarizar estas expectativas con posibilidad de implantación en diversos puntos de su territorio.

c) Industria

Una actuación de tipo industrial aparece de forma puntual como consecuencia de las actividades portuarias en Puerto Espíndola, con un carácter más propiamente de almacenaje y servicios al puerto, empaquetados de plátanos, etc.

En general el uso de industria y servicios, en tanto sea compatible con el residencial, se mezcla indiferenciadamente con éste.

En el núcleo de Los Sauces se dispone un área específica para usos de cierta incompatibilidad, incluida en un sector de suelo urbanizable.

d) Equipamiento

El equipamiento comunitario de carácter general, es decir las dotaciones de ámbito municipal ó comarcal, se localizan principalmente en el núcleo de Los Sauces, en correspondencia a la mayor concentración de población y centro de la actividad administrativa.

San Andrés y ... es un municipio con aceptable nivel de equipamiento general, aunque carezca de carácter complementario o elementos puntuales al servicio de la estructura y funcionamiento orgánico de un núcleo determinado.



A nivel general se complementa con la rese zona para mercado municipal y otra para Subcomarcal de Salud, ambas a poca distancia núcleo central de Los Sauces junto a la carretera C830; así mismo, podría adecuarse el actual centro sanitario para la ubicación del servicio contraincendios. También se dispone una ampliación del área escolar de Los Salones, para la ubicación de Escuela de Formación Profesional con la consiguiente ampliación de los estudios que ahora se imparten en el centro de Huerta Grande, permaneciendo éste para otras actividades docentes ó culturales. Se propone también la adquisición y restauración de la Casa del Quinto para actividades culturales.

Otras dotaciones de ámbito general se han situado en la desembocadura del barranco del Agua, en San Andrés; se pretende que sean instalaciones de carácter deportivo-recreativo de ámbito municipal ó comarcal.

Se dispone en sitio céntrico preferente del núcleo de Los Sauces un lugar para estacionamiento de guaguas. En la zona de El Drago se habilita un lugar para aparcamiento de camiones.

En cuanto a la eliminación de residuos sólidos, se solucionará dentro del Plan Insular de Residuos Sólidos, actualmente en ejecución; entretanto se seguirá usando de forma controlada los terrenos existentes en la zona baja del barranco de La Herradura.

En otro orden más localizado se propone una zona en La Verada de Bajamar para dotación de Preescolar.



En San Andrés se pretende recuperar como espacio abierto la zona del centro escolar actual, disponiendo de su ubicación y ampliación junto a la Iglesia de San Sebastián. Se pretende restaurar y adecuar la Casa del Cura como centro de actividades culturales.

Para la zona de Las Lomadas se propone potenciar la zona de la calle Calderito, junto al actual preescolar, como área escolar que recoja las necesidades del núcleo. Se propone la ubicación de un equipamiento socio-cultural en La Atalaya.

En el núcleo de Garachico se propone ampliar el área escolar para resolver alguna deficiencias de espacios libres y dotaciones de otras unidades. También se propone la reserva de suelo necesario para ubicación de centro cultural.

II.2.4 Sistema de espacios libres.

Las áreas libres se insertan en el tejido urbano como elementos articuladores entre zonas, también como hitos puntuales en un entorno determinado, a su vez estructura el paisaje urbano en relación a la masa edificada; en definitiva, inciden en la calidad del medio ambiente y son el soporte físico de actividades de ocio y relación ciudadana.

En el núcleo de Los Sauces se disponen algunos espacios públicos y se localiza una zona de 0,204 Ha. para parque urbano entre la calle Ciro González y carretera C-830.

En San Andrés se recupera el área de los actuales colegios como espacio que se integra con la plaza e

Iglesia. Se convierte en parque urbano situación de cornisa y protección del palmer área trasera a las edificaciones de la calle de La Iglesia.

De carácter general se tienen otras áreas públicas destinadas al ocio recreativo, en las zona costera están las piscinas de Charco Azul para las cuales se debería tratar su adecuación funcional y mejoras de accesibilidad. También existe en el bosque de Los Tilos un área recreativa para la cual se debería cuidar su integración con la naturaleza acotando su tratamiento a los límites actuales

II.2.5 Sistema viario.

La red viaria constituye dentro de la estructura urbana el sistema de canales de accesibilidad entre la distintas áreas de población y configura la trama urbana de los diferentes núcleos.

La topografía del municipio en el que aparece como nota dominante el sistema de barrancos profundos que separan los lomos donde se ubica la edificación, condiciona el desarrollo de la malia viaria en su interconexión con los diferentes núcleos.

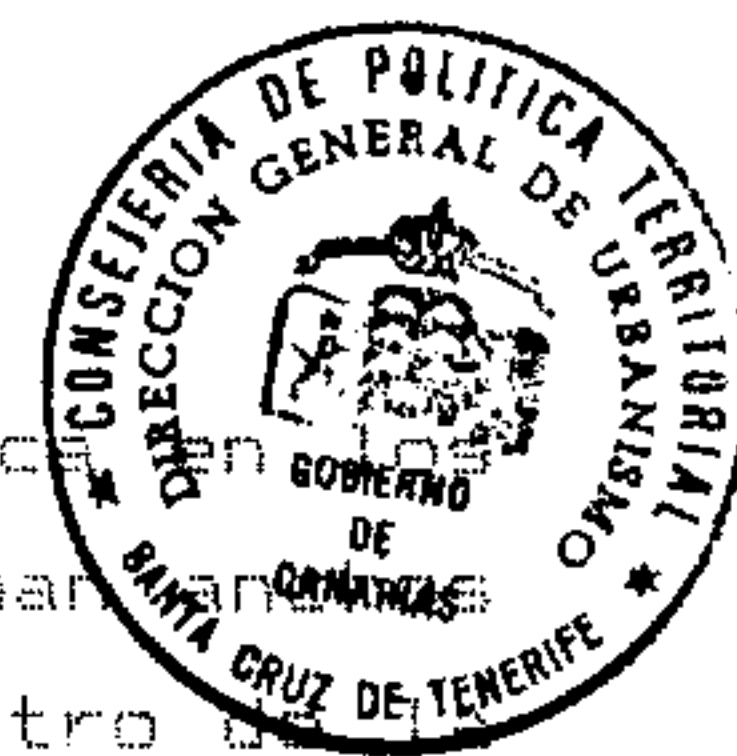
El esquema básico lo constituye la carretera comarcal C-830, como vía principal que canaliza el tráfico a través del municipio y sirve de apoyo a la red secundaria estructurante de los núcleos. Para mejorar la rectificación de su trazado y nueva pavimentación; existe por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, interés en este acondicionamiento, recogido en un anteproyecto que desarrolla la rectifi-



