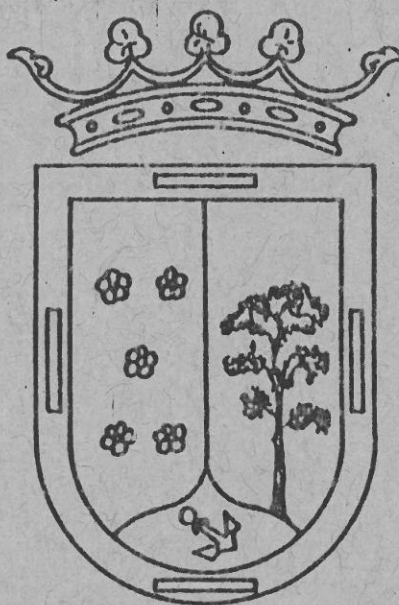


# EXCMO. AYUNTAMIENTO DEL ROSARIO.



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNI- CIPIO DEL ROSARIO.

FASE DE TRAMITACION: APROBACION DEFINITIVA  
(TEXTO REFUNDIDO)  
INFORMACION Y ANALISIS  
(II)

JAVIER DOMINGUEZ ANADON.

ARQUITECTO DIRECTOR

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 5 NOV 1991 de 19...  
EL SECRETARIO



calle Iriarte n°1, 2° telefono. 20 45 52

santa cruz de tenerife.

Aprob. def.  
Toma conc.



7-91

18-12-91

SEGUNDA PARTE

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día de 5 NOV 1991 de 19



LAS BASES DE LA ORDENACION



PROBLEMAS QUE DEBEN ATENDER LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- Problemas relativos a la forma y dimensión del crecimiento ..... Pág 5
- Problemas relativos al sistema viario. Pág 9
- Problemas relacionados con el modelo - de desarrollo urbano..... Pág 13

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

- Racionalizar el proceso de ocupación de suelo ..... Pág 16
- Favorecer una adecuada integración comarcal ..... Pág 17
- Garantizar la viabilidad del planeamiento ..... Pág 19
- Procurar la homogeneidad entre los distintos asentamientos ..... Pág 21
- Procurar la máxima economía de suelo y la más adecuada adaptación de los trazados a las preexistencias y a la topografía ..... Pág 23
- Sentar los criterios de actuación para garantizar una adecuada integración en el planeamiento de la urbanización marginal ..... Pág 24
- Proteger los espacios naturales de alto valor forestal, agrícola, paisajístico, recreativo y ecológico ..... Pág 26

DILEGENCIA: Se exige de para hacer constar que estos planes y documentos fueran aprobados en sesión plenaria del día ..... de 19.....

5 NOV 1991

EL SECRETARIO,

*Handwritten signature*





ESQUEMA DE APTITUDES DEL SUELO MUNICIPAL EN ORDEN A SU CLASIFICACION URBANISTICA.

---

- Delimitación del suelo urbano clasificado ..... Pág 29
- Delimitación de la Corona Forestal .... Pág 30
- Delimitación de áreas de Protección Agrícola ..... Pág 30
- Delimitación de Areas de Interés Ambiental y Paisajístico ..... Pág 32

DELEGACION: Se exhibe de nuevo haber constar que estos plu-  
 y documentos fueron en sesión  
 día 07 de febrero de 1991 de 10

5 NOV 1991  
 Ayuntamiento de El Rosario  
 Secretaría  
 de la Corporación Insular



PROBLEMAS QUE DEBE ATENDER EL PLAN

---

Dij. G.B. 1/A. En el texto de que debe haber constar que estos pliegos y ductos de las obras de... en sesión plenaria del día de 5 JULY 1991 de 19... EL SECRETARIO





1.- Problemas relativos a la forma y dimensión del crecimiento.

---

La primera cuestión que se plantea en relación con el crecimiento previsible es su dimensión y características. Las características resultan, al hilo de los análisis realizados en la primera parte de este estudio, más fáciles de predecir que la dimensión previsible.

Podemos decir, que el crecimiento de la población está en función de su componente vegetativa y del crecimiento del empleo. En el caso particular del Rosario, cabría añadir que esta segunda variable incide, tanto si el empleo crece dentro del propio municipi

EL SECR. GENERAL DE ADMINISTRACION Y SERVICIOS  
Se extiende en el número de copias de estos pliegos y documentos en el momento de la sesión de 19 de mayo de 1991.  
EL SECR. GENERAL DE ADMINISTRACION Y SERVICIOS  
F. J. García  
Secretaría



pio, como si lo hace en el conjunto comarcal del que forma parte.

Hacer predicciones al respecto en un momento de recesión como el actual resulta ocioso. Por otra parte, las Normas no son un plan de desarrollo económico. Sin embargo, en la medida en que ambos sí están interrelacionados, lo que sí deben garantizar las Normas es el evitar convertirse en un obstáculo a opciones posibles y facilitar los cauces para su desarrollo.

La técnica urbanística más usual ha venido fijando la superficie del suelo urbanizable, a partir de una estimación de crecimiento de la población, combinada con unos coeficientes globales de densidad de habitantes por hectárea.

La lógica de este procedimiento, hemos visto - que tiene poco que ver con el comportamiento real del crecimiento urbano del municipio.

