

Acuerdo C.U.M.A.C. 28-5-91, 2-10-91
Toma conocimiento O.D. 12 Nov. 1991



I

Excelentísimo Ayuntamiento

de

SAN JUAN DE LA RAMBLA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

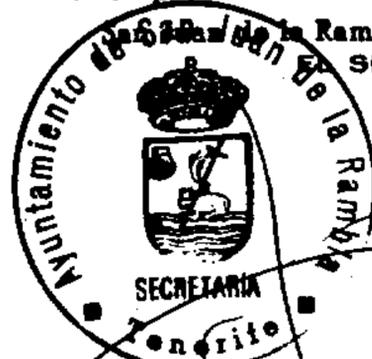
1991

=====

MEMORIA DE ORDENACION URBANISTICA

=====

CERTIFICO: Que estos planos y documentos
han sido aprobados *DEFINITIVAMENTE* en la
sesión plenaria celebrada el día 30 JUL. 1991



SECRETARIO,

[Handwritten signature]



PLANOS DE ORDENACION URBANISTICA

INDICE:

| | Escala |
|--|--------|
| 1 .-Estructura General del Territorio (Costa y Medianía) | 1:5000 |
| 2 .-Estructura General del Territorio (Medianías) | 1:5000 |
| 3 .-Estructura General del Territorio (Monte) | 1:5000 |
| 4 .-Estructura General del Territorio (Monte) | 1:5000 |
| | |
| 1 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Las Aguas) | 1:1000 |
| 2 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Las Aguas) | 1:1000 |
| 3 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Casco) | 1:1000 |
| 4 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Las Aguas) | 1:1000 |
| 5 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (La Rambla) | 1:1000 |
| 6 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Casco) | 1:1000 |
| 7 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (La Rambla) | 1:1000 |
| 8 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (San José) | 1:1000 |
| 9 .-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (San José) | 1:1000 |
| 10.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (La Vera) | 1:1000 |
| 11.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (San José) | 1:1000 |
| 12.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (La Portalina) | 1:1000 |
| 13.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (La Vera) | 1:1000 |
| 14.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Los Canarios) | 1:1000 |
| 15.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Las Rosas) | 1:1000 |
| 16.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (La Vera) | 1:1000 |
| 17.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Lomo Guancha) | 1:1000 |
| 18.-Ordenación Detallada del Suelo Urbano (Las Rosas) | 1:1000 |



MEMORIA DE ORDENACION URBANISTICA

| | | |
|--|--|------|
| 1.- INTRODUCCION. | | Pag. |
| -Objeto del encargo y su justificación. | | 4 |
| 2.- DIAGNOSIS URBANISTICA. | | |
| -Conclusiones de la información y avance. | | 6 |
| 3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO. | | 9 |
| 4.- ORDENACION. | | |
| 4.1.- Clasificación del suelo. | | 11 |
| 4.2.- Estructura General del Territorio. | | 13 |
| 4.3.- Ordenación del Suelo Urbano. | | 14 |
| 4.3.1.- Tipos edificatorios. | | 14 |
| 4.3.2.- Ordenación detallada de los núcleos: | | 15 |
| -San Juan de la Rambla. | | |
| -Las Aguas. | | |
| -San José y Los Canarios. | | |
| -La Portalina y Los Quevedos | | |
| -La Vera. | | |
| -Las Rosas. | | |
| -Lomo La Guancha. | | |
| 4.3.3.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano. | | 19 |
| 4.3.4.- Plan Especial de Protección del Casco Histórico. | | 28 |
| 4.4.- Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar. | | 28 |
| 4.4.1.- Condiciones de Planeamiento Parcial. | | 28 |
| 4.4.2.- Sectores en Suelo Apto para Urbanizar. | | 29 |
| 4.5.- Ordenación del Suelo Rústico. | | 30 |
| 4.5.1.- El monte, los espacios naturales y el paisaje. | | |
| 4.5.2.- El suelo agrícola: las medianías y la costa. | | |
| 4.5.3.- La costa y la franja marítimo-terrestre. | | |
| 4.5.4.- Los asentamientos rurales y el suelo rústico residual. | | |
| 5.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES. | | 35 |



1.-INTRODUCCION

-Objeto del encargo y su justificación.

Cuando en abril de 1987 la Comisión Regional de Urbanismo denegó la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que había tramitado el Ayuntamiento de San Juan de la Rambla instó, en el mismo acuerdo, a la Corporación municipal a la redacción de un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que, de forma transitoria, regiría la ordenación urbanística del municipio hasta la posterior tramitación y aprobación de unas nuevas Normas Subsidiarias.

En setiembre de 1988 se acordó aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de San Juan de la Rambla y el Ayuntamiento, siguiendo un proceso así iniciado, solicitó entonces de la Consejería de Política Territorial la subvención necesaria para la contratación del trabajo de redacción de las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento, dentro del marco del Convenio formalizado entre la Consejería de Política Territorial y Gestur-Tenerife, cuyo Anejo Tercero fue firmado el 17 de octubre de 1988, para la realización entre otros trabajos, de la redacción del planeamiento general municipal en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

El 14 de junio del presente año se firmó el contrato para la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

La justificación de la figura de planeamiento la dió el propio acuerdo de la C.U.M.A.C. al entender que las características del municipio sólo exigían la redacción de unas Normas Subsidiarias como figura de planeamiento municipal más flexible y sencilla que el Plan General y más apropiada para la capacidad de gestión de un ayuntamiento como el de San Juan de la Rambla.

En cuanto a la alternativa existente entre Normas Subsidiarias tipo A) y Normas Subsidiarias tipo B), cabe optar por esta última, acorde a las expectativas municipales ya que, de forma prudente, no se debe renunciar anticipadamente a la calificación de suelo apto para urbanizar que puede ser, por los usos en él propuestos, una de las bases para el impulso social y económico de una parte del municipio, al margen de las posibilidades que brinda para la obtención gratuita de suelo para sistemas y para el patrimonio municipal de suelo.

Se redactan, por lo tanto, estas Normas Subsidiarias del municipio de San Juan de la Rambla de acuerdo con las determinaciones de los artículos 70 y 71 de la Ley del Suelo y 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento.



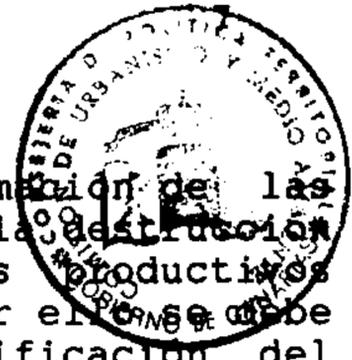
Asimismo la ordenación propuesta se somete a la incidencia que sobre ella tienen las siguientes leyes: Ley 5/87, de 7 de abril, del Suelo Rústico de Canarias; la Ley 6/87, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida; la Ley de Declaración de Espacios Naturales de Canarias; la Ley 11/89, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias y el Decreto 216/89 de 31 de julio y 114/90, de 7 de junio, para la Autoconstrucción de Viviendas, Ley 7/90, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial; y, finalmente, las leyes de ámbito nacional Ley 13/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español y 22/88, de 28 de julio, de Costas.

2.-DIAGNOSIS URBANISTICA

-Conclusiones de la información y trámite del Avance

1. El estancamiento social y económico del municipio de San Juan de la Rambla son sus primeros y básicos problemas. Ante esto cabe advertir, en primer lugar, que dicho estancamiento no obtiene sus soluciones de un planeamiento urbanístico por cuanto las relaciones interiores a la estructura económica sobrepasan el ámbito municipal y tanto la revitalización del sector agrícola como la introducción del sector servicios mediante la explotación turística del suelo municipal están sobredeterminados por la estructura económica insular, al menos, y las decisiones a ellos relativos sobrepasan la gestión municipal. No obstante lo que si le es dado al planeamiento general de ámbito municipal es la delimitación del marco y el establecimiento de las condiciones físicas en el que el conjunto de las actividades económicas se encuentren, manteniendo un equilibrio que su propio desarrollo romperá para establecer nuevamente en un nuevo marco. El planeamiento señalará la compatibilidad de los usos y su ocupación del territorio, único dato fijo antes y después de él, que en el caso de las islas es, además, extremadamente limitado y frágil.
2. El estancamiento social y económico, que debemos entender como uno solo, se refleja en el progresivo abandono de la agricultura de medianías así como la decreciente rentabilidad de los cultivos de plátanos en la costa, lo que en su conjunto obliga a la población a trabajar en la construcción, fuera del municipio, dada la inexistencia de alternativas en el sector industrial o el de servicios.
3. Paralelo al anterior se produce el estancamiento del crecimiento poblacional, tal como se desprende del análisis de las curvas de crecimiento demográfico. La inexistencia de un suficiente mercado interior de trabajo acentúa la dependencia de los centros urbanos principales de la comarca conduciendo al progresivo abandono del municipio como lugar de residencia.
4. Las escasas posibilidades de desarrollo para el cultivo del plátano, su decreciente competitividad en los mercados exteriores y el aumento de los costes de producción, sobre todo del agua, orientan a los propietarios a considerar la transformación del uso del suelo hacia otros sectores de rentabilidad aparente a corto plazo. Evidentemente es el uso turístico del suelo el que ejerce mayor presión sobre el agrícola, a la vista de los altos rendimientos que aquél obtiene en otras partes de la isla.