cación de esta vía desde el límite del municipio de Puntallana con Santa Cruz de la Palma (Tenagua) hasta la entrada en el casco de Los Sauces.

El trazado viario propuesto en estas Normas se apoya en este anteproyecto introduciendo algunas modificaciones, principalmente en los tramos que atraviesan los núcleos de Garachico y Las Lomadas. Constituye la alternativa que se ha entendido más adecuada de acuerdo a las necesidades de comunicación de esta comarca y como vía que forma parte de la circunvalación insular; al mismo tiempo contemplando aspectos económicos y de incidencia en el medio natural; en este sentido se entiende como solución más recomendable para el interés público; en todo caso se trata de una propuesta cuyo trazado se podrá modificar en el ámbito de las determinaciones de la vigente Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9/1991, de 8 de mayo).

La malla viaria del núcleo de Los Sauces toma como sistema estructurante este eje de la carretera C830, configurándose como sistema ramificado cuyo centro de radiación está en el área de la Plaza del Casco. Las intervenciones propuestas se limitan a la mejor articulación de estas ramificaciones y completar el trazado en estas zonas, principalmente con viales que discurren por cotas horizontales estructurando la malla con las vías en pendiente. En este núcleo, se ha planteado una importante vía que partiendo de la carretera C-830 y cruzando la calle Abraham Martín discurre hasta Lomo López, sirviendo de apoyo a la zona de uso industrial y con posibilidad de continuación hasta el cementerio y matadero, área necesitada de inmediatas mejoras de accesibilidad.



La anchura de las vías urbanas se especifica en los planos del viario, con carácter general tomando anchuras de 6, 8 y 10 m. en razón de su función dentro de la malla. En la mayoría de las vías existentes, los perfiles transversales no muestran uniformidad a lo largo de su recorrido por condicionamiento del grado de consolidación de la edificación, para lo cual las nuevas alineaciones respetan estas irregularidades afectando a la edificación que, por su estado, se prevé de posible sustitución.

En general no existe problema de aparcamientos, sirviendo los propios viales para desarrollar esta función; sin embargo, se han creado en algunas zonas conflictivas de la malla distintas áreas puntuales para este fin. En el núcleo de Los Sauces se ha ordenado la vía entre la Verada y la Plaza, disponiendo un sistema de aparcamientos en toda su longitud. El problema de aparcamiento de camiones relacionados principalmente con el transporte del plátano, se ha solucionado ubicándolos en la zona de El Drago como único lugar disponible por las exigencias de accesibilidad y relación con el núcleo.

En San Andrés la malla viaria propuesta se limita a dos ejes ortogonales, que estructuran el área de su potencial desarrollo. Se crea una vía de cornisa de carácter peatonal como integración del área urbana y el mar, en función de la hermosa perspectiva que se contempla desde esta cornisa. Se estudia el tratamiento de la vía de acceso como elemento urbano en el cual se apoya el resto de la estructura y por ser definitorio de los aspectos perceptivos en la aproximación al núcleo.



En El Melonar (área de Puerto Espíndola) se dispone de una senda peatonal en cornisa, con las mismas características que en San Andrés, además se estructura la trama urbana apoyándose en las vías existentes. Se prevé el adecuado acondicionamiento de esta infraestructura básica.

II.2.6 Servicios de Infraestructura.

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

a) Red de agua potable

En la actualidad se encuentra en ejecución la red que suministrará la zona de Los Sauces y Puerto Espíndola, cuya recogida está en la zona alta de Los Tilos, canalizar en tubería general hasta depósito regulador ubicado por encima de Los Lomitos de Arriba y a una cota aproximada de 425 m.

Igualmente se prevé la ampliación del depósito regulador existente en la zona de Las Cancelas a una cota de 550 m., mejorando esta red que abastece a Las Lomadas y San Andrés. Así como la ampliación y mejora del depósito existente en la zona de El Roque para abastecer el área de Garachico.

b) Red de saneamiento

La infraestructura de evacuación de aguas residuales es absolutamente deficitaria en todo el municipio.



En la actualidad se encuentra ejecutada la fase de la red de saneamiento en el núcleo de Sauces, y en proyecto de ejecución la continuación hasta la zona de El Cardal donde estará ubicada la estación depuradora. Se debería incluir en esta red la recogida de las zonas bajas, Verada de Bajamar, Lomo Ramírez y Manos de Oro.

Debería plantearse como proyectos inmediatos una red que pueda recoger el núcleo de Garachico y su área rural, con posibilidad de aprovechamiento para el regadío de su zona baja.

c) Red de energía eléctrica

Tal como se aprecia en el plano nº 2, la red de energía eléctrica se extiende por todo el municipio cubriendo la totalidad de sus necesidades, siendo capaz de absorber las derivadas de su potencial desarrollo con la misma estructura actual.