En él la dimensión del suelo de expectativa urbana ha sido ya en gran medida decidida por un conjunto de asentamientos que junto con la infraestructura viaria existente, han comprometido de forma irreversible unas determinadas áreas del municipio.

Otras, si bien no están físicamente comprometidas, su futuro urbano está supeditado en gran medida a decisiones que necesariamente deben adoptarse en - ámbitos administrativos y económicos ajenos al Rosario.

Nos estamos refiriendo a áreas limítrofes con el municipio capitalino, en las que el proceso de colonización por la urbanización marginal se manifiesta ya de forma incipiente. Su intensificación o estancamiento, dependerá en gran medida de la mayor o menor capacidad de integración que la nueva ordenación urbanística de Santa Cruz tenga, respecto de las capas sociales que hasta ahora se han visto abocadas a residir en los municipios vecinos, en busca de su-

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife  
Secretaría de Urbanismo  
Vila de La Episcopa, 10  
19 de 19



lo accesible a su bajo nivel de renta.

A este respecto puede resultar esclarecedor reproducir aquí la reflexión que al respecto se hace en el Avance de la Revisión del Plan General de Santa Cruz.

" A raíz de la salida a información pública, a mediados de 1.981, del Avance de Normas Subsidiarias del Sector Suroeste de Santa Cruz, en las que se proponía la calificación de suelo no urbanizable para la plataforma de Llano del Moro, se constató la inmediata aparición de diversas parcelaciones de fincas a ambos lados del Camino de la Zapatera y parte alta del Sobradillo, lo que no hace sino confirmar las leyes de comportamiento de la urbanización marginal respecto al planeamiento, que ya han sido analizadas. Sobre este particular es interesante constatar que esta parte alta y lejana del municipio de Santa Cruz resulta hoy tan accesible o más en términos de tiempo, que el área de Barranco Grande, porque a través de la Carretera de S. Francisco de Paula y Autopista del Norte se sitúa en el umbral de 10-15 minutos de distancia al Centro sin tener que sufrir el estrangulamiento del Cruce de Taco. Si a ello se une la consideración de que al otro lado de S. Francisco de Paula los terrenos pertenecen al municipio del Rosario, con lo que quedarán en situación administrativa diferencial al aprobarse el planeamiento de Santa Cruz, y que la parcelación rústica corresponde a suertes de terreno perpendiculares a la carretera, de 25 a 35 metros de ancho por varios cientos de metros de longitud o profundidad, hay que concluir que de acuerdo a la experiencia hasta aquí acumulada ésta es una zona que se encuentra más que predestinada al crecimiento marginal.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados  
el día 5 NOV. 1991  
de EL SECRETARIO.  
SECRETARÍA  
Ayuntamiento de El Estero  
Milita de La Esperanza Tenerife



Así pues, ¿ crecerá Santa Cruz en las próximas décadas dentro de su propio municipio o continuará haciéndolo sobre los municipios vecinos?."

En consecuencia podemos decir que una parte sustancial del crecimiento del Rosario dependerá de cual sea su oferta de suelo, respecto de igual oferta de los municipios colindantes, para cada uno de los tipos de promoción que en él operan (marginal, pública, segunda residencia y turismo).

Por tanto la labor de ordenación, desde el punto de vista del crecimiento, deberá tener un carácter esencialmente físico. Se trata de diseñar acertadamente los trazados y normativas, de forma que haga posible la participación en la empresa urbanística tanto de los agentes actualmente operantes, como la de aquellos otros que no han intervenido o lo han hecho de forma poco significativa. Y ello, con cierta independencia respecto de dimensiones y plazos, que son factores que las Normas no pueden seriamente pretender controlar.

En cuanto a las características del crecimiento previsible, es evidente que al menos a medio plazo éste se mantendrá dentro de la tónica de las últimas décadas, con un protagonismo claro de la urbanización marginal.

En la medida en que este sistema primario de promoción de suelo, vaya evolucionando a nivel global de la Comarca, hacia formas más integradas en el planeamiento, éstas se irán manifestando paulatinamente en el municipio.

En ello incidirá a favor o en contra tanto el tipo de gestión urbanística que adopte la Corporación como su mayor o menor grado de homogeneización con la que se practique en los municipios colindantes.

El CE - IA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 5 de NOV. 1991 de 19...

EL SECRETARIO.





2.- Problemas relativos al sistema viario.

---

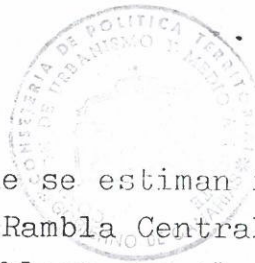
En lo que a la red viaria fundamental se refiere, las Normas deberán prever la mejora de la comunicación con el municipio de Santa Cruz.

La solución a la precariedad de este enlace, habrá que buscarla en un ámbito más amplio que el propiamente municipal, por cuanto que el problema está planteado a nivel de red arterial de la Comarca.

A este respecto, las Normas Subsidiarias del Sector Suroeste de Santa Cruz (Area anexionada del municipio del Rosario) han previsto unos trazados alternati-

RESOLUCIÓN: Se extiende a los pliegos y documentos fueron aprobados en la plenaria del día de EL SECRETARIO.





vos a la antigua Carretera del Sur, que se estiman fundamentales a medio plazo, como son la Rambla Central - del Polígono del Rosario que une el Tablero con el núcleo del Hospital General en la Autopista del Norte y la vía de enlace Ofra-El Chorrillo.