5. Por otra parte, el abandono o transformación de las fincas agrícolas de la costa supondría la destrucción de una importante parte de los recursos productivos que generan riqueza en el municipio. Por ello debe adoptarse una actitud prudente en la clasificación del suelo costero considerando sólo aquellas iniciativas de urbanización que puedan realmente producirse en los próximos quince años (previendo incluso su desclasificación), potenciando al mismo tiempo el mantenimiento de la mayor parte de la actual estructura agraria y su reconversión a una agricultura más competitiva, como es el mercado regional de frutas y hortalizas.
6. Esto debe efectuarse de forma paralela y similar con el apoyo al cultivo de las medianías. En este momento los cultivos de papas y verduras se mantienen solo por el autoconsumo de los propios agricultores. Estos deberían ser apoyados y subvencionados para integrarse mejor en el mercado regional mediante Cooperativas de Agricultores que resuelvan los problemas de comercialización, distribución y autorganización.
7. La mitad del suelo municipal está ocupada por el monte, de tal importancia forestal y paisajística que gran parte del mismo además del Barranco de Ruiz y el Cantil Costero están incluidos en los Parques Naturales de la Corona Forestal y de Tigaiga. Gran importancia arqueológica tiene el Cantil Costero por la que merece su calificación como Bien de Interés Cultural.
8. El Casco Histórico de San Juan de la Rambla exige una delimitación y catálogo acorde con su importancia así como un estudio detallado mediante un plan especial que evalúe los inmuebles existentes, sus posibilidades de uso y su rehabilitación.
9. La red viaria insular, en su nuevo trazado, ha supuesto paradójicamente el aislamiento del Casco de San Juan de la Rambla. Se hace necesario el estudio permenorizado de su inevitable desdoblamiento y su relación con el borde del Casco. Asimismo, la introducción del uso turístico en el espacio situado entre el Casco y Las Aguas exige la remodelación de las vías de acceso a los dos núcleos y a dicho espacio.
10. Los núcleos urbanos de las medianías se encuentran, relativamente, bien equipados, tanto por las obras ya existentes como por las varias en proyecto y ya gestionadas, que se recogen en éstas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Por otra parte se tendrá que recuperar una edificatoria más acorde con el entorno rural, accesibilidad y la estructura de la propia parcela de suelo.





3.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

1. El Suelo Rústico y su tratamiento específico de los elementos básicos de la ordenación del municipio.

El pinar y el fayal-brezal deben ser objeto de protección especial como garantía de conservación del ecosistema insular.

La importancia arqueológica del Cantil Costero exige su declaración como Bien de Interés Cultural.

El suelo rústico potencialmente productivo, agrícola, es la primera alternativa económica.
2. La introducción de otros usos relacionados con los otros sectores de la economía, industrial y servicios, se hace de forma subordinada en la certeza de que en el caso concreto del municipio de San Juan de la Rambla nunca podrán sustituir al primero.

La industria, así, será fundamentalmente de servicio al uso agrícola y ganadero. La introducción del uso turístico (hotelero) se efectúa de forma condicionada en el tiempo y con la exigencia de garantías para la reversión de las plusvalías al conjunto del municipio. Se desea que este uso impulse la vida de los núcleos costeros.
3. La morfología urbana claramente diferenciada de los núcleos de la costa y de las medianías exige la adecuación de los tipos edificatorios.

Frente al crecimiento compacto de San Juan de la Rambla y Las Aguas se contempla como una realidad estructural el crecimiento lineal disperso de los barrios de las medianías.

Por otra parte, el Casco de San Juan ya no puede crecer, cercado como está por el mar, los barrancos y la carretera insular. Esto supondría, con un crecimiento económico normal la destrucción del Casco Histórico, destrucción que no se ha producido precisamente por el estancamiento económico del municipio.

En cualquier caso, y ante las posibles perspectivas de cambio, el Casco Histórico de San Juan de la Rambla necesita la ordenación detallada que proteja el patrimonio inmobiliario aún existente.
4. El sistema general viario no plantea modificaciones sobre la red general viaria existente, salvo el desdoblamiento de la C-820 que algún día completará el anillo de circunvalación de la isla.

A pesar de su dificultad y alto coste se redigirá una propuesta detallada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento básicamente como prevención de dificultades sobre las existentes que pudieran hipotecar su ejecución, pero también como solución integrada orgánicamente en el conjunto de determinaciones de planeamiento.

La red viaria interior a los núcleos se adecuará al máximo a los trazados preexistentes y afectará al mínimo los inmuebles. Esta red viaria se planteará como una trama que permita la continuidad de recorridos, evitando por lo tanto soluciones no deseables como los "fondos de saco".

5. El sistema general de equipamiento y espacios libres cumple una función estructurante del conjunto urbano. Y así es especialmente en los barrios de las medianías, donde un nuevo parque urbano situado junto al mayor equipamiento deportivo (campo de fútbol) y escolar actúa como elemento aglutinador de un conjunto de grupos de viviendas de edificación dispersa lineal. Se entiende que la densificación residencial, incluso en su total cumplimiento previsto, no conformarán ciudad y que realmente no debe ser así. Las medianías son suelo rústico de uso agrícola que lleva aparejado el uso residencial, pero subordinado. Al carácter extensivo y lineal de la ocupación residencial responderá la distribución de los equipamientos de barrio procurándose el mantenimiento de todos aquellos elementos urbanos identificativos, tales como las fuentes públicas, miradores, tramos de caminos reales y edificios agrícolas que por su categoría y situación podrían ser adquiridos para uso público.
6. Las condiciones sociales y económicas de los propietarios - promotores - constructores, "auto - constructores", que operan en el municipio obliga a extender las facilidades propuestas por la legislación para la Vivienda Autoconstruida a todo el municipio, salvo al núcleo de San Juan de la Rambla y a las zonas de Ciudad Jardín y uso turístico.



4.-ORDENACION.

4.1.- Clasificación del suelo.

Esta propuesta para la ordenación urbanística del municipio de San Juan de la Rambla contempla, en primer lugar, la clasificación del suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico así como la Estructura General y Orgánica que sustenta aquella. En segundo lugar, ordena detalladamente cada núcleo urbano, definiendo en éstos el alcance del suelo urbano y del suelo apto para urbanizar, las zonas y tipologías de edificación, los sectores y unidades de actuación y el diseño de la red de calles; elementos todos ellos necesarios para conseguir el desarrollo del plan.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, ha clasificado como urbanos a la totalidad de núcleos de población existentes en el municipio, incluyendo San Juan de la Rambla, Las Aguas, La Rambla, San José, La Vera, Las Rosas y Lomo La Guancha.

En el suelo Urbano delimitado se ha incluido prácticamente el noventa por ciento de la edificación existente y el cien por cien de la que pertenece a núcleos definidos de población. Se han delimitado siete unidades de actuación en suelo urbano para la gestión de la urbanización y la obtención de suelo de cesión gratuita.

El Suelo Apto para Urbanizar se delimita en función de dos usos concretos: el turístico y la segunda residencia en vivienda unifamiliar aislada (ciudad jardín).

Se delimitan dos sectores, uno de ciudad jardín y otro hotelero.

El de ciudad jardín se sitúan en un paraje privilegiado sobre el barranco de Ruiz y el Cantil Costero, junto al núcleo de La Rambla.

El hotelero lo hace sobre el lugar conocido como La Manguita y enlaza los dos núcleos costeros de San Juan y Las Aguas contribuyendo a darles coherencia y continuidad urbana aparte de suplementarlos con la creación de un parque urbano, un conjunto de equipamientos y de incrementar el patrimonio municipal de suelo.



El resto del territorio se clasifica Rústico de acuerdo con las categorías establecidas en la Ley 5/87, del Suelo Rústico de Canarias:



Suelo Rústico Forestal. Incluye todo aquél que ocupado por masa arbórea o bosque. Coincide en su mayor parte con el Parque Natural de la Corona Forestal.

Suelo Rústico Potencialmente Productivo. Integrado por todo el que es susceptible de aprovechamiento agrícola o ganadero.

Se extiende desde el límite del suelo forestal hasta el cantil costero, y por debajo de éste hasta la línea de costa en lo que no está ocupado por el suelo urbano o apto para urbanizar.

Suelo Rústico de Protección del Paisaje. Incluye fundamentalmente el Cantil Costero y el barranco de Ruiz, integrados en el Parque Natural de Tigaiga, así como otros barrancos que atraviesan el municipio. También la porción del Parque Nacional de las Cañadas del Teide que se encuentra dentro del municipio.

Suelo Rústico de Litoral o Costero. Toda la franja costera desde la embocadura del barranco de Ruiz (Playa de Ruiz) a la de los barrancos de la Chaurera y Las Monjas (Playa de los Roques). Objeto de especial protección se estará a lo dispuesto en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

Asentamientos rurales. Integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícola y ganadera y en los cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como Suelo Urbano.

Se consideran tales el Caserío El Bardo y el de la Medianía de la Vera.

Suelo Rústico Residencial. Constituido por el que no se incluye en alguna de las otras categorías. Se reduce a aquellas porciones de suelo rústico que sin tener carácter o importancia paisajística para su protección y por sus dificultades topográficas impide su explotación agrícola en buenas condiciones.

4.2.- Estructura General del Territorio.

La red actual de carreteras y caminos responde a la realidad urbana del municipio y salvo problemas de detalle no exige su modificación o ampliación. Cuestión aparte es la carretera insular, su desdoblamiento y la solución satisfactoria de sus enlaces con los núcleos urbanos del municipio.



Se describe a continuación la propuesta de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento para la carretera insular C-820 a su paso por el municipio de San Juan de la Rambla:

El desdoblamiento se produce mediante una calzada paralela a la existente a lo largo de su costado Norte, para evitar la afección de terrenos protegidos por la Ley de Espacios Naturales y para conseguir un menor coste ya que éstos forman el cantil costero, con lo que el desmonte sería de gran volumen. Por otra parte la rasante de la nueva calzada puede desarrollarse en unas cotas inferiores a las de la existente consiguiendo una mejor adaptación al terreno. La sección total de la nueva vía será de unos veintidos metros.

Paralela a ella discurrirá una tercera vía, de servicio y sección total de diez metros, que resuelve el enlace de la carretera general con los núcleos urbanos del municipio. El nudo que conecta ambas vías se sitúa a mitad de distancia entre el Casco y el barrio de La Rambla, aprovechando una entrada en el cantil por la que discurría la antigua carretera general, ahora zona ajardinada con relleno, construyéndose un paso transversal inferior a la autovía; éste, mediante una rotonda, enlaza a su vez con la vía de servicio. Esta última llega hasta la entrada al barrio de La Rambla, al Este, y hasta el cruce de acceso a Las Aguas y el actual Casco, que se resuelve, a su vez, con otro enlace circular a nivel. La vía de servicio se prolonga hasta la carretera de subida a San José y desde este cruce, siguiendo la calle Antonio Oramas primero y la calle del Calvario después, enlaza con la avenida principal del Casco en cuya prolongación se resuelve un segundo nudo, en el límite con el municipio de La Guancha que permite otro enlace con la autovía y con la nueva carretera que sube a las medianías pasando por el barrio de Santa Catalina, del municipio vecino.