C A P I T U L O I I I

RÉGIMEN D E L SUELO



Estas Normas Subsidiarias tendrán por objeto lo preceptuado en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento (R.P.), con las determinaciones expresadas en su artículo 93; no obstante en virtud de la Ley 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo a lo expresado en el artículo 3, la totalidad del territorio de este municipio se clasificará en: **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.**

III.1 SUELO URBANO

III.1.1 Definición y justificación de las áreas delimitadas.

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

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

Como consecuencia, se ha considerado que un suelo es urbano cuando tiene su ordenación, en parte o plenamente consolidada; esto es, cuando la edificación existente ocupa al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el propio plan propone; es decir que el término de comparación es la superficie apta para la edificación,



descontando el viario, zonas verdes y las edificables cuando la edificación tenga carácter parcial.

En menor grado de consolidación se han clasificado otras áreas completando su desarrollo y articulando las distintas partes (ya en II.2.2 se han expuesto estos criterios), estableciéndose las determinaciones estructurales suficientes para su proceso urbanizador.

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

Además este tipo de suelo ha de contar con servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, acceso rodado y suministro de energía eléctrica; pudiendo carecer de alguno de estos servicios, que serán resueltos al menos simultáneamente a la ejecución de la edificación a la que han de servir. Se consideran vías de circulación rodada los elementos de la infraestructura de circulación con mínimas condiciones para su utilización rodada, o susceptibles de tenerlas, tales como condiciones de firme, anchos de calzada suficiente, pendientes aceptables y trazados adecuados; en definitiva, susceptibles de utilización por los vehículos de locomoción existentes. Todas las zonas delimitadas cuentan con suministro de agua potable aunque el estado precario de las redes y su distribución aconseja su renovación en función de la estructura del núcleo.



En cuanto a la evacuación de aguas residuales, si tanto no se realice la infraestructura de evacuación necesaria, se considera aceptable la solución de evacuación mediante fosas sépticas y vertido hacia pozo absorbente, dada la permeabilidad de los terrenos.

El suministro de energía eléctrica alcanza a todos los núcleos delimitados, ramificándose las redes de baja tensión por todas las áreas urbanas.

Del estudio de esta realidad municipal se desprende que el modelo histórico de ocupación de suelo ha sido el asentamiento progresivo a lo largo de caminos que han ido adquiriendo progresivamente condiciones de accesos rodados y dotaciones de infraestructuras eléctricas, telefónicas, agua potable, etc.; estas formas elementales de estructuras que con el tiempo se van completando han sido los modelos de asentamiento generalizados; solo en la estructura central del Casco de Los Sauces han existido actuaciones en las que precede la acción urbanizadora a la edificación. En la actualidad cuando toda esta estructura urbana dispone de estas elementales infraestructuras podrá decirse que las nuevas actuaciones edificatorias disponen de las condiciones de urbanización necesarias para su implantación.

Se han delimitado áreas en suelo urbano en las que se hace necesario completar sus infraestructuras, en razón de configurar adecuadamente los bordes de la estructura urbana existente; en función de su entidad y de los mecanismos de gestión necesarios para su desarrollo se han establecido **unidades de ejecución** delimitadas o propuestas; así como elementos de infraestructura a desarrollar como **actuaciones aisladas** en suelo urbano.



Estas zonas intersticiales del tejido urbano que se han de completar sus infraestructuras reflejan detalladamente en los planos correspondientes. Para estas urbanizaciones puntuales a realizar podrá ser de aplicación el **sistema de actuación de urbanización diferida** contemplado en la Ley 6/1987, de 7 de Abril.

El **análisis de consolidación**, de acuerdo a lo especificado en el art. 78 a) de la L.S., se ha realizado tomando como referencia la superficie edificada, teniendo en cuenta a su vez la longitud de fachada ocupada por edificación, pudiendo resultar incluso más representativa de la consolidación existente para la tipología dominante en situación semicerrada. De acuerdo a esta tipología se tiene que la edificación no alcanza el 75 % de la superficie teórica edificable, por las superficies de retranqueos y libre privado.

El criterio de consolidación de las dos terceras partes de la edificación nos dará el tercio de referencia por el cual se podría cuantificar la trama urbana de nueva creación ; ya que por otro lado el criterio de **infraestructura** de acuerdo al art. 78 a). de la L.S., es suficiente para clasificar un suelo como urbano; aspecto relevante en todos los núcleos, que disponen de amplio soporte básico de infraestructuras.

La estructura urbana resultante es producto de la aplicación de estos criterios normativos y morfológicos al conjunto preexistente.

III.1.2 Delimitación del Suelo Urbano.



a) Núcleo de Los Sauces

Comprende la delimitación del casco principal y de sus ramificaciones, constituyendo un área edificada que va desde la zona de La Verada y Los Salones (borde Norte del Barranco de El Agua) hasta la Verada de Bajamar, (borde Sur del Barranco de La Herradura).

Se delimitan zonas intersticiales para su consolidación recogiendo las formaciones lineales a los bordes del viario. Esta solución propuesta basada en la consideración de la trama existente y teniendo en cuenta los condicionantes topográficos junto con el suelo agrícola productivo intercalado en la masa edificada, da como resultado morfológico un área tentacular que tiene su apoyo en la carretera C-830 con las ramificaciones lineales a ambos lados.

El suelo agrícola y principalmente la estructura de barranquillos acometen en la trama urbana hasta producir casi su estrangulamiento.

La delimitación cuando recoge las edificaciones en formación lineal a lo largo de una vía trata de adecuarse a lo existente y en todo caso mantener una profundidad de parcela entre 15 y 20 metros.