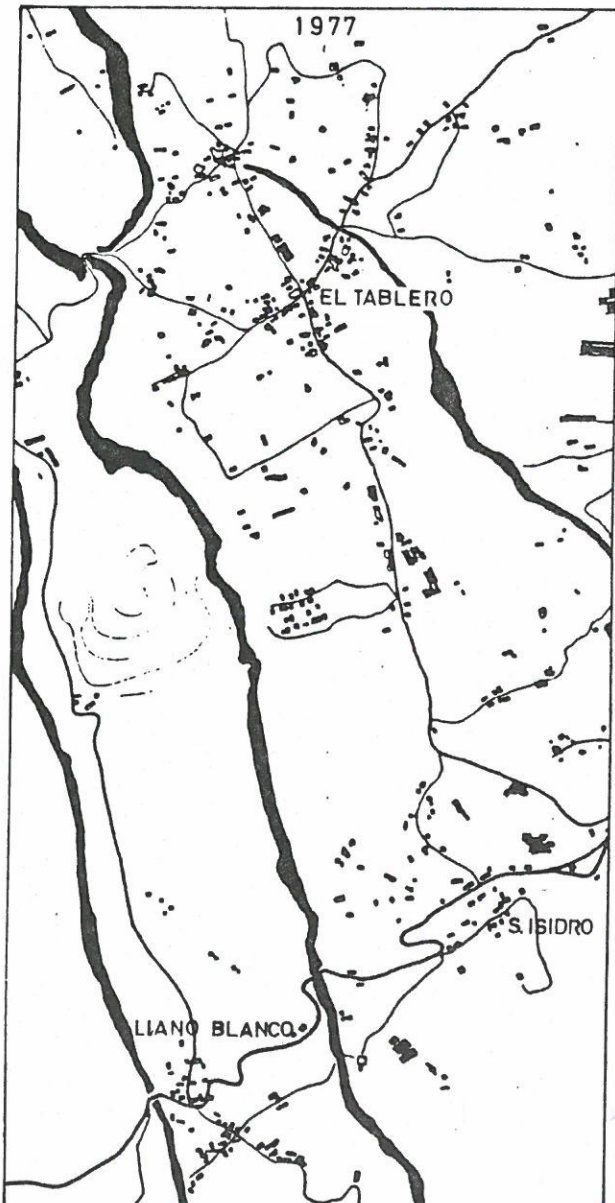
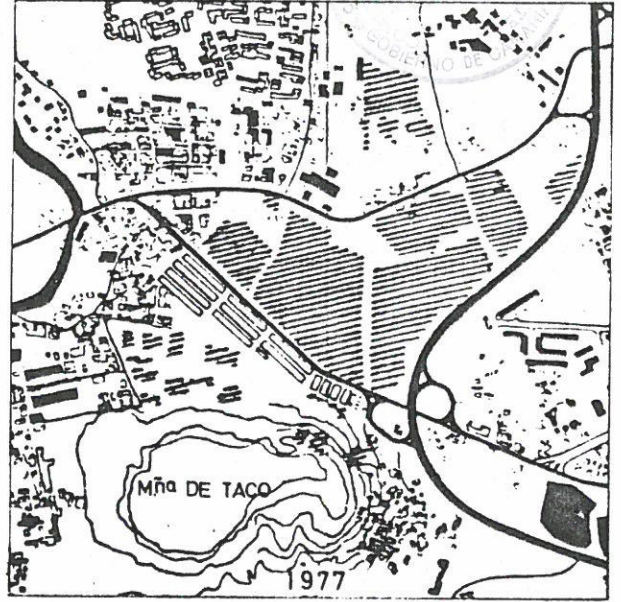
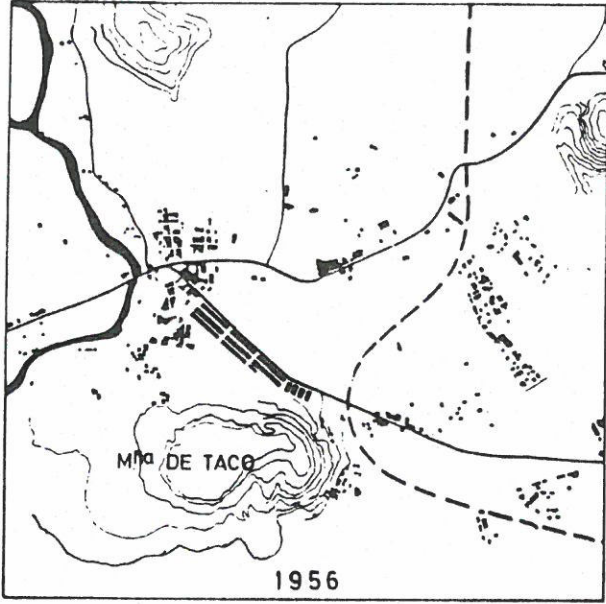
Ambas vías de comunicación, unidas al desdoblamiento a cuatro carriles de la Carretera del Sur (en proyecto) asegurarían una adecuada comunicación del municipio con Santa Cruz y con todo su sector suroeste.

Otro problema que las Normas deberán abordar son las previsibles repercusiones que tendrán en un futuro a medio y largo plazo la ejecución de la Autopista de enlace que partiendo de Los Rodeos enlaza con la del Sur a la altura de San Isidro y cuyo trazado es sensiblemente paralelo a la línea de demarcación municipal.