Con todo ello se consigue una gran continuidad entre las vías del sistema general sin afectar a los núcleos urbanos al mismo tiempo que se mejoran ostensiblemente los accesos a ellos.



Aparte del conjunto de equipamientos y áreas de uso público relacionadas directamente con los diversos núcleos o barrios del municipio, llamados sistemas locales, se propone construcción de dos parques urbanos con la categoría de sistema general para cumplir las exigencias del artículo 12 de la Ley del Suelo. Uno de ellos en la costa y el otro en las medianías, respondiendo así a la dualidad social y física del municipio.

El primero, en la costa, se sitúa en La Manguita entre el Casco y Las Aguas sirviendo como elemento de unión o continuidad entre ambos y aprovechando la franja que de acuerdo con la Ley de Costas, no admite ningún tipo de edificación residencial. Su superficie total alcanza los veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) proponiéndose su obtención gratuita a través de la gestión del sector número 1 en Suelo Apto para Urbanizar que incluye todos los terrenos.

El segundo, en las medianías, se coloca a continuación del colegio y del nuevo campo de fútbol a lo largo del barranco de La Chaurera hasta la carretera de La Orotava a Icod. Su superficie supera la hectárea, debiéndose obtener por expropiación. Por su situación central respecto a los diversos barrios de las medianías y por la cercanía de variados usos cabe pensar en un óptimo aprovechamiento de este parque.

4.3.- Ordenación del Suelo Urbano.

4.3.1.-Tipos edificatorios.

Se han estudiado detalladamente los asentamientos urbanos así como los sistemas de ocupación del territorio por la edificación con el objeto de establecer los tipos edificatorios apropiados para el desarrollo urbano del municipio.

La identificación de los tipos edificatorios permite la concreción de una ordenanza adecuada a dichos sistemas.

En este apartado como en otros anteriores se puede establecer claramente una división entre los núcleos costeros y los de medianías, y frente al crecimiento agrupado o compacto con, incluso, pequeñas áreas que podemos identificar como "ensanches" de núcleos originarios, se halla el crecimiento lineal disperso propio de los ámbitos agrícolas y en los que, debido al

estancamiento del municipio, no introducido con fuerza el nuevo tipo y vivienda".

Las Normas Urbanísticas y Ordenanza Edificación recogen, por lo tanto, tipos básicos, asignando uno y otro a las áreas en las que actualmente se encuentran, pretendiendo conseguir además, de forma definitiva, la no introducción del tipo "salón y vivienda" mediante una muy flexible ordenanza para la edificación abierta junto a camino o vía que, se estima, acoge las condiciones de la propiedad del suelo, de la promoción privada y de la densidad edificatoria previsible en el medio rural.



4.3.2.-Ordenación detallada de los núcleos.

-San Juan de la Rambla.

Con una superficie aproximada de diez hectáreas el núcleo urbano de San Juan de la Rambla ve consumadas sus posibilidades de crecimiento ya que los barrancos de Chaurera y la Cantera así como la carretera general lo limitan y sólo cabe completar los espacios interiores que aún no se han edificado. Sólo una ampliación de la barriada de San Juan Bautista hacia el barranco (Unidad de Actuación en Suelo Urbano Nº 1), otra Unidad situada entre la calle Temístoles y la autovía y algunas nuevas parcelas ya calificadas por la vigente Delimitación de Suelo Urbano junto al Centro Social son superficies nuevas edificables de importancia. El resto es consolidar lo existente y el Casco Histórico, objeto de un Plan Especial de Protección, del que se habla en detalle en el apartado 4.3.4.

La tipología predominante es la correspondiente a edificación cerrada y así se mantiene en la totalidad del núcleo. Los jardines delanteros de la barriada San Juan Bautista se mantienen así como los de la nueva promoción junto al Centro Social. La ampliación de la barriada seguirá asimismo, la tipología de edificación cerrada con jardín delantero.



En la red viaria se introducen las propuestas importantes que completan la trama urbana en el sentido paralelo a la línea de costa y la carretera: Así, la calle La Malaya se prolonga bordeando el polideportivo en ruina, la nueva deportiva y el centro social y enlaza con la avenida José Antonio junto a la Plaza de la Constitución.

Al otro lado de la Avenida la calle Calvario se prolonga en los dos sentidos: hacia el Oeste, por encima de la Barriada, enlaza con la autovía. Hacia el Este enlaza con la calle Antonio Oramas que, a su vez, se encuentra con la carretera de subida a San José y con la vía de servicio propuesta, que llega de forma paralela, pero en cota inferior, a la autovía.

Con ambas calles se consigue una mayor permeabilidad de la trama urbana al tráfico, dando alternativas a la Avenida José Antonio, y un mejor enlace con las vías del sistema general.

En el sistema de equipamientos, aparte de recoger los existentes, se propone transformar el polideportivo en ruinas en jardines con áreas peatonales. Dicho polideportivo se traslada junto al centro social sobre terrenos ya municipales. Finalmente en la ampliación de la barriada de San Juan Bautista se obtienen, por gestión de las unidades de actuación, nuevos espacios libres.

-Las Aguas.

Con una superficie aproximada de cinco hectáreas este barrio ha paralizado su crecimiento no disponiendo de una trama viaria para ello. Su delimitación de suelo urbano se limita a recoger el núcleo que históricamente se ha ido formando prolongándolo linealmente por la carretera que lo une con el Casco de San Juan.

Para facilitar la consolidación del núcleo se proyecta un conjunto de calles peatonales que den acceso a las diferentes parcelas. En cuanto a los equipamientos y áreas libres, se recogen las existentes ordenándose algunos espacios ahora informes, y se propone la rehabilitación de la piscina, hoy abandonada.

17

Posiblemente la más importante intervención en el ámbito de estos núcleos costeros sea la delimitación de un sector de Suelo Apto para Urbanizar en los terrenos que entre ellos se encuentran: El Plan Parcial de la Manguita es una pieza básica de la formación urbana costera del municipio.



-La Rambla.

Pequeño núcleo de forma lineal, con construcciones apoyadas en el antiguo camino real, tiene poca entidad en sí mismo pero su situación privilegiada junto a la costa y al Parque Nacional de Tiguaiga origina la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar para vivienda unifamiliar aislada.

Se delimitan dos pequeñas unidades de actuación que permiten completar una mínima trama urbana donde apoyar el crecimiento del barrio.

Se recogen los equipamientos existentes y las pequeñas áreas libres y se completa la red viaria, especialmente el Camino Real de la Costa que deberá ser rehabilitado como vía peatonal que enlace La Rambla con Las Aguas y valore al mismo tiempo ese tramo de la Costa.

-San José y Los Canarias.

En el núcleo de San José se consolida como urbano todo el área comprendida entre la carretera y la calle 19 de Marzo así como una reciente promoción pública de viviendas situada al otro lado del barranco de Las Monjas.

Tanto el camino de la Pascuala como los caminos que llegan hasta Los Canarias se incluyen en suelo urbano.

Se recogen los equipamientos y los espacios libres existentes así como las propuestas recientes del Ayuntamiento de canalización de dos tramos de barranco para áreas ajardinadas.

La tipología predominante es la de edificación abierta.

La propuesta de mayor significación en este núcleo es la delimitación de una unidad de actuación en suelo urbano, la número 2, con



el objeto de conseguir suelo para viviendas autoconstruida mediante promoción pública con una superficie total superior a las dos hectáreas.

-La Portalina y Los Quevedos.

A lo largo del Camino Real se han formado un conjunto de bolsas de suelo relativamente edificado producidas por el entrecruzamiento de aquel con la carretera local que enlaza las medianías con la costa.

Se recogen todas estas bolsas de suelo si al mismo tiempo las pendientes naturales del terreno permiten la accesibilidad normal desde las vías existentes ya que la trama elemental que éstas forman no va a ser objeto de ampliaciones.

En el núcleo de Los Quevedos se mantiene su carácter de agrupación irregular con calles estrechas que se propone peatonalizar.

Dos importantes intervenciones se producen en el ámbito de los equipamientos. La primera, con gran parte de los terrenos ya adquiridos por el Ayuntamiento, es un complejo de equipamientos y espacios libres (Centro Social, Centro de la Tercera Edad) junto a la carretera local y cercanos a las Toscas. La segunda, la propuesta de agrupación de varios equipamientos de gran superficie (Colegio Alfonso Gonzalez Reyes, Campo de Fútbol) con el segundo parque urbano del municipio que empieza donde termina aquellos y, pasando el camino Los Herreros, llega a la Carretera La Orotava-Icod.

-La Vera.

En el otro margen del barranco de la Chaurera, varios caminos transversales recientemente asfaltados por el Ayuntamiento originan una mínima trama urbana sobre la que se apoyan viviendas dispersas y algunos equipamientos.

Si bien se respeta esta tendencia de ocupación del suelo se propone un inicio de concentración edificatoria cerca de la carretera La Orotava-Icod, aunque con el mismo tipo de edificación abierta, mediante la delimitación de dos unidades de actuación en suelo urbano (números 3 y 4) que permitirán obtener gratuitamente la

urbanización y los espacios libres de uso público. La superficie que alcanzan las casitas es de tres hectáreas.



La denominada Medianía de La Vera se delimita como "asentamiento rural" y los grandes espacios abiertos entre caminos se incluyen en la categoría "suelo rústico potencialmente productivo".

-Las Rosas.

El camino de subida a Las Rosas da origen a este núcleo de suelo urbano de una sola calle en la que la edificación abierta de tipo rural se sigue apoyando.

Además de recoger el equipamiento existente y en proyecto por el Ayuntamiento (Preescolar) se propone la catalogación de una casona y su uso como equipamiento social rodeada por un espacio libre de uso público.

-Lomo La Guancha.

Este pequeño barrio, cercano al vecino municipio, y configurado por una calle recientemente urbanizada y la carretera La Orotava-Icod se recoge de forma similar a la Delimitación de Suelo Urbano con una ampliación, al otro lado de ésta, apoyada en el camino que llega a Los Canarios.

4.3.3.-Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

Su objetivo primordial es la obtención gratuita de aquellas parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres de uso público situadas en el interior de las áreas delimitadas y a su servicio.