La superficie total de este área urbana es de 44,978 Has., con una superficie susceptible de edificación de 24,616 Has., representando un 54,7% de la superficie delimitada; correspondiendo el resto a zonas libres, dotaciones y viario.



Se ha delimitado una unidad de ejecución (UE) con una superficie de 1,929 Has.; y cuatro unidades propuestas para su delimitación, con superficie de 5,595 Has., estando el resto de 37,454 Has. en situación de consolidado o de ejecución inmediata.

La superficie consolidada es de 16,069 Has., pudiendo desarrollarse en el viario en proyecto unas 5,131 Has (menor del tercio que falta por consolidar).

Se ha establecido la delimitación de una zona del casco tal que por su valor histórico-artístico debe de ser estudiada por un **Plan Especial de Protección**.

Las alturas de edificación propuestas contemplan la tipología, volúmenes existentes y resultado morfológico total; dominan las edificaciones de 2-3 plantas, contemplándose como consolidación del tramo de acceso en la C-830 alturas de 5 plantas y en el resto de esta vía hasta la Verada de Bajamar 4 y 3 plantas.

b) San Andrés

El actual núcleo de San Andrés se apoya en la carretera de acceso discurriendo hasta el borde del acantilado costero.

La delimitación propuesta engloba las zonas edificadas de la calle San Sebastián, de La Iglesia, Obispo Pérez Gascón y Juan González, con criterios de consolidación del interior de esta trama, de potenciación de la zona de acceso en la carretera TF-911, de protección del palmeral y cornisa de barranco.

Se establece una delimitación sujeta al **Plan Especial de Protección**, que comprende el entorno de la Plaza e Iglesia, dado el interés histórico-artístico del conjunto.



La totalidad del suelo urbano delimitado tiene una superficie de 8,801 Has., de las que 4,551 Has. son edificables y el resto corresponde a espacios verdes, dotaciones y viario.

Se ha delimitado una unidad de ejecución (UED-2), con superficie de 2,353 Has.; y otra unidad propuesta para su delimitación (UEP-5) con superficie de 2,664 Has.; estando el resto de 3,784 Has. en situación de consolidación o de ejecución inmediata.

La superficie consolidada es de 2,091 Has., pudiendo desarrollarse en el viario en proyecto unas 1,038 Has (menor del tercio que falta por consolidar).

c) Puerto Espíndola

Este núcleo se encuentra dentro del área propiamente costera articulando la zona vinculada a Charco Azul, denominada El Melonar, de incipiente desarrollo; con el núcleo de Puerto Espíndola.

Su definición es muy precisa por los elementos físicos que lo rodean, aunque un tanto estrangulada por el Barranco de Pavones; está limitada por el acantilado costero y vías de acceso existente; desarrollándose sobre la plataforma de Charco Azul y extendiéndose hasta Puerto Espíndola.

La trama urbana responde al viario existente, infraestructura básica de este núcleo que se entiende suficiente para su clasificación como suelo urbano, de acuerdo a una estricta aplicación del art. 78 de la L.S.

La delimitación urbana con la costa la establece una vía peatonal que discurre sobre la zona del Charco Azul, hasta Puerto Espíndola.



Se ha propuesto una unidad de ejecución (L) con superficie de 0,634 Has.; estando el resto de 2,066 Has. en situación de consolidado o de ejecución inmediata.

La superficie consolidada es de 0,770 Has., estando la clasificación justificada en base a la infraestructura existente.

d) Manos de Oro

Esta formación se delimita como tal por su grado de consolidación y servicios, desarrollada de forma lineal a lo largo del camino de Manos de Oro, que enlaza el núcleo de Los Sauces con Puerto Espíndola. La carretera TF-911 intercepta el área, articulando en ese punto el enlace rodado.

Esta zona urbana, aunque físicamente separada del núcleo de Los Sauces, por su proximidad y accesibilidad se encuentra prácticamente integrada en él y con relación de estricta dependencia en su funcionamiento.

El área delimitada se extiende desde la cota 86 m. a la cota 141 m. y tiene una superficie de 1,440 Has. de las que 0,970 Has. corresponden a superficie edificable y el resto a viario, dotaciones y espacios libres.

e) Las Lomadas

Con esta denominación se delimita la formación urbana que se desarrolla junto al Camino de San Andrés y lugar denominado La Atalaya (cota 245 mts.), entorno a la carretera C-830, para la cual se propone su nuevo



trazado y articulación con este núcleo; a p aquí discurre una formación lineal según la ca Grande (zona del Lomo Grande) hasta la cota mts., punto de enlace con la pista San Pedro y Cam del Barranquito, y apoyo para el desarrollo de la estructura de esa zona.

La delimitación deja fuera a una zona con cierta consolidación, desde la cota 327 mts. hacia arriba según el camino, pero con dificultades estructurales para su inclusión como urbana.

Este Área de suelo urbano tiene una superficie de **5,074 Has.**, correspondiendo 3,241 Has. a superficie susceptible de edificación y el resto a dotaciones, espacios libres y viario.

Se ha propuesto la delimitación de una unidad de ejecución (**UEP-7**), con superficie de 1,414 Has; estando el resto de 3,660 Has. en situación de consolidado o de ejecución inmediata.

La superficie consolidada es de 1,763 Has., pudiendo desarrollarse en el viario en proyecto unas 0.414 Has (menor del tercio que falta por consolidar).

f) Garachico

El Área de Garachico (Los Galguitos) lo constituye un asentamiento rural disperso entre el Barranco de La Fuente y el de San Juan, siendo la zona más alejada del núcleo de Los Sauces.