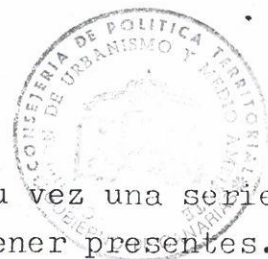
Su ejecución, sin duda alguna, tendrá hondas repercusiones en el proceso de expansión de los actuales núcleos de Llano del Moro, el Tablero, Machado, Llano Blanco y San Isidro de igual forma que la del Norte - las tuvo respecto de Taco, Los Andenes, Tíncer y San Matías.

RESOLUCIÓN: Se acuerda... por estos plenos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día... de 5 NOV. 1991 de 19... EL SECRETARIO.

Handwritten signature and circular stamp of the Ayuntamiento de El Tablero, Secretario.



SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
 MINISTERIO DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA SOCIAL  
 5 de Mayo de 1991  
 SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL  
 MINISTERIO DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA SOCIAL



La red viaria menor plantea a su vez una serie de problemas que las Normas deberán tener presentes.

Será preciso plantearse la forma de racionalizar dentro de lo posible los trazados y las pendientes de las vías existentes, así como establecer previsiones de trazados alternativos o complementarios que permitan mejorar el aprovechamiento del suelo comprometido por la edificación.

Para ello deberá tomarse como referencia inevitable la geometría parcelaria resultante de la propiedad del suelo.

Asimismo, deberán ofrecerse opciones alternativas de urbanización acordes con los tipos de promoción pre-  
visibles.

Por último deberá atenderse la consecución de una adecuada integración entre los asentamientos localizados a ambos lados de la demarcación municipal procurando la máxima permeabilidad de ésta.





3.- Problemas relacionados con el modelo de desarrollo urbano.

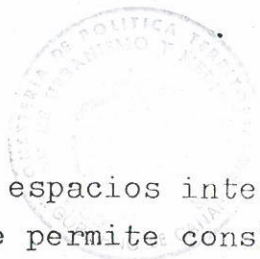
---

Fuera del ámbito de ordenación de los Planes Especiales, que mantienen un modelo de ocupación de suelo de tipo convencional, en el resto del Término Municipal, 130 Ha de suelo se encuentran irreversiblemente comprometidas por la edificación y albergan a un total aproximado de 6.000 habitantes, lo que da una densidad de 46,4 Hab/Ha.

Este parámetro que podría parecer medianamente razonable para un municipio rural, resulta engañoso si se analiza en profundidad la forma en que la edificación se distribuye por el territorio.

El modelo tentacular y disperso del desarrollo ur

*El modelo de desarrollo urbano que se está promoviendo...*  
El Secretario de Planeación y Desarrollo Urbano  
Municipalidad de El Rosario  
Villa de La Esperanza



bano, ha provocado la fragmentación en espacios inters-  
ticiales, de un total de 595 Ha, lo que permite consi-  
derar un segundo índice de densidad global de 10 Hab/  
Ha.

Esta cifra muestra bien a las claras, la magni-  
tud de la deseconomía de suelo que el modelo de desa-  
rrollo incontrolado de la urbanización marginal está -  
provocando en el municipio.

El reto de las Normas a este respecto es sentar  
las bases de ordenación necesarias para que en ellas -  
tenga cabida una política de gestión de suelo que per-  
mita una mayor racionalización de su uso.

El Sr. ... se exhibió para hacer constar que estos pla-  
nos y documentos se encuentran en sesión  
de 19...  
5 NOV. 1991  
EL SECRETARIO



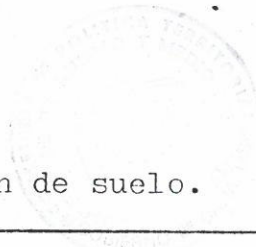


OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA se certifica que estos pliegos y documentos se han revisado en sesión plenaria del día 5 de mayo de 1991







1.- Racionalizar el proceso de ocupación de suelo.

---

Al enunciar los problemas a los que deben atender las Normas, hemos constatado el alto grado de dispersión de la edificación en el municipio y comentado las desventajas que el modelo de desarrollo existente genera.

En este sentido, las Normas, dentro de su ámbito de competencias deberán sentar las bases para una mayor racionalización del proceso de ocupación de suelo.

Junto a recomendaciones encaminadas a aumentar la oferta de suelo y vivienda de promoción pública, las Normas deberán establecer los cauces adecuados para conseguir la integración en el planeamiento de parceladores y usuarios.

*El Sr. Secretario de Planeación y Desarrollo Urbano, Municipalidad de Villavieja, se exhibe de forma pública y gratuita en el archivo de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano, Municipalidad de Villavieja, para que los interesados puedan consultarlos en cualquier momento y lugar.*



2.- Favorecer una adecuada integración comarcal.

---

En el límite del municipio, con el de Santa Cruz deberá considerarse el previsible desarrollo de una nueva periferia marginal del sistema urbano comarcal, como consecuencia del diferente estatus administrativo en -- que quedarán los terrenos situados a un lado y otro de dicha demarcación, una vez aprobada la Revisión del Plan General de Santa Cruz.