Deberá producirse la reparcelación de los terrenos netos edificables y la cesión al municipio de los terrenos indicados en el párrafo anterior para poderse otorgar licencias de edificación, condicionándose la ocupación a la urbanización de la Unidad.

Los tipos de edificación son homogéneos con los del área en el que se encuentra. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, las Unidades de Actuación podrán reajustar sus límites o dividirse de acuerdo con las determinaciones del artículo 117 de la Ley del Suelo y las expresadas en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Edificación de las presentes Normas Subsidiarias.



Para la gestión de las Unidades de Actuación se ha dado prioridad al Sistema de Cooperación si bien, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión cabrá la sustitución del mismo por el de Compensación a instancia de los propietarios interesados.

En el Sistema de Cooperación los propietarios aportan el suelo y la Administración tramita y ejecuta los proyectos con cargo a aquellos.

En último caso y ante las dificultades que se pueden presentar en la gestión cabe recurrir al sistema de Expropiación.

Se describen y definen en sus condiciones físicas y de gestión las unidades de actuación que delimitan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento:



Unidad de Actuación en Suelo Urbano Nº 1
(U.A. 1). Barriada de San Juan Bautista

Superficie total..... 13.200 m²
Superficie edificable..... 5.224 m²
Viario..... 2.787 m²
Espacios libres de uso público.... 5.189 m²

Con esta Unidad se completa el Casco de San Juan de la Rambla, en su límite Oeste rematándose de esta forma su fachada al barranco de La Cantera.

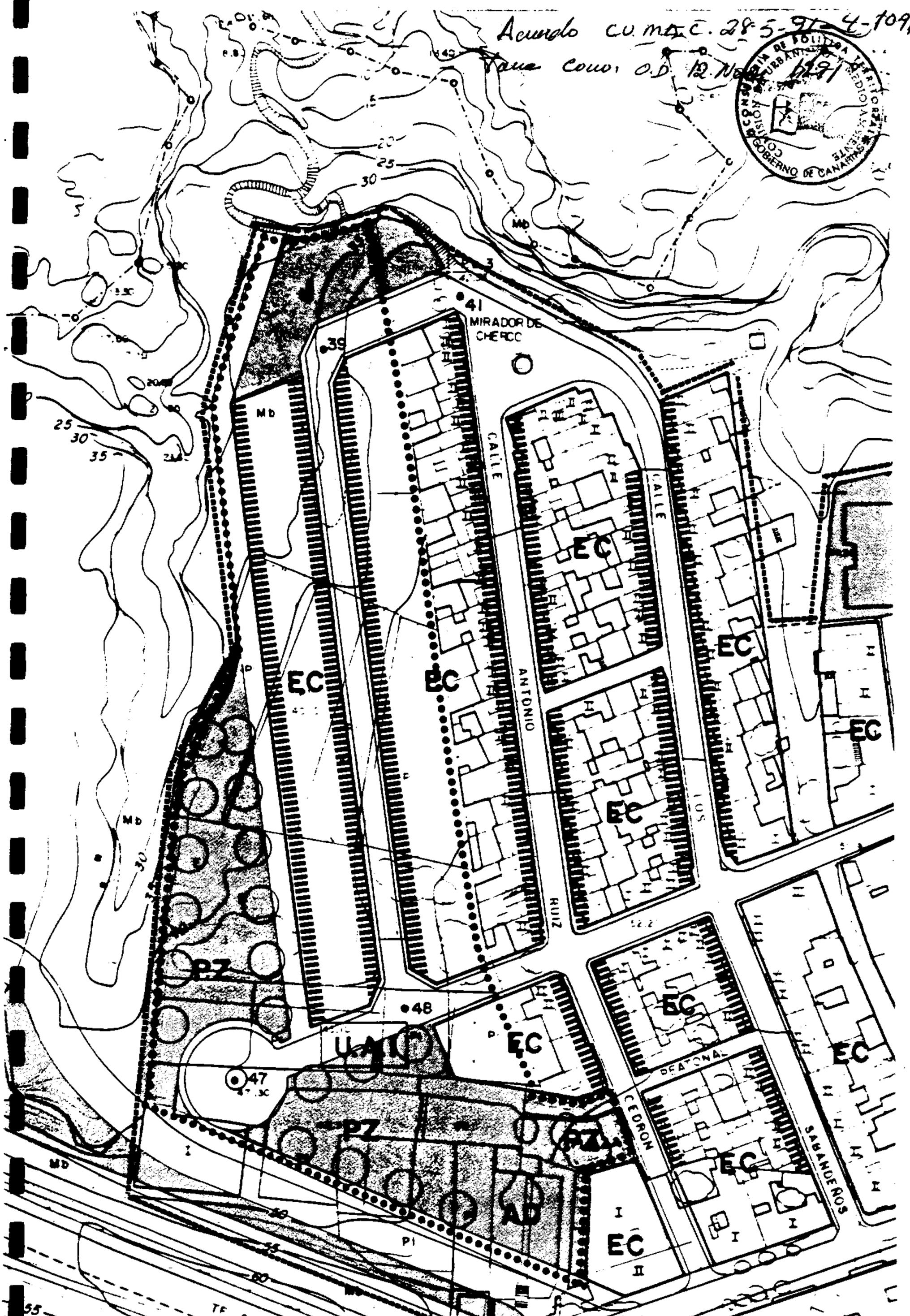
Se plantea específicamente como área reservada a vivienda autoconstruida con sistema de urbanización diferida o para viviendas de promoción pública.

La edificación se destinará a uso residencial vivienda en edificación cerrada con jardín delantero de dos (2) metros de fondo y dos (2) plantas de altura máxima.

Sistema de gestión: Cooperación.

Acuerdo C.U.M.T.C. 28-5-91 4-1091

Plan C.U.M.T.C. 12. No.



MIRADOR DE CERCC

CALLE

ANTONIO RUIZ

CALLE

LOS

BEATRIZ

CEDRON

SABANDEROS

39

41

48

47

25 30 35

55



Unidad de Actuación en Suelo Urbano **Numero 2**
(U.A. 2). Casco.

Superficie total..... 6.120 m²
Superficie edificable..... 2.900 m²
Viario..... 2.700 m²

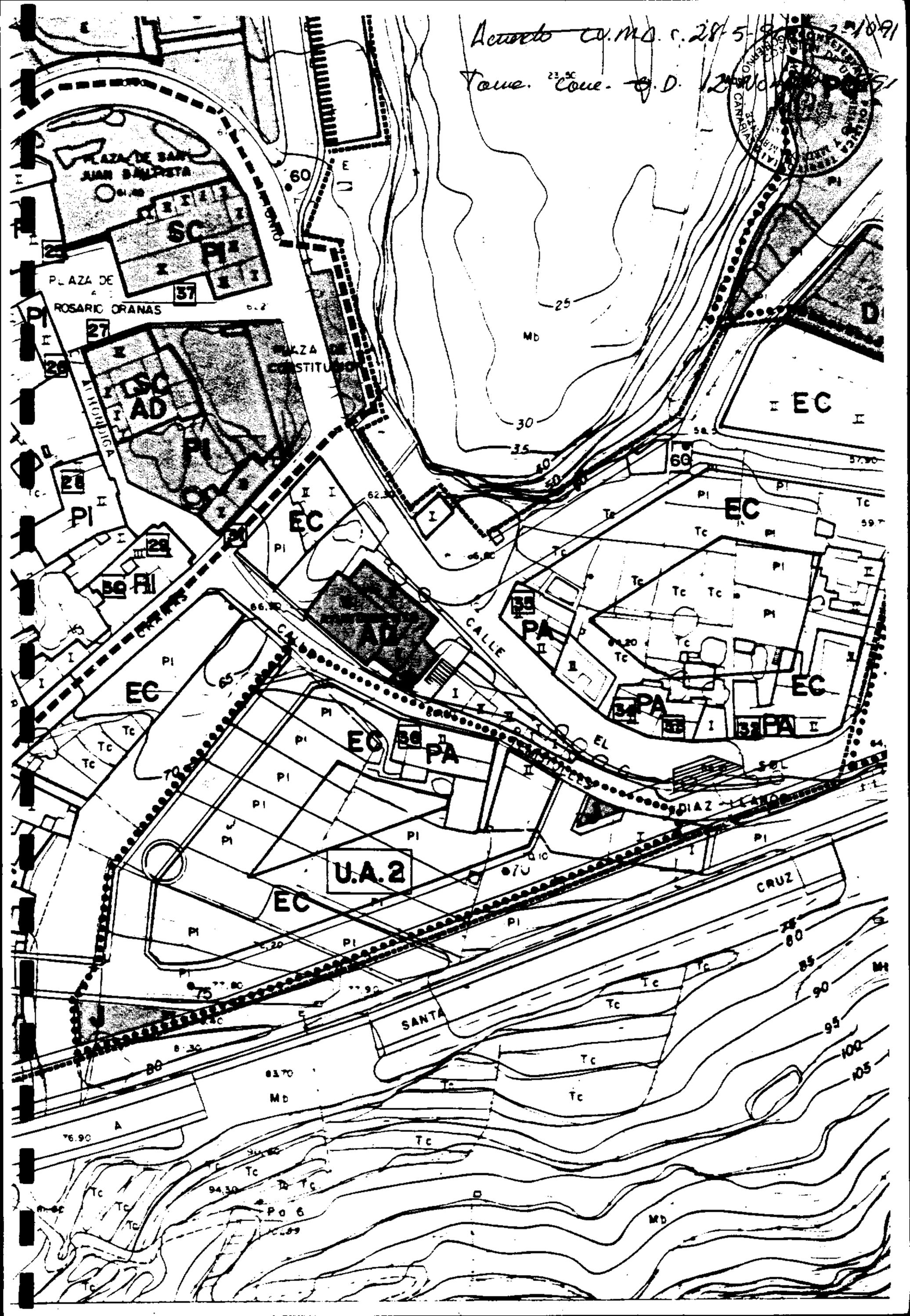
Entre el barranco de la Chaurera, la calle Temístoles Díaz Llanos y la Autovía este pequeño polígono consolida uno de los pocos espacios aún no construidos en el Casco de San Juan.

El objeto de la unidad es el reparto de cargas y beneficios en relación con las dos nuevas calles necesarias para la edificación, una que discurre junto al barranco y la otra, parte de la vía de servicio a su paso por el pueblo.