El suelo urbano delimitado está formado por la parte de esa estructura con características de incipiente desarrollo urbano y expectativas de consolidación; se apoya en la carretera C-830 y se estructura según el



viario existente, su límite más abajo de la lo define el trazado de una nueva calle (cota 245 m.) extendiéndose por la ladera hasta la pista de Tajadre (cota 280 mts.).

La superficie de este suelo urbano es de 3,84 Has., de las que 2,190 Has. corresponden a viario, dotaciones y espacios libres.

Se ha propuesto la delimitación de una unidad de ejecución discontinua (UEP-B), con superficie de 1,116 Has; estando el resto de 2,724 Has. en situación de consolidado o de ejecución inmediata.

La superficie consolidada es de 0,317 Has., pudiendo desarrollarse en el viario en proyecto unas 0.154 Has (menor del tercio que falta por consolidar).

III.2 SUELO URBANIZABLE

III.2.1 Definición y justificación de las áreas delimitadas.

La existencia de zonas aptas para la urbanización se corresponde con la justificación de la clase de Norma Subsidiaria elegida, cuya referencia legal está en el artículo 71.4.c de la L.S. y 91.b del R.P. y como consecuencia del art. 93.1.b del R.P.

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

Para la determinación de estas áreas urbanizables se ha de prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible (artículo



93.2 del R.P.), consideraciones que desarrollado en el punto II.2 de esta Memoria. No se trata de un dimensionamiento estricto según los parámetros de población, puesto que este desarrollo depende de factores exógenos al crecimiento poblacional, de ahí la dificultad de su cuantificación.

III.2.2 Delimitación del Suelo Urbanizable.

Como resultado de todos los criterios establecidos se han delimitado dos sectores de suelo urbanizable, que atienden a la potencial demanda residencial, estructurando la forma urbana en sus condiciones de borde y consolidación del núcleo de Los Sauces, donde gravitan las mayores tendencias de asentamiento y se hace previsible la necesidad de oferta de suelo con desarrollo dirigido y ordenado. Asimismo se ha planteado el desarrollo de una zona industrial, en respuesta a una incipiente demanda en este sentido y por tanto a la necesidad de ordenar estos usos y su localización.

a) SECTOR 1 (Los Sauces - zona 2-S)

Constituye el remate del suelo urbano en la zona de El Poiso, extendiéndose entre la calle General Aranda y la vía de nuevo trazado que discurre hasta Lomo López. El área delimitada comprende dos Zonas de usos diferenciados, **industrial y residencial**, con superficies respectivas de 1,292 y 2,046 Has, totalizando el Sector una superficie de 3,338 Has.

b) SECTOR 2 (Los Sauces - zona 2-S)

Comprende la bolsa de suelo agrícola denominada Hoya del Loro, de 3,347 Has. de superficie. Está rodeado por el suelo urbano que se extiende a lo largo de la carretera C-830, calle Abraham Martín y zona de La Montañeta. Tendrá uso **residencial**, con los complemen-



tarios de equipamiento y servicios.

III.2.3 Aprovechamiento tipo

La Ley 8/1990, establece que el planeamiento general ha de fijar el aprovechamiento tipo como referencia para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

La determinación del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha realizado según determinan los artículos 33 y 34 de la Ley 8/1990, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total (excluyendo los suelos dotacionales) de las zonas incluidas en ella, por la superficie total del área. El cálculo de dicho aprovechamiento se ha realizado a partir de las Intensidades asignadas y teniendo en cuenta los aprovechamientos dotacionales establecidos en el art.38 de las Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento tipo reflejará por tanto, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

El uso característico o predominante de las áreas de reparto delimitadas es el **residencial**, tomando como criterio el establecer una mayor valoración relativa del uso residencial respecto del industrial; en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto; estableciéndose como **coeficientes de ponderación** para los usos globales, los siguientes:

USO RESIDENCIAL	...	1
USO INDUSTRIAL	...	0,85

III.3 SUELO RUSTICO S R



III.3.1 Definición y zonificación.

Según lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley del Suelo, se clasifican como Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en las categorías de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, con lo cual queda delimitado su ámbito territorial. Además se señalan las distintas zonas objeto de una protección especial por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos, etc., según especifica el artículo 80.b de la L.S. y 91.b - 93.1.h del R.P.

No obstante este marco genérico definido en la Ley del Suelo, queda reflejado en determinaciones más pormenorizadas en la Ley 5/1987, de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias; en su art. 3.2 se define el Suelo Rústico como aquél, "que bien por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador."

Queda visto en el planteamiento y objetivos de estas Normas la importancia del tratamiento del suelo rústico en cuanto a ordenación y determinación de las relaciones que en él se establecen, para poder arbitrar la normativa de su intervención física.

Se tratará de evitar la pérdida de sus valores intrínsecos como suelo productivo agrícola, forestal o ecológico; dada la fragilidad del sistema

territorial por la pequeña escala del medio rural y sus relaciones económicas.