En evitación de tal eventualidad, deberá procurarse la homogeneización de criterios de ordenación y control en ambos municipios y la máxima simultaneidad en la tramitación de sus respectivos planeamientos.

En todo caso, las propuestas de ordenación deberán tener en cuenta la masa de población vecina que pudiera gravitar sobre el área fronterera y procurar la máxima per

meabilidad de la línea de deslinde municipal.

La acción intermunicipal coordinada siquiera puntualmente deberá procurarse para aquéllos aspectos de la ordenación urbanística que ineludiblemente deban resolverse en el ámbito comarcal.

DH. CH. LA: "se extiende para hacer constar que estos plenos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día..... de 19..... EL SECRETARIO,



3.- Garantizar la viabilidad del planeamiento.-

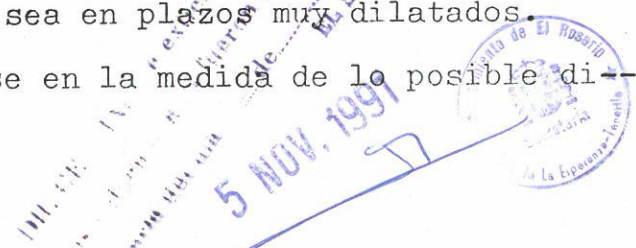
---



las propuestas de ordenación deberán tener presente que se trata de un planeamiento (Normas Subsidiarias) de carácter municipal y en consecuencia, deberá garantizarse su viabilidad en base a los medios de gestión y recursos municipales, entendiéndose por tales, la suma de los medios y recursos de los ciudadanos del municipio y de su administración municipal.

En aquellos casos en los que sea previsible la intervención de órganos supramunicipales, se arbitrarán soluciones sencillas sin menoscabo de su eficacia, de forma que caso de no producirse aquella, las obras correspondientes puedan ser abordadas desde las instancias municipales, siquiera sea en plazos muy dilatados.

Deberá procurarse en la medida de lo posible di-





versificar las soluciones de forma que aún siendo complementarias unas de otras, puedan llegar a funcionar transitoriamente de forma independiente.

En todo caso, las propuestas más complejas, si las hubiera, deberán estudiarse de forma que puedan ser desarrolladas por fases.

En todo momento presidirá el concepto de que las determinaciones y normativas de la ordenación, puedan ser abordadas por todos y cada uno de los agentes de promoción previsibles y existentes.

Las Normas deberán estar concebidas, no en base a la consecución de una hipotética imagen acabada del término municipal, sino como un instrumento útil para regular ordenadamente y a lo largo de su período de vigencia el hecho edificatorio.

Este criterio afecta básicamente a la normativa que debe regular la transformación del suelo rústico en urbano, a los trazados, a los tipos edificatorios y a las decisiones respecto de la localización de los asentamientos o ensanches.

El texto de esta ley fue aprobado en sesión pública el día 15 de noviembre de 1991 en sesión de 19 de 1991  
EL SECRETARIO



4.- Procurar la homogeneidad entre los distintos asentamientos.

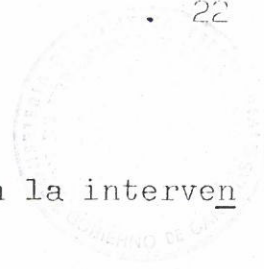
---

Ya hemos comentado con anterioridad que no es previsible a corto y medio plazo la aparición en el municipio de agentes de promoción distintos a los que han venido operando hasta el presente, básicamente el autoconstructor en las zonas altas del término y el promotor convencional en la costa. Excepcionalmente podrá preverse promociones aisladas de suelo y viviendas del sector público así como obras municipales de urbanización.

Las Normas pues, deberán contar para su ejecución con realidades concretas, lo que sólo podrá conseguirse partiendo de los elementos menores que son sobre los que en última instancia va a gravitar el desarrollo urbano (trazados existentes parcelarios, etc.); para avanzar hacia los elementos mayores de infraestructura que

necesariamente requerirán para su ejecución la intervención supramunicipal.

Así pues, deberá preverse un desarrollo basado en la suma de decisiones individualizadas y no en grandes actuaciones aisladas, que de no producirse mantendrían indefinidamente una imagen inacabada de los núcleos urbanos afectados.



... los documentos fueron aprobados  
Plenaria del día... de...  
EL SECHUE...  
5 MAY 1991  
Ayuntamiento de El Rosario  
Secretaría  
Villa de La Esperanza - Juncos





5.- Procurar la máxima economía de suelo y la más adecuada adaptación de los trazados a las preexistencias y a la topografía.

---

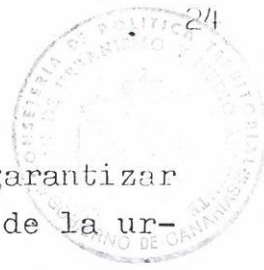
Tanto por razones de índole económica, como por lo limitado de los recursos municipales, deberán arbitrarse soluciones de trazados que optimicen el aprovechamiento de los terrenos que sirven.

La red viaria fundamental deberá concebirse, no sólo como instrumento al servicio de los desplazamientos, sino también como soporte de la urbanización. Su trazado deberá prever pues el acople con la red viaria menor.

El presente documento fue aprobado por el Concejo Municipal de El Rosario, en sesión ordinaria del día de 5 Nov. 1991.







6.- Sentar los criterios de actuación para garantizar una adecuada integración en el planeamiento de la urbanización marginal.