La edificación se destinará a uso residencias vivienda en edificación cerrada con patio de manzana. Dos (2) plantas de altura máxima y quince (15) metros de fondo edificable.

Sistema de Gestión: Compensación/Cooperación

Actuado C.A.M.D. c. 28-5-90
Tome. 23^{de} Coue. C.D. 20/01/91



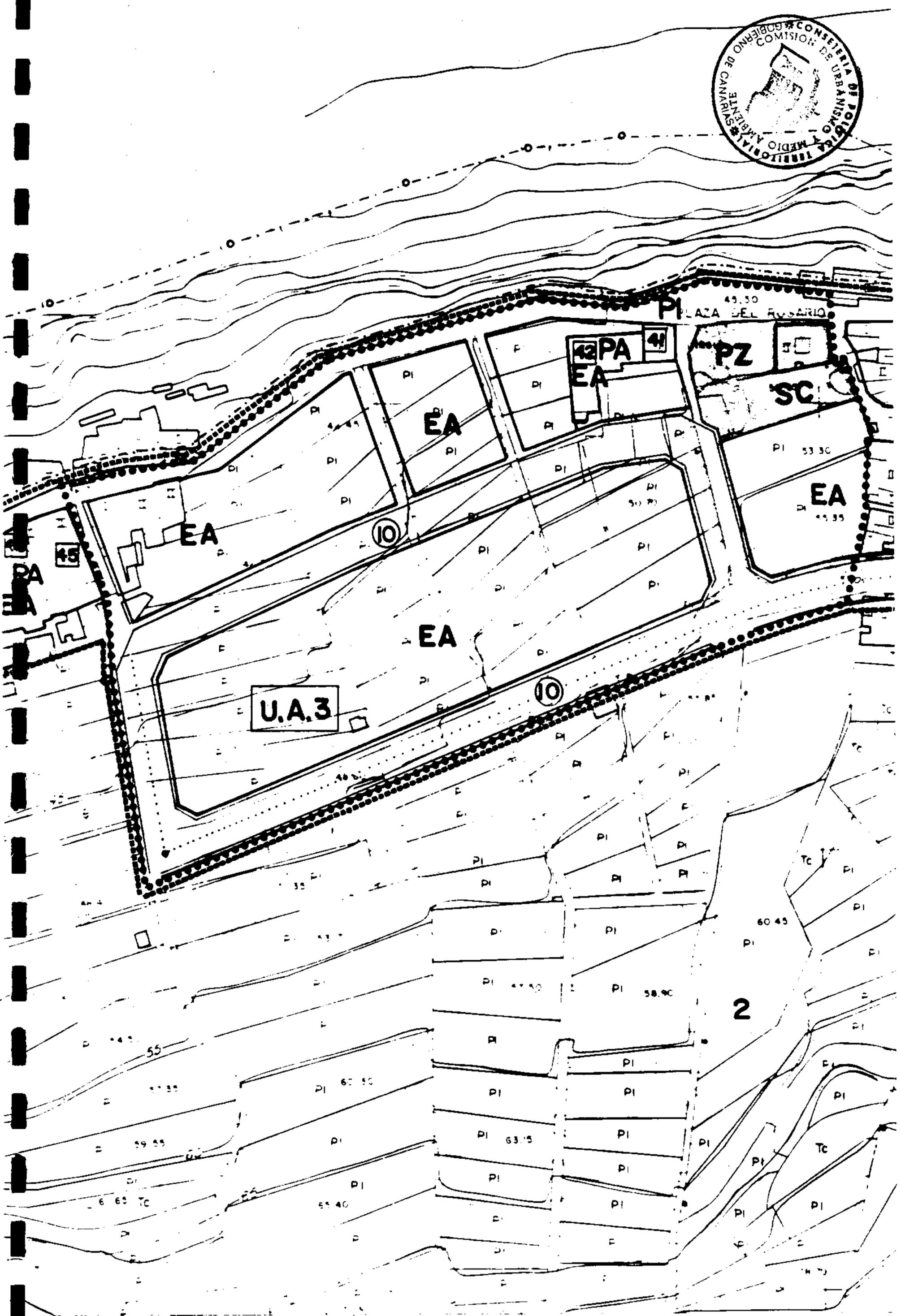


Unidad de Actuación en Suelo Urbano número
(U.A. 3). La Rambla I.

| | |
|----------------------------|-----------|
| Superficie total..... | 10.000 m2 |
| Superficie edificable..... | 9.020 m2 |
| Viario..... | 4.060 m2 |
| Plaza y Equipamiento..... | 720 m2 |

Polígono para uso residencial vivienda ne edificación abierta situado junto al núcleo de La Rambla, que permite completar el trazado viario de acceso al barrio y un pequeño crecimiento del mismo, completando los terrenos destinados a plaza y equipamiento.

Sistema de Gestión: Cooperación/Obras municipales



49.50
PLAZA DEL ROSARIO

PA 41
EA

PZ

SC

EA

EA
49.55

EA

EA

U.A.3

10

10

2

60.45

PI 58.90

PI 60.50

PI 63.15

59.55

PI 65.40

6.65 TC



Unidad de Actuación en Suelo Urbano número
(U.A. 4). La Rambla II.

| | |
|----------------------------|----------|
| Superficie total..... | 8.985 m2 |
| Superficie edificable..... | 6.145 m2 |
| Viario..... | 2.440 m2 |
| Jardines..... | 400 m2 |

De caracter similar a la unidad de actuación número 3 completa el trazado viario del barrio y lo enlaza con el del polígono de suelo urbanizable destinado a ciudad jardín, incluyendo en su urbanización una pequeña área ajardinada.

Sistema de Gestión: Cooperación/Obras municipales

L.M.T.



4

44 PA

EA

PI 4965

10

PI 45

EA

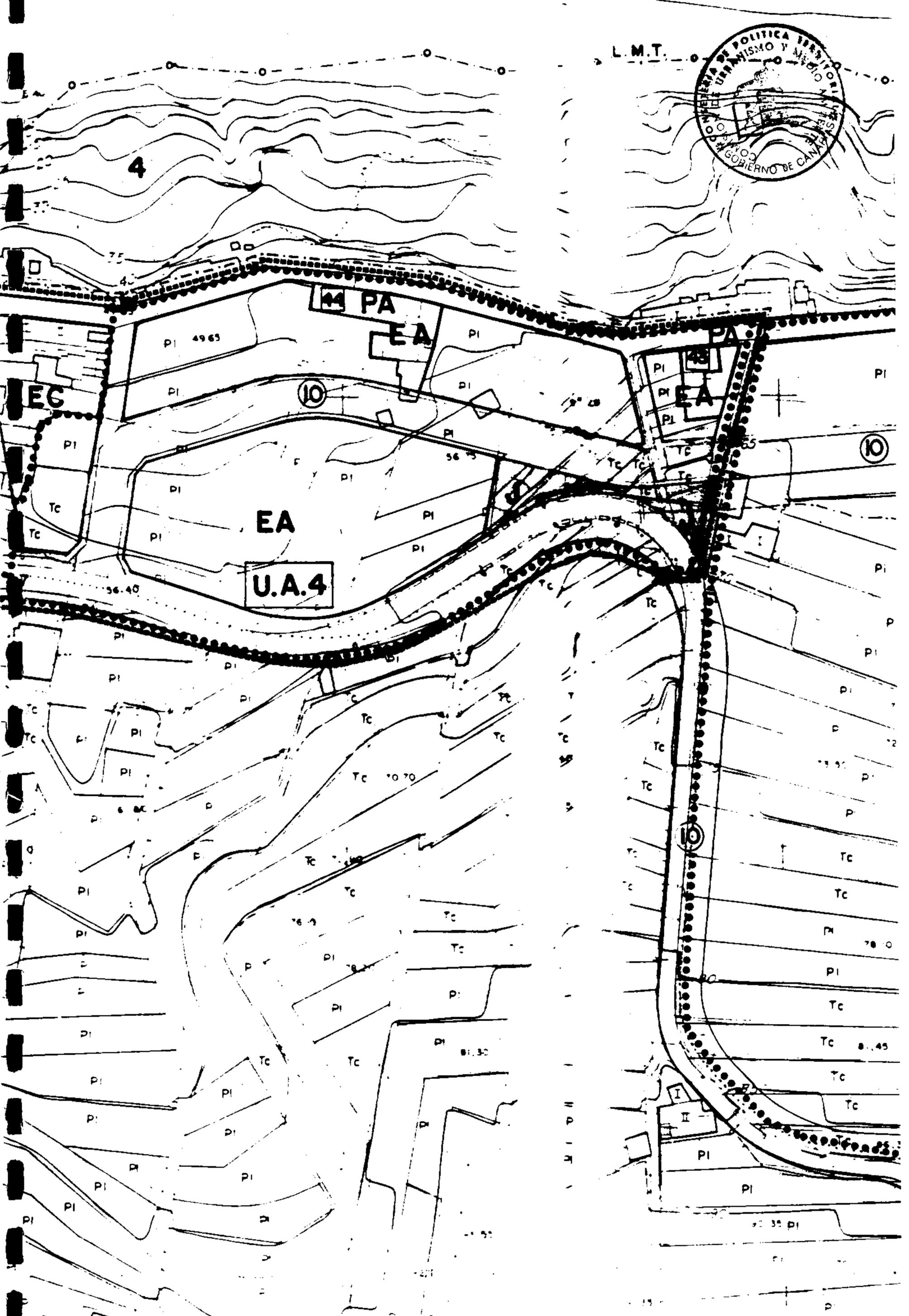
EC

EA

U.A.4

10

56.40





Unidad de Actuación en Suelo Urbano número 5
(U.A. 5). San José.

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Superficie total..... | 25.355 m2 |
| Superficie edificable..... | 11.470 m2 |
| Viario..... | 9.755 m2 |
| Espacios libres de uso público.... | 4.130 m2 |

Esta unidad para el desarrollo del barrio de San José se plantea específicamente como área reservada a vivienda autoconstruida con sistema de urbanización diferido o para viviendas de promoción pública.