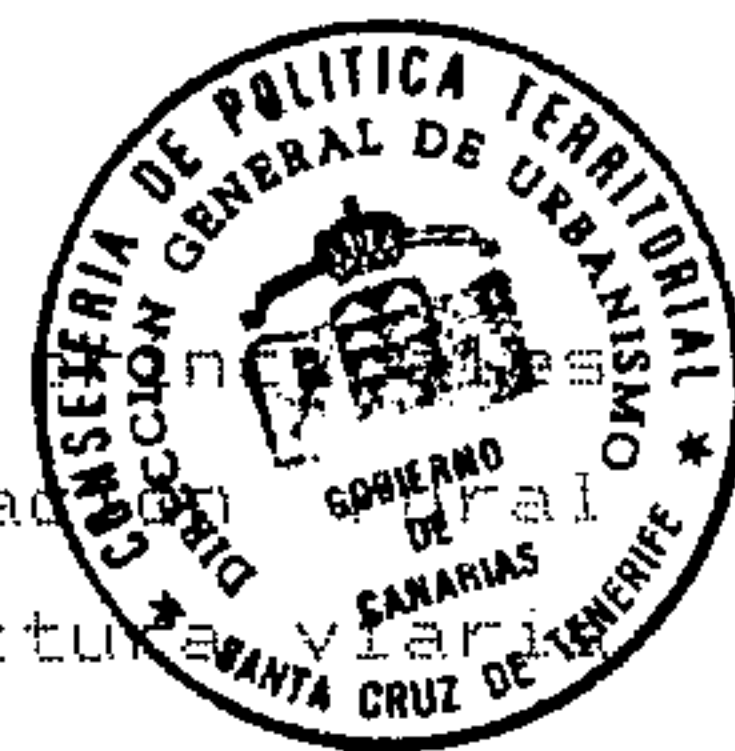
El estudio del Suelo Rústico en sus condiciones de uso y protección se ha reflejado en los correspondientes planos generales de Clasificación del Suelo. La vigente Ley de Declaración de Espacios Naturales establece unos límites de suelo rústico de protección no siempre coincidentes con esa realidad funcional; en algunos casos esta categoría de suelo rústico se ha delimitado con criterios más amplios que los límites definidos en dicha Ley.

Atendiendo a sus diferentes características y a efectos del establecimiento del régimen jurídico urbanístico particularizado correspondiente, según establece el art. 8 de la Ley del Suelo Rústico, se han determinado las siguientes categorías:

- Suelo Rústico Forestal.
- Suelo Rústico Potencialmente Productivo.
- Suelo Rústico de Protección.
- Suelo Rústico de Litoral y Costero.
- Asentamientos Rurales.
- Suelo Rústico Residual.

III.3.2 Suelo Rústico Residual S R R

Esta clasificación comprende las zonas del medio rural de menor productividad agrícola debido a la situación y condiciones topográficas, se localiza en la zona alta de medianías, aproximadamente entre la cota 300 m. y 500 m., donde se desarrolla una agricultura de cultivos herbáceos; delimitándose una superficie de 377,422 Has.



Es en estas áreas donde tienen lugar los asentamientos de poblaci3n con edificaci3n dispersa o dispuesta segun la infraestructura existente.

Atendiendo a estas caracteristicas y objetivos generales, se articula su r3gimen de actuaci3n, fijandose las condiciones de uso y volumen a que puede estar sometido.

III.3.3 Suelo Rústico Potencialmente Productivo. SRPP

Es aquella parte del Suelo Rústico que tiene especial potencialidad productiva, constituyendo áreas homogéneas e identificables y donde no existen asentamientos significativos de poblaci3n. En estas zonas el cultivo dominante es el plátano, extendiéndose desde la costa (borde de acantilado costero) hasta la cota aproximada de 300 mts., sobre una superficie de 308,781 Has. En estas áreas se establecen las condiciones de uso con criterios de máxima restricci3n para aprovechamientos y edificaciones que no estén estrictamente relacionados con el carácter agrario de la zona. Se han delimitado unas zonas dentro de esta categoría, de especial protecci3n por corresponder a cauces de barrancos, expresandose como SRPP-1, con absoluta restricci3n edificatoria.

III.3.4 Suelo Rústico de Protecci3n S R P

Corresponde esta parte del Suelo Rústico a las zonas objeto de algun tipo de protecci3n especial, por su interés paisajístico, natural, o hist3rico y en defensa de sus valores, forestal, biol3gico, arqueol3-

gico ó ecológico. Se incluyen en esta categoría de suelo, los espacios a proteger contemplados de Declaración de Espacios Naturales de "Parque Natural Montes de Puntallana y Los Sauces" y "Paraje Natural Cuchillete de San Juan".



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

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

En base a estos criterios se delimitan dos tipos que comprenden áreas de distintas características:

S R P - 1

Se extiende desde la zona de montes entre los 700 y 800 mts., hasta la zona de cumbre, sobre los 2.300 mts., comprendiendo las cabeceras y tramos superiores de varios barrancos importantes (de El Agua, Alén ó Valsordo, San Juan, La Fuente y La Galga), con una superficie de 2.775,028 Has. Constituye un ecosistema con unidad geomorfológica y reserva de suelo que alberga numerosas especies autóctonas animales y vegetales, con alto interés científico internacional. La normativa a aplicar tendrá en cuenta la preserva-



ción de estos valores intrínsecos.

La cubierta vegetal de esta área es diversa: matorral de alta montaña canario en las crestas y lomas superiores; el pinar mesófilo en cotas inferiores y el manto de laurisilva, del más alto interés florístico, faunístico y ecológico.

Este amplio sector está definido casi exclusivamente por los espacios naturales Parque Natural n-2 "Montes de los Sauces y Puntallana" (2298,675 Has) y Paraje Natural r-1 "Cuchillete de San Juan" (227,625 Has); queda comprendido íntegramente en esta categoría de suelo el bosque de El Canal y Los Tilos, declarado reserva de la Biosfera, la zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Caldera de Taburiente y otras zonas de interés.

También están incluidas en esta categoría algunas áreas no previstas en el estudio de estas Normas con este grado de protección, como zonas agrícolas, de viviendas, etc; pero que se recogen atendiendo a los límites de la Ley de Espacios Naturales; en todo caso si no existiese una rectificación de límites sería conveniente que el Plan de Uso y Gestión de estos Espacios estudiase la ordenación de los usos que no parecen corresponderse con los fines de protección de la Ley. En los planos generales de Clasificación del Suelo se reflejan estas zonas atípicas en cuanto a las circunstancias de protección.