---

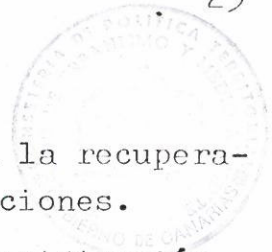
La integración de la urbanización marginal en el planeamiento, pasa necesariamente por la recuperación del equilibrio entre la oferta de suelo y vivienda, por un lado y la demanda por otro.

En este sentido, las Normas deberán prever especialmente las posibilidades de intervención pública, directa o concertada con organismos tipo GESTUR-, en el mercado de suelo, a modo de mecanismo regulador a la baja de los precios de aquél.

Un criterio elemental al respecto, es la diversificación de dicha oferta entre los distintos asentamientos, como forma de homogeneizar en lo posible los precios en todo el ámbito municipal.

Complementariamente se posibilitarán formas simples

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO  
MINISTERIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO  
19 NOV 1984  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO  
MINISTERIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ECONÓMICO  
COMUNIDAD DE EL ROSARIO



y diferidas de urbanización, que faciliten la recuperación del control perdido sobre las parcelaciones.

A tal efecto deberá orientarse la clasificación de suelo hacia la búsqueda del mayor peso específico en términos de magnitud, del suelo urbano, por ser esta categoría la que posibilita un mayor margen de maniobrabilidad, frente a un tipo de desarrollo protagonizado, básicamente por el autoconstructor.

... (A) ... en sesión  
... fueron aprobados  
... de 5 Nov. 1991  
... de 19  
SECRET  
Ministerio de El Rosario

7.- Proteger los espacios naturales de alto valor forestal, agrícola, paisajístico, recreativo y ecológico.

---

Serán objeto de especial protección las áreas de alto valor forestal, paisajístico, recreativo o ecológico del municipio. A tal efecto las Normas establecerán criterios de protección en consonancia con las propuestas contenidas en el Informe sobre Espacios Naturales de la Isla de Tenerife, elaborado por el Cabildo, sin perjuicio de ampliar las determinaciones allí sugeridas, como resultado de un estudio de menor escala territorial, como es el que corresponde a unas Normas Subsidiarias.

Asimismo y pese a las dificultades que entraña, deberá abordarse la protección del suelo de alto valor agrícola. Condición primordial para la consecución de este objetivo, es reconducir el proceso de suburbanización del territorio hacia aquellas áreas ya comprome

SECRETARÍA  
Se está leyendo para verificar que estos puntos  
de la sesión  
de  
5 NOV. 1991

tidas por la edificación, evitando con ello la competencia insostenible entre la expectativa "urbana" y el uso agrícola, de aquellos terrenos.

El Sr. G. B. S. C. A. se extendió para hacer constar que en las plenas y sesiones fueron aprobados  
plena del día de 3 May 1991  
EL SECRETARIO,  
Ayuntamiento de El Rosario  
Secretaría  
Vila de la Esperanza

Esquema de aptitudes del suelo municipal en base a su clasificación urbanística.

---

En razón a su uso actual, en el municipio se dan los siguientes tipos de suelo:

- suelo urbano consolidado
- suelo comprometido en el proceso de urbanización marginal
- suelo forestal
- suelo de alto y mediano valor agrícola
- suelo de interés ambiental y paisajístico

El primer problema que las Normas deben abordar es el establecer los límites entre los distintos usos y hacerlo acertadamente, es decir, de manera que unos y



otros puedan coexistir en equilibrio natural, durante un período de tiempo más o menos dilatado.

La Ley del Suelo establece en su Art. 93 que los usos de suelo anteriormente reseñados se agrupan en tres grandes categorías:

- Urbano
- Apto para urbanizar
- No Urbanizable

Los dos primeros, forman un paquete de suelo dentro del que debe circunscribirse el desarrollo urbano del municipio.

El tercero, el suelo No Urbanizable, engloba al --suelo que en razón a sus peculiares aptitudes, debe ser preservado del proceso urbanizador, total o parcialmente.

Las particulares características de ocupación de suelo que se dan en el Rosario, hace que el deslinde entre estos tres grandes paquetes plantee ciertas dificultades.

Es por ello que se ha optado por plantear con anterioridad al Avance de las Normas, una primera aproximación a la clasificación de suelo, basado en las aptitudes actuales del suelo, que permita mediante la participación pública de esta fase del trabajo, hacer una primera prospección del grado de aceptación que la propuesta tenga --entre la población en general y la corporación de manera particular.

El proceso seguido para llegar a esta primera aproximación de clasificación del suelo ha sido el siguiente:

#### 1º.- Delimitación del suelo urbano clasificado.-

Esta delimitación no plantea mayores problemas por cuanto que existe un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Sin embargo, hay que hacer notar, que superpuesto con esta delimitación urbanística, existe otra de carácter fiscal, que no siempre coincide con la primera, y -

RECIBIDO EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y DEL SUELO  
 el día 5 de NOVIEMBRE de 1997  
 5 NOV. 1997

cuyo trámite de adaptación no ha sido iniciado por el Ayuntamiento.

Al analizar en la primera parte de este trabajo la Delimitación de Suelo Urbano, se decía que éste había resultado insuficiente, a la vista de la experiencia acumulada durante su período de vigencia.