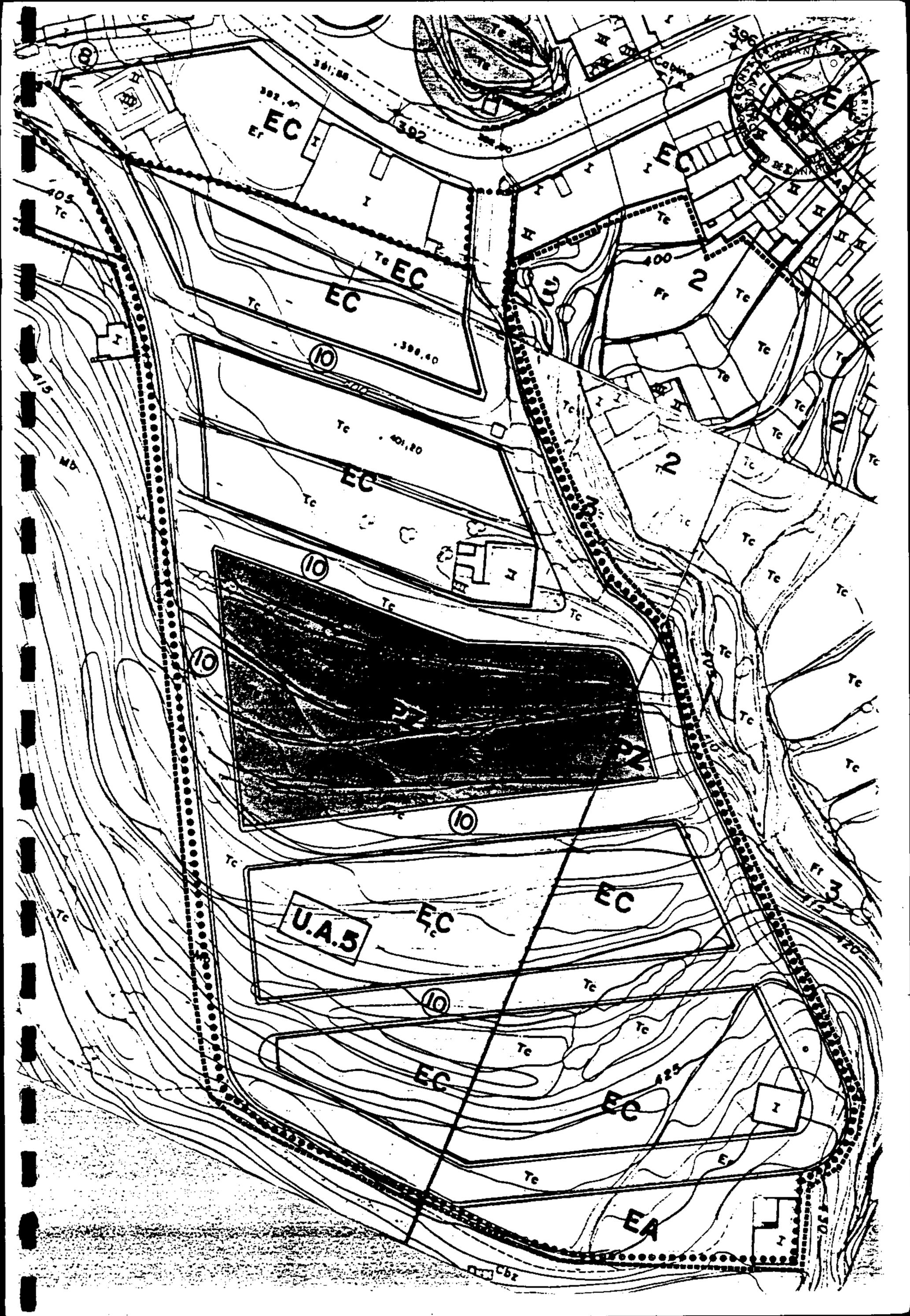
La tipología edificatoria será la de edificación cerrada con dos (2) plantas de altura máxima, salvo en una pequeña porción de la misma, en la parte superior de la unidad, que será de edificación abierta. Las viviendas existentes se respetarán en su integridad, no así las edificaciones auxiliares (trasteros, garajes, etc) afectados.

La unidad podrá ser subdividida de acuerdo con los límites reflejados en los planos para facilitar su gestión y desarrollo en dos etapas.

Manteniendo sus límites y el trazado de la calle que la bordea y da accesos puede ser objeto de un Estudio de Detalle que modifique el trazado de las calles interiores transversales y reordene la edificación dotándola de jardines delanteros.

En cualquier caso no se admitirá el aumento de la altura de la edificación ni la disminución de la superficie de los espacios libres de uso público.

Sistema de gestión: Expropiación.





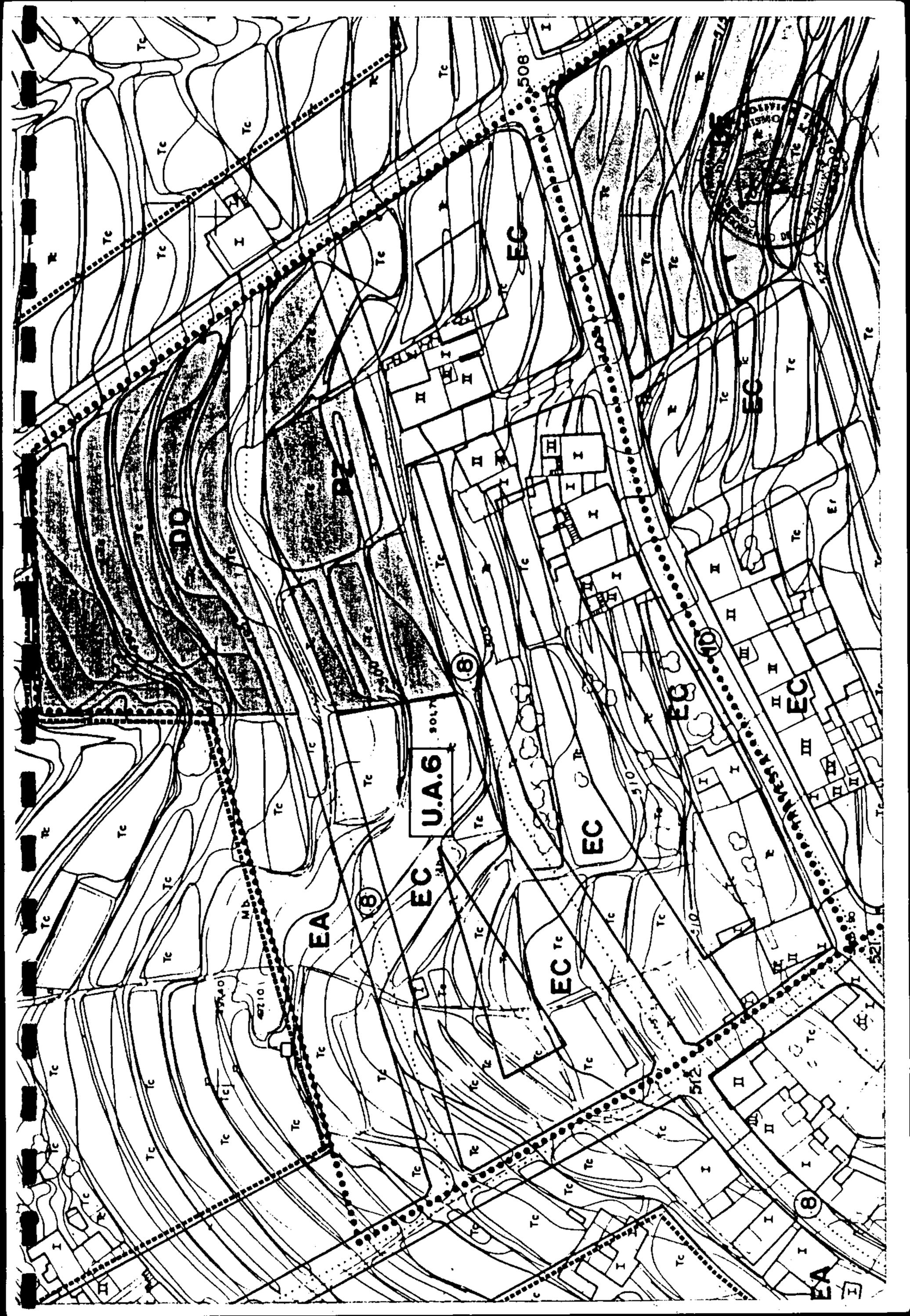
Unidad de Actuación en Suelo Urbano número
(U.A. 6). La Vera I.

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Superficie total..... | 28.100 m2 |
| Superficie edificable..... | 10.250 m2 |
| Viario..... | 5.680 m2 |
| Espacios libres de uso público.... | 2.675 m2 |
| Equipamiento docente..... | 4.050 m2 |

Esta unidad junto con la número 7 conforma un sector de desarrollo compacto para el núcleo de La Vera.

La edificación se ajustará a la tipología cerrada definida en las Normas Urbanísticas, a excepción de una franja en su límite interior de edificación abierta junto a vial. Ambas tendrán una altura máxima de dos (2) plantas y la cerrada, con patio de manzana, tendrá un fondo edificable máximo de quince (15) metros.