Zona de Barrancos y Costa

Comprende el tramo final de algunos barrancos, incluso sus laderas y elementos geomorfológicos que los constituyen, así como el litoral con sus acantilados y demás accidentes costeros; son áreas de enorme valor geobotánico y paisajístico. Se delimita una superficie de 221,845 Has.

Dentro de este conjunto existen unas áreas de particular interés que son los denominados cuchilletes, formaciones geológicas que emergen en el interfluvio de dos barrancos profundos y angostos, en ellos se encuentran importantes restos de los llamados bosques termófilos ó xeromesófilos de transición al piso montano, con otras especies de carácter rupícola. Está el **cuchillete de La Galga**, entre los Barrancos de La Galga y La Fuente y cuya delimitación se ha extendido hasta el límite con el Parque Natural o con el suelo SRP-1, sobre la cota de los 800 mts. El **cuchillete de San Juan** está entre los Barrancos de San Juan y de Alén, delimitándose también las laderas que divergen cauce arriba; este último caso se ha incluido en el suelo **SRP-1**, por estar comprendido en el ámbito de la Ley de Espacios Naturales, paraje natural r-1.

La zona de costa está definida por la línea litoral (sucesión de playas y accidentes marinos) y los acantilados que la limitan, hasta la cota en que el terreno pierde su verticalidad y adquiere una pendiente uniforme. La vegetación está constituida por formaciones xerófilas del piso basal y especies rupícolas, con diversidad de plantas autóctonas. El

interés en la limitación de intervenciones y del deterioro a estos ecosistemas litorales fragilidad, se corresponde con la normativa de ción que se establece.



III.3.5 Suelo Rústico Forestal S R F

Comprende toda la zona de montes, no incluidos en el Suelo Rústico de Protección, que se extiende desde la cota aproximada de 550 mts, hasta los 700-800 mts.; el límite con otras categorías de Suelo Rústico queda establecido en parte por la línea expresada en los planos como **límite forestal**, siendo la línea que define la cota de comienzo de la zona de montes.

Constituye la zona de transición del piso montano en la que se entremezclan pequeñas huertas de cultivo, frutales, zonas de fayal-brezal en regresión, parcelas taladas a matarrasa; son las áreas donde tradicionalmente se ha producido un mayor aprovechamiento. Se extiende en una franja de 517,550 Has. de superficie.

III.3.6 Suelo Rústico de Litoral y Costero S R L

- Se establece como categoría de Suelo Rústico integrado por la zona marítimo terrestre y los terrenos colindantes; ámbito definido por una franja de 100 mts medidos tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar; siendo de aplicación las determinaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas y su Reglamento General aprobado por R.D. 1471/1989, de 1 de Diciembre. Asimismo será de aplicación complementaria las especificaciones contenidas en estas Normas para las categorías de suelo que aquí se encuentran comprendidas. Esta delimitación se refleja

en los planos correspondientes de clasificación de suelo.



III.3.7 Definición del concepto de Núcleo de Población

- Con el fin de evitar la formación de comunidades urbanas en el suelo rústico y en el suelo apto para urbanizar en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales, se ha definido el concepto de Núcleo de Población, en cumplimiento del apartado 1.C del artículo 93 del R.P.
- Con carácter general se considera que para una determinada agrupación de viviendas, **existe peligro de formación de núcleo de población** cuando sea susceptible de delimitarse una superficie que contenga más de **CINCO viviendas**, con una densidad superior a **CINCO viviendas por hectárea**.
- Se define como **NÚCLEO DE POBLACIÓN** a toda agrupación de viviendas que tenga como elemento ordenador algún eje viario (vía rodada con calzada pavimentada y de ancho ≥ 4 m.) y tal que en una longitud de **CIEN** metros de algún tramo de estos asentamientos **se agrupen** más de **OCHO** viviendas.
- Que existan relaciones económicas, sociales y usos distintos al residencial que indiquen un incipiente desarrollo de funciones urbanas, además de la estricta vinculación con el medio agrario, constituyendo un asentamiento poblacional singular e identificable.
- Los núcleos de población existentes (aparte de las áreas urbanas principales, Los Sauces y San Andrés) están clasificadas como Suelo Urbano (Las Lomadas,



Garachico, Manos de Oro); sin embargo otras zonas de ámbito rural no alcanzan esta consideración de núcleo de población; en consecuencia, se han delimitado unas áreas en el medio rural tal que para mejorar el modelo de asentamiento poblacional existente, se contemple por la normativa sus peculiares características, se denominan ASENTAMIENTOS RURALES; delimitándose los siguientes:

-- **Asentamiento Rural de Garachico** R - 1

Área rural que se estructura entorno a la Iglesia de San Juan, apoyándose en la red viaria existente que tiene como eje la carretera C-830; además del mencionado equipamiento religioso dispone de una cancha polideportiva.

-- **Asentamiento Rural de Llano del Pino** R - 2

Se estructura apoyándose en la carretera C-830 y según el viario existente que se apoya en ella. Aquí se centraliza la función docente de todo este área rural (Lomo Grande, San Pedro, La Drotava, Llano del Pino), ampliándose la reserva de suelo para este uso docente.

-- **Asentamiento Rural Camino de Lomo Grande** R - 3

Asentamiento lineal comprendiendo el último tramo de este camino, a partir de la zona más consolidada y considerada urbana; dada su relación con el núcleo urbano existente de Las Lomadas, no se ha previsto equipamiento específico para esta zona.