Decíamos también que un importante número de fincas contribuyen fiscalmente como urbanas, mientras que están clasificadas como No Urbanizables, pese a que su posición y grado de colmatación es sencillamente equivalente a las áreas comprendidas en la Delimitación Urbanística de Suelo Urbano (excepción hecha de los terrenos afectos al Plan Especial de Radazul, situado por encima de la Autopista).

En consecuencia, a los efectos de la delimitación de Aptitudes de Suelo, consideraremos en primera aproximación, como suelo urbano al conjunto formado por las delimitaciones fiscales y urbanísticas.

Se incluye además, las áreas clasificadas como "No Urbanizable Regulado", por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en razón al grado de colmatación alcanzado en los últimos años.

#### 29.- Delimitación de la Corona Forestal.-

Tampoco esta delimitación plantea problemas por cuanto que no sólo ya ha sido abordada en el Proyecto de Delimitación de Suelo, sino porque además la propia vegetación establece claramente el ámbito de protección.

#### 30.- Delimitación de áreas de Protección Agrícola.-

Establecer los límites de este tipo de suelos, siempre plantea dificultades, dada la pugna histórica entre el uso agrícola y la tendencia intensamente arraigada, a su comercialización (más rentable), con fines edificatorios, a través del proceso de urbanización marginal.

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
 5 NOV. 1991  
 Ayuntamiento de San Sebastián



A los efectos que en este apartado se persiguen, se ha incluido dentro de esta categoría, exclusivamente aquellos terrenos en los que se cumplen dos condiciones básicas; la primera, no estar afectados aún por el proceso de reparcelación clandestina y/o de ocupación efectiva por la edificación, y la segunda, reunir condiciones óptimas respecto de su explotación agrícola (riego, humedad relativa, excelente tierra vegetal, topografía no accidentada, encontrarse en explotación, etc.).

Bajo estos criterios se han delimitado las siguientes áreas:

ZAMORANO Y LA CAÑADA.- Areas actualmente en cultivo intensivo, y dotadas de tierra negra que conserva la humedad. Zona óptima para el cultivo de papas, cereales, frutales y legumbres.

GALERAS Y MONTAÑA DE HORNILLO.- Actualmente en cultivo intensivo, terrenos aptos para frutales, viñas y papas.

SALTO DEL PINO, LLANO DEL MORO Y LOS TACORONTEROS.- Zona apta para frutales, papas, viñas y cereales.

LA ASOMADA Y LLANO A PONIENTE DE LA PICONERA DEL TABLERO.- Zona apta para el cultivo de papas, frutales, cereales y legumbres.

La trascendencia e importancia de la preservación de este suelo, hay que valorarla, no sólo a partir del principio genérico que al respecto establece la Ley del Suelo, sino también y más concretamente, desde un doble punto de vista de interés inmediato para el municipio.

De una parte, parece obvio que al asumir la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento General, la Corporación, de alguna manera, persigue alcanzar el fin último que tiene encomendado el planeamiento urbanístico, ordenar el desarrollo físico del proceso urbanizador, dentro de un equilibrio con los demás usos del suelo

COPIA DE DOCUMENTOS DE INTERÉS PARA EL MUNICIPIO DE SAN FÉLIX  
 Oficina del Sr. Alcalde  
 5 NOV. 1991  
 MINISTERIO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA  
 REPUBLICA DE PANAMÁ



Ello necesariamente implica la racionalización del proceso incontrolado de ocupación de suelo por la edificación, reconduciéndolo hacia la formación de núcleos urbanos más o menos compactos que garanticen la rentabilidad de los servicios y evite el despilfarro de un bien tan escaso en el Archipiélago como es el suelo, especialmente el de carácter forestal y agrícola.

De otra, es preciso tener presente que la reserva agrícola de la Comarca, es escasa, y que se localiza en la Esperanza (área delimitada) y en La Laguna.

Trabajando con la hipótesis de que la situación crítica por la que está atravesando la agricultura no es necesariamente irreversible, y que a medio plazo hay indicadores que apuntan a una mejora de las condiciones de explotación, la reserva agrícola de la Comarca tiene a medio plazo una reserva potencial de entre los 350 y los 400 mil consumidores de los productos de su explotación.

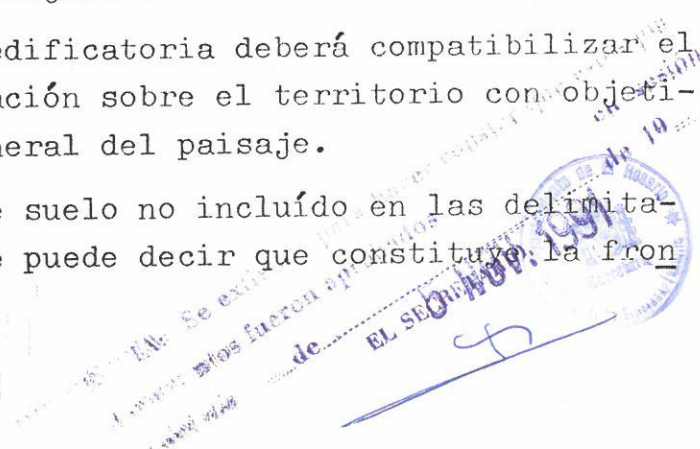
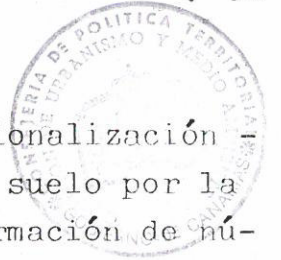
En este suelo, la tolerancia edificatoria, deberá estar condicionada al carácter y destino agrícola de las edificaciones, y a la no formación de núcleos de población.