Sistema de gestión: Compensación/Cooperación





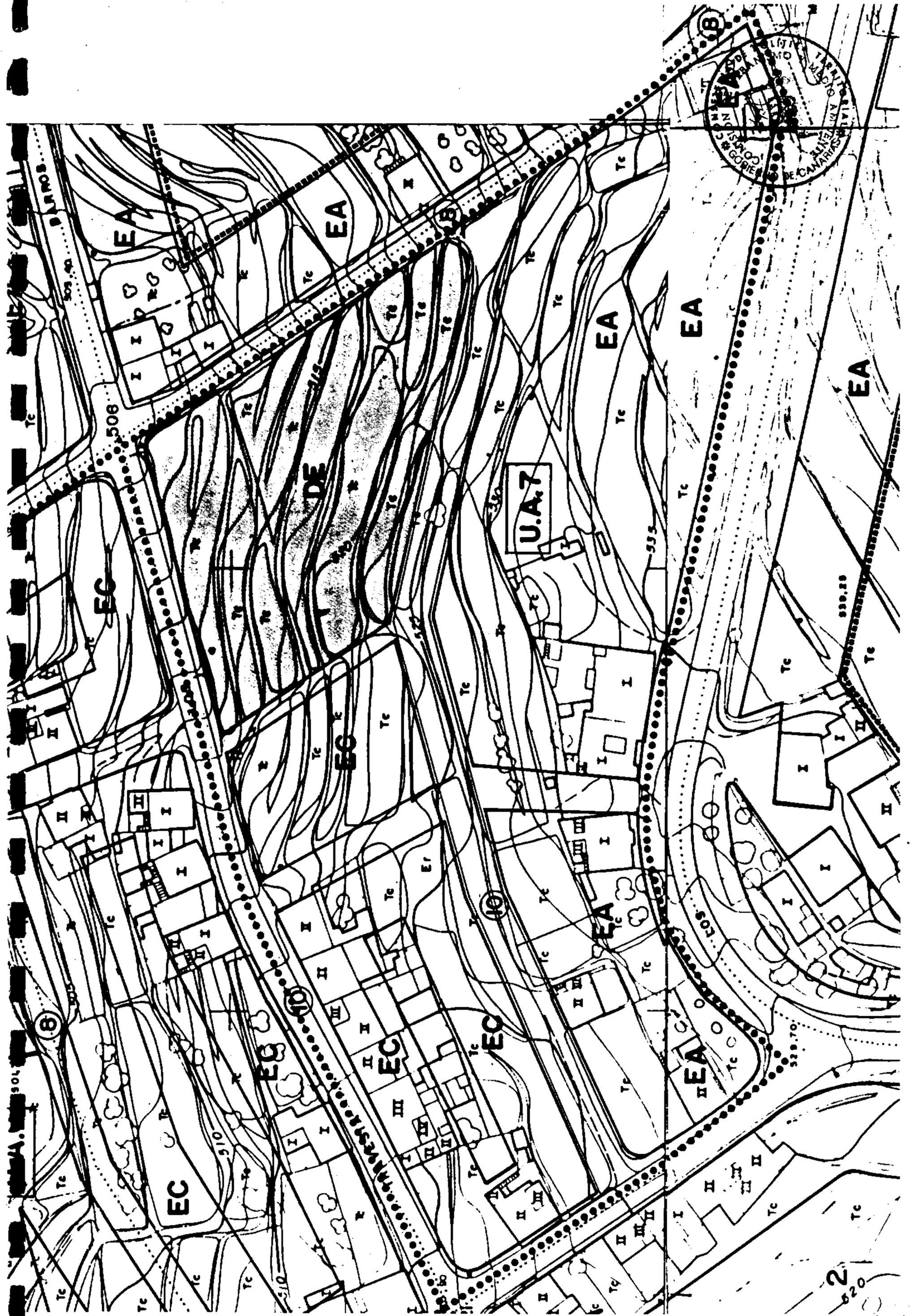
Unidad de Actuación en Suelo Urbano número 7
(U.A. 7). La Vera II.

Superficie total..... 21.450 m²
 Superficie edificable..... 12.790 m²
 Viario..... 3.060 m²
 Equipamiento deportivo..... 5.000 m²

El posible desarrollo urbano y aumento correlativo de la población exigen terrenos para equipamientos docentes y deportivos que esta unidad de actuación y la anterior pretenden ayudar a obtener.

La edificación para vivienda se ajustará a la tipología abierta junto a vial y edificación cerrada con patio de manzana (fondo edificable máximo de quince (15) metros definidas en las Normas Urbanísticas mientras que el equipamiento lo hará a la tipología de abierta de libre composición.

Sistema de gestión: Compensación/Cooperación





4.3.4.-Plan Especial de Protección del Histórico.

Se estima de gran importancia para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento la inmediata redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico de San Juan de la Rambla.

Este Plan deberá redactarse de acuerdo con las determinaciones del artículo 76 y siguientes del Reglamento de Patrimonio Histórico Español así como con las especificaciones normativas de estas Normas Subsidiarias.

Deberá revisar y completar el Catálogo de estas Normas Subsidiarias y definir con precisión las intervenciones y usos permitidos en cada uno de los inmuebles incluidos en la Delimitación reflejada en los planos así como en los catalogados situados fuera de ella. Podrá incluso modificar, aumentando, dicha Delimitación.

La Delimitación propuesta por estas Normas Subsidiarias y reflejada en los planos de ordenación es la siguiente:

Partiendo de la Plaza de la Constitución, que queda en él integrada, el límite continua siguiendo el eje de la Avenida José Antonio hasta su cruce con la calle La Ladera. Gira y sigue el eje de esta última hasta su cruce con la calle Antonio Oramas. Siguiendo el eje de esta calle llega otra vez a la Plaza de la Constitución.

4.4.- Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar.

4.4.1.-Condiciones del Planeamiento Parcial.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Apto para Urbanizar únicamente aquellas zonas que tienen expectativas ciertas de que se produzca su urbanización en un plazo medio.

Sólo en uno de los tres sectores que se delimitan se produce una apuesta y es la introducción del uso hotelero en el ámbito

municipal. Las dudas que dicha plantea fuerzan el establecimiento de ejecución de las previsiones de su incumplimiento el cambio de e incluso la descalificación de volvería a su estado inicial como uso agrícola.



Es competencia del planeamiento general la clasificación del suelo en la totalidad del término municipal, lo que en el caso de transformación de fincas rústicas en suelo apto para urbanizar supone a sus propietarios la generación de importantes plusvalías. Es por ello que deben compensarse de alguna manera mediante las cesiones y otras obligaciones que beneficien a la comunidad al mismo tiempo que se debe garantizar su correcta ejecución.

De todo ello se desprende la conveniencia de que estas Normas Subsidiarias no limiten su papel regulador a las exigencias mínimas del Anexo del Reglamento de Planeamiento sino que, dadas las características de los distintos terrenos aptos para urbanizar y su relación con los vecinos núcleos de población, señale también condiciones específicas de situación, edificabilidad y uso a las diversas cesiones para y una mayor utilidad de los vecinos del municipio.

4.4.2.-Sectores en Suelo Apto para Urbanizar.

Como se expresa en los diversos documentos que comprenden estas Normas Subsidiarias de Planeamiento los sectores de Suelo Apto para Urbanizar que se han definido buscan la introducción de un nuevo uso en el ámbito municipal como una alternativa para el crecimiento económico del mismo. Es la potenciación de los valores paisajísticos y climáticos de la franja costera lo que permite las dos opciones planteadas: uso hotelero-turístico y vivienda unifamiliar aislada.

En total son tres los sectores que se han definido con las condiciones que a continuación se indican: .



Sector en Suelo Apto para Urbanizar Número 1
(S.A.U. 1). La Manguita.

| | |
|--|------------|
| Superficie total..... | 110.650 m2 |
| Superficies parcelas netas edificables (superficie máxima).. | 50.450 m2 |
| Viario (superficie mínima)..... | 23.800 m2 |
| Parque Urbano..... | 34.650 m2 |
| Equipamiento Docente..... | 1.750 m2 |

El uso propuesto es el hotelero tal como se define en las Normas Urbanísticas y el plan parcial que desarrolla el sector deberá ajustarse a las superficies arriba expresadas con las siguientes condiciones:

Las áreas destinadas a parque urbano serán de cesión gratuita, pudiendo destinarse la tercera parte de su superficie (hasta un total de 10.000 m2) a equipamiento deportivo abierto de uso público.

La cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio será la de todas las parcelas destinadas a vivienda en edificación cerrada junto al núcleo de Las Aguas.

El equipamiento docente, de cesión gratuita y uso público será la parcela en edificación cerrada junto al Casco de San Juan de la Rambla.

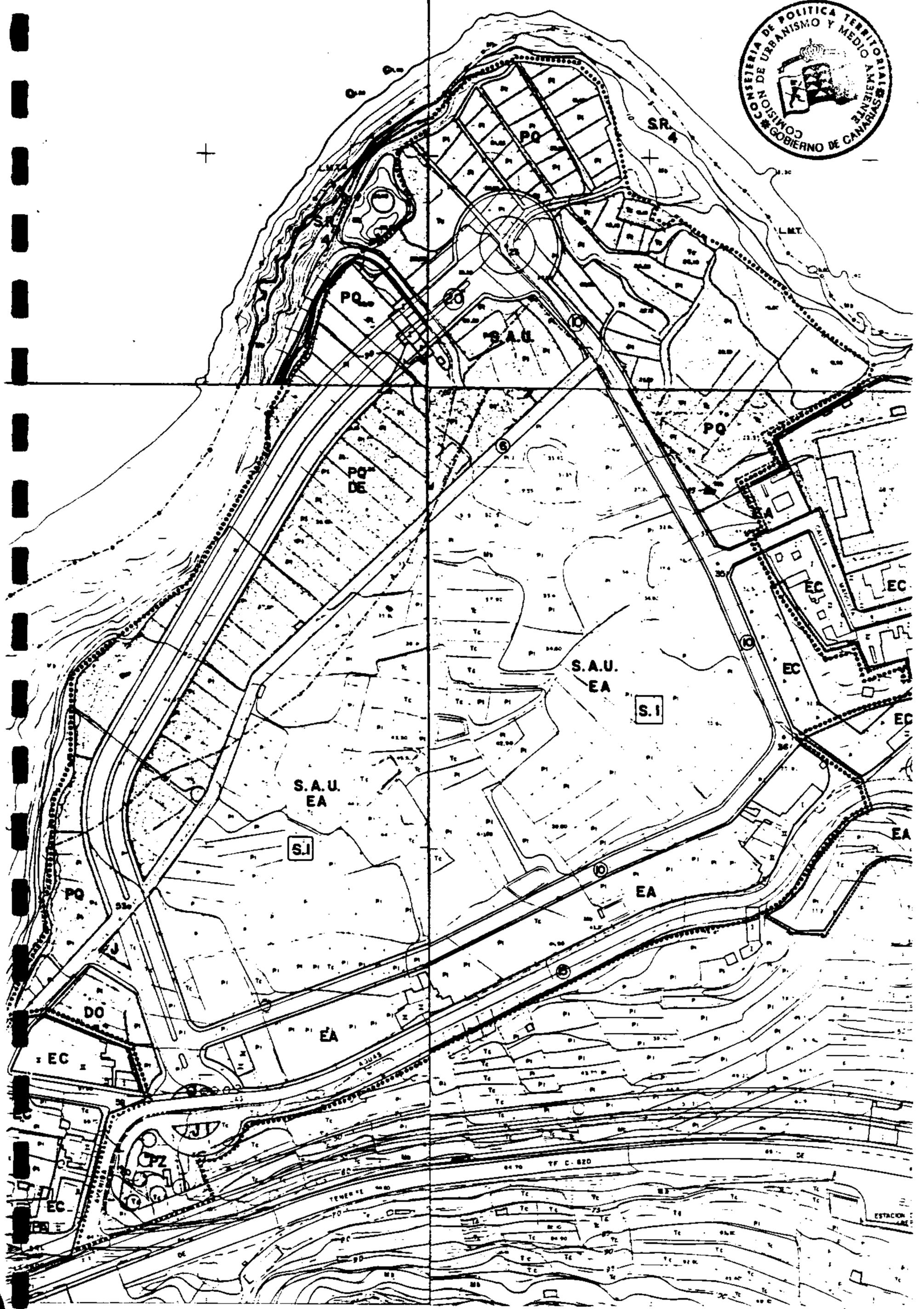
La parcela neta edificable para uso hotelero de superficie máxima de 41.400 m2 se ajustará a las determinaciones de la edificación abierta junto a vial con las siguientes particularidades:

--Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m².