C A P I T U L O I V



CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DE LA ORDENACIÓN

IV.1 DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS NÚCLEOS URBANOS

	libre	%	viario	%	equipo	%	edificable	%	TOTAL	%
LOS SAUCES	2,049	4,556	14,027	31,186	4,286	9,729	24,616	54,729	44,978	66,464
SAN ANDRÉS	1,193	13,555	2,358	26,792	0,699	7,942	4,551	51,710	8,801	13,005
MANOS DE ORO	0,111	7,708	0,359	24,931	0,000	0,000	0,970	67,361	1,440	2,128
PUERTO ESPÍNDOLA	0,543	15,339	1,020	28,814	0,088	2,486	1,889	53,362	3,540	5,231
LAS LOMADAS	0,450	8,869	1,272	25,069	0,111	2,188	3,241	63,875	5,074	7,498
GARACHICO	0,184	4,792	1,142	29,740	0,324	8,438	2,190	57,031	3,840	5,674
Sumas totales	4,530	6,694	20,178	29,817	5,508	8,139	37,457	55,350	67,673	100,000

	TOTAL	%	EJECUCIÓN INMEDIATA	%	EJECUCIÓN DIFERIDA UED	UEP	%
LOS SAUCES	44,978	66,464	37,454	83,272	1,929	5,595	16,728
SAN ANDRÉS	8,801	13,005	3,784	42,995	2,353	2,664	57,005
MANOS DE ORO	1,440	2,128	1,440	100,000	0,000	0,000	0,000
PUERTO ESPÍNDOLA	3,540	5,231	2,906	82,090	0,000	0,634	17,910
LAS LOMADAS	5,074	7,498	3,660	72,132	0,000	1,414	27,868
GARACHICO	3,840	5,674	2,724	70,938	0,000	1,116	29,063
Sumas totales	67,673	100,000	51,968	76,793	4,282	11,423	23,207

IV.2

DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS NÚCLEOS DE SUELO URBANO.
UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADA.

	libre	%	viario	%	edificable	%	TOTAL
LOS SAUCES UED - 1	0,232	12,027	0,351	18,196	1,346	69,777	1,929
SAN ANDRÉS UED - 2	0,328	13,940	0,516	21,929	1,509	64,131	2,353
Sumas totales	0,560	13,078	0,867	20,248	2,855	66,674	4,282

IV.3

DESGLOSE DE SUPERFICIES EN LOS NÚCLEOS DE SUELO URBANO.
UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTA.

	libre	%	viario	%	sist. gen. viario	%	equipo	%	edific. semicier.	%	edific. abierta	%	total núcleos	TOTAL
LOS SAUCES UEP - 1	0,017	1,778	0,333	34,833	0,000	0,000	0,000	0,000	0,038	3,975	0,568	59,414	0,956	
UEP - 2	0,110	13,836	0,185	23,270	0,000	0,000	0,000	0,000	0,500	62,893	0,000	0,000	0,795	
UEP - 3	0,345	12,559	0,782	28,467	0,000	0,000	0,000	0,000	0,652	23,735	0,968	35,238	2,747	
UEP - 4	0,064	5,834	0,257	23,428	0,000	0,000	0,000	0,000	0,776	70,738	0,000	0,000	1,097	
	0,536	9,580	1,557	27,828	0,000	0,000	0,000	0,000	1,966	35,139	1,536	27,453		5,595
SAN ANDRÉS UEP - 5	0,032	1,201	0,135	5,068	0,487	18,281	0,413	15,503	1,140	42,793	0,457	17,155		2,664
PTO. ESPIND. UEP - 6	0,127	20,032	0,132	20,820	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,375	59,149		0,634
LAS LOMADAS UEP - 7	0,149	10,537	0,317	22,419	0,127	8,82	0,000	0,000	0,821	58,062	0,000	0,000		1,414
GARACHICO UEP - 8	0,000	0,000	0,136	12,186	0,000	0,000	0,184	16,487	0,796	71,326	0,000	0,000		1,116
Sumas totales	0,844	7,389	2,277	19,933	0,614	5,375	0,597	5,226	4,723	41,346	2,368	20,730		11,423

IV.4

DESGLOSE DE SUPERFICIES EN SUELO RUSTICO



	Has.	%	superficie Has.	total S.R.
SUELO RÚSTICO RESIDUAL			377,422	8,985
SUELO RÚSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO				
SRPP	226,856	73,468		
SRPP-1	<u>81,925</u>	26,532		
			308,781	7,351
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN				
SRP-1	2775,028	92,594		
SRP-2	<u>221,941</u>	7,405		
			2996,969	71,344
SUELO RÚSTICO FORESTAL			<u>517,550</u>	12,321
TOTAL			4200,722	100,000

IV.5 RESUMEN TOTAL DE SUPERFICIES



	Has.	%	Has.	%
SUELO URBANO				
EJECUCION INMEDIATA	51,968	76,793		
EJECUCION DIFERIDA				
U.E.D.	4,282	27,265		
U.E.P.	11,423	72,735		
	15,705	23,207		
Total Suelo Urbano	67,673	1,583		
SUELO URBANIZABLE				
SECTOR 1	3,338	49,933		
SECTOR 2	3,347	50,067		
Total Suelo Urbanizable	6,685	0,156		
SUELO RÚSTICO				
RESIDUAL	377,422	8,985		
POTENCIALMENTE PRODUCTIVO	308,781	7,351		
PROTECCION	2996,969	71,344		
FORESTAL	517,550	12,321		
Total Suelo Rústico	4200,722	98,261		
SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO	4275,080	100,000		

San Andrés y Sauces, Mayo de 1992

EL ARQUITECTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que por acuerdo plenario de fecha 29 de mayo actual, se aprueba el presente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de este Municipio.

En San Andrés y Sauces, 29 de mayo de 1.992
EL SECRETARIO HED.