#### 4º.- Delimitación de Areas de Interés Ambiental y Paisajístico.-

A tenor de lo señalado en el Informe sobre Espacios Naturales de Tenerife elaborado por el Cabildo Insular, se han incluido en esta delimitación, todas aquellas áreas que por sus condiciones topográficas, no resultan aptas para ser ocupadas por la edificación o explotadas agrícolamente y cuya preservación se justifica por su alto interés ambiental y paisajístico.

La tolerancia edificatoria deberá compatibilizar el impacto de la edificación sobre el territorio con objetivos de protección general del paisaje.

El excedente de suelo no incluido en las delimitaciones anteriores, se puede decir que constituye la franja



tera entre el suelo urbano calificado (urbanística o físicamente) y el suelo no urbanizable, sujeto a los distintos tipos de protección.

Se trata de un suelo situado en la periferia inmediata a los núcleos urbanos, rurales y urbanizaciones turísticas y de 2ª residencia, cuyas expectativas de entrar en el proceso de urbanización se ve como posibles a medio y largo plazo.

La participación pública colaborará a determinar el grado de fiabilidad de tales previsiones.

La pretensión de esta primera propuesta de clasificación de suelo, es precisamente, valerse de tales sugerencias, para evitar hacer delimitaciones artificiosas o académicas, especialmente en lo que se refiere al Suelo Apto para Urbanizar, habida cuenta de las dificultades de desarrollo que esta categoría entraña, especialmente en un municipio de tan escasos medios financieros como el del Rosario.

A continuación se hace un balance pormenorizado de la potencialidad de las áreas urbanas y de aquéllas otras que de alguna manera presentan mayores aptitudes para alcanzar esta categoría.

Memoria del día 5 NOV. 1997 de

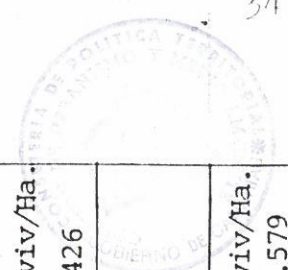
EL SECRETARIO

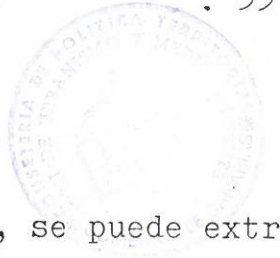
Ayuntamiento de El Rosario  
Secretaría  
Vila de La Esperanza

CUADRO COMPARATIVO DE LA POTENCIALIDAD DE LAS AREAS CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACION Y DE LAS QUE PRESENTAN APTITUD PARA ALCANZARLA A MEDIO Y LARGO PLAZO.

	LA ESPERANZA.	LAS ROSAS.	LLANO DEL MORO.	LLANO BLANCO.	SAN ISIDRO.	MACHADO.	LAS BARRERAS.	LAS CAMELIERAS.	CHABOLAS Y CASERIOS DE COSTA.	TOTALES SUPERFICIES.	45viv/Ha 2812.	30viv/Ha 1752.
S.U. Fiscal y Urbanistico.	62,5									62,5		
S.N.U. Regulado.		13,7	20,1	12,1	12,5					58,4		
S.U. Fiscal y Urbanistico Ocupado.	34,6									34,6		
S.U. Regulado Ocupado.		7,4	7,6	5,4	4,1					24,5		
S.U. No Ocupado.	27,9									27,9		
S.N.U. Regulado No Ocupado.		6,3	12,5	6,7	8,4					33,9		
S.N.U. Comprometido.		67,4	2,0	16,4	7,6		0,7	1,0	2,8	97,9	35viv/Ha. 3.426	
S.N.U. Ocupado.	49,6		6,2	7,6	4,9		2,4	0,5		71,2		
S.U. Susceptible de ser ocupado Ex Novo.	202,4	8	136,3	84,7	26,1	16	473,7	16.579				

SECRETARIA: Se extiende por la cantidad de... documentos fueron aprobados... del día... de 19...  
 EL SECRETARIO  
 5 NOV 1964  
 Secretario  
 Ministerio de la Española





A la vista de los datos obtenidos, se puede extraer las siguientes conclusiones:

1º.- El Suelo No Urbanizable ocupado en el proceso de urbanización marginal, es ligeramente superior al Suelo Urbano delimitado urbanística y fiscalmente.

2º.- El Suelo No Urbanizable comprometido tiene una superficie 1,5 veces mayor que el Suelo Urbano delimitado urbanística y fiscalmente.

3º.- El Suelo comprometido actualmente por la edificación (Urbano, No Urbanizable Regulado y No Urbanizable) está al 20 % de ocupación respecto de su capacidad total óptima.

4º.- La capacidad en viviendas del Suelo intersticial a las áreas comprometidas por la edificación, es 10 veces superior al total de viviendas actualmente existentes en el municipio.

... IA: Se extiende para constar que estos pl... en ser... de 19...  
... y documentos fueron aprobados  
... de 5 NOV 1994  
... EL SECRETARIO,  
... Ayuntamiento de El Escorial  
... Secretario