--Ocupación máxima : 30 %



Dicho uso turístico podrá ser sustituido por el de vivienda unifamiliar aislada en Ciudad Jardín, con un número máximo de treinta (30) viviendas por hectarea que se ajustarán a la ordenación de Ciudad Jardín, manteniéndose las mismas condiciones en cuanto a urbanización y cesiones de equipamientos y espacios libres de uso público así como las parcelas edificables para patrimonio municipal del suelo, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.





Sector en Suelo Apto para Urbanizar
(S.A.U. 2). La Rambla.

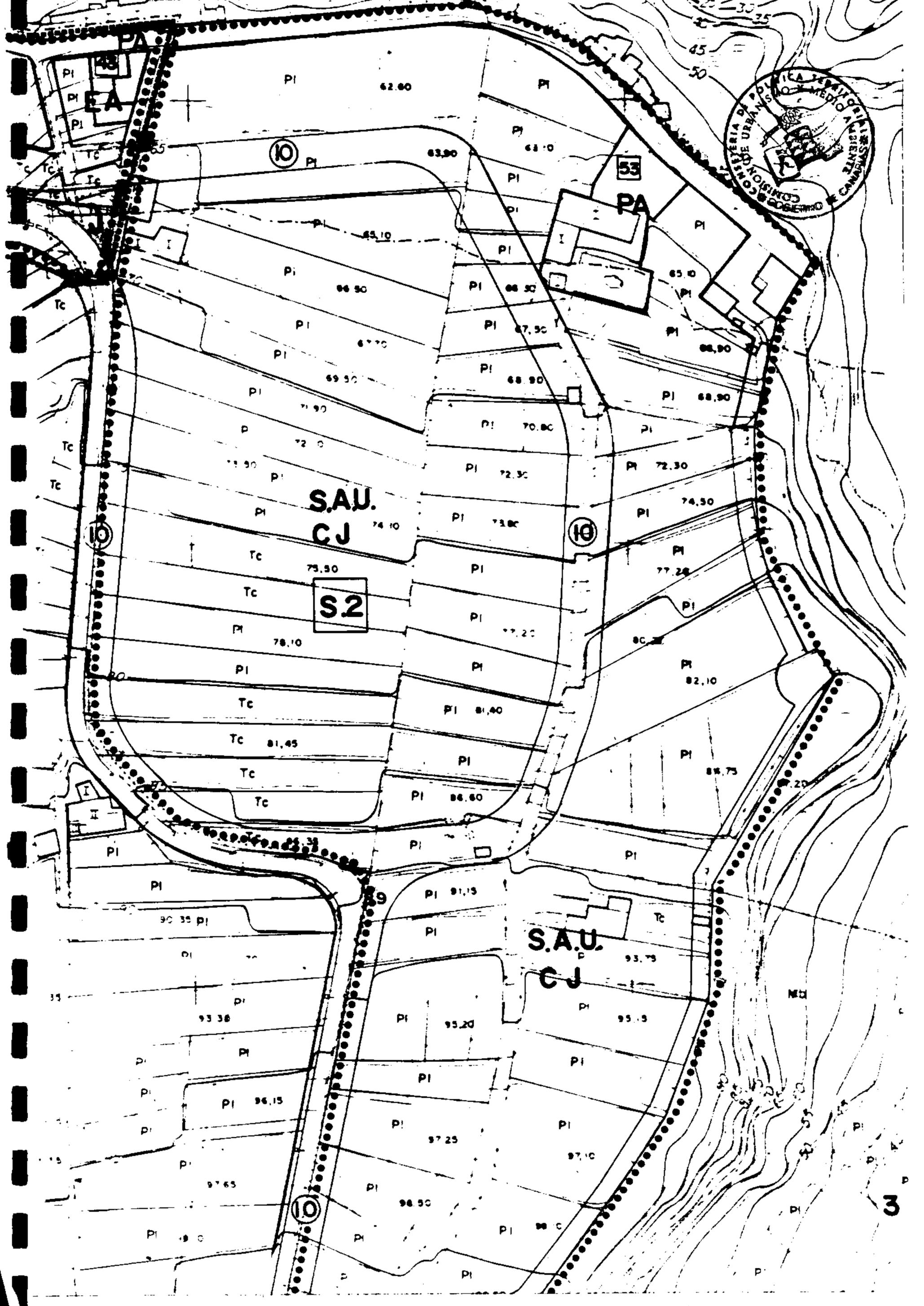
Superficie total..... 32.055 m²

Viario (superficie mínima)..... 6.500 m²

Sector de vivienda unifamiliar aislada en ciudad jardín situada junto al núcleo de La Rambla. Se efectuarán las cesiones y obligaciones legalmente establecidas teniendo en cuenta además las limitaciones señaladas por la Ley de Costas para la servidumbre de protección. Todas las cesiones se harán juntas dentro de dicha área, a excepción de las parcelas correspondientes al quince (15%) por ciento del aprovechamiento tipo.

La ordenanza de aplicación será estrictamente, sin ningún tipo de modificación, la de estas Normas Subsidiarias para la Zona de Ciudad Jardín.

Se respetarán las rasantes actuales de la vía de acceso existente al barrio de La Rambla. En el caso de que dicha vía seba ser ensanchada por necesidades de crecimiento del barrio, se acometerá como obra municipal, si en dicho momento no se hubiera gestionado el Plan Parcial, pero su coste recaerá sobre los propietarios incluidos en este sector.



S.A.U.
CJ

S.2

S.A.U.
CJ

4.5.- Ordenación del Suelo Rústico.



4.5.1.-El monte, los espacios naturales y el paisaje.

De forma general todos aquellos terrenos protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias a los que se añaden el Cantil Costero, los principales barrancos y algunas zonas de monte quedan incluidas en las tres categorías del Suelo Rústico de carácter restrictivo o protector: Suelo rústico de uso forestal, de protección del paisaje y de litoral o costero.

El criterio que sustenta la ordenación y determinaciones de todas ellas es el de la máxima protección contra intervenciones que supongan cambios de usos, aperturas de pistas, elementos fijos o provisionales que impliquen la destrucción del paisaje, con especial atención a todo tipo de vallas publicitarias y cierta tolerancia hacia las infraestructuras y servicios públicos.

Todos estos espacios se han ajustado llevándolos a sus límites naturales tras un concienzudo estudio sobre el terreno apoyado por la nueva cartografía disponible.

4.5.2.-El suelo agrícola: las medianías y la costa.

Integrado de forma global en la categoría del suelo rústico potencialmente productivo se ha incluido en ella todo el suelo abancalado que en su momento tuvo un uso agrícola, así como el que no siéndolo ni habiéndolo sido tiene capacidad, por su situación y características topográficas, para serlo.

Es una categoría extendida con un criterio muy amplio que busca ocupar la mayor parte posible de suelo rústico no incluido en las categorías definidas en el punto anterior, dejando al mismo tiempo el mínimo posible al suelo rústico residual.

La normativa desarrollada se basa en el mantenimiento de su estructura tradicional por medio de la conservación de los caminos, formas parcelarias y tradicional organización del territorio permitiendo la transformación de los cultivos en función de la evolución de los mercados. Así la

actividad agrícola se entiende como una actividad dinámica en la que la introducción de medios y maquinarias debe haberse hecho con compatibilidad de las necesidades actuales con las estructuras tradicionales de ocupación.



4.5.3.-La costa y la franja marítimo-terrestre.

La vigente Ley de Costas consagra la reserva de éstas para sus usos actuales, con algunas excepciones, evitando en todo caso la ocupación de los terrenos limítrofes con el dominio público marítimo-terrestre por nueva edificación.

Estas Normas Subsidiarias se apoyan en la reciente Delimitación de Suelo Urbano reconociéndolo en su integridad en lo que a este sector se refiere pero también introduce la posibilidad de gestión de un parque urbano, en el que caben a su vez equipamientos deportivos, habida cuenta de que esta posibilidad no se impide por la citada ley, y supone un beneficio indudable para el municipio cabiendo su posterior integración en un Plan Especial de Protección y Reforma de la Franja Costera, en íntima relación con los núcleos urbanos entre los que se encuentra.

4.5.4.-Los asentamientos rurales y el suelo rústico residual.

Integrados los primeros por aquellas entidades de población con un cierto grado de consolidación, cuyo origen y desarrollo aparecen vinculados a las actividades agrícola y ganadera, y con escasas posibilidades de crecimiento por la evidente disminución de su importancia económica, se clasifican como tales dos agrupaciones del municipio: El Caserío de la Fuente El Bardo y el de las Medianías de la Vera.

En cuanto al residual, se ha reducido a su ámbito la mínima superficie por su propio carácter y para evitar posibles interpretaciones interesadas en determinados usos y aprovechamientos edificatorios en el caso de que se hubiese delimitado, de forma quizás más realista, en ámbitos cercanos a otras categorías del suelo rústico.



5.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

Superficie total del municipio.....2.360,00 Has.
Superficie del Suelo Urbano..... 97.11 Has.(4,11%)
Superficie Suelo Apto para Urbanizar. 12.77 Has.(0.54%)
Superficie de Suelo Rústico.....2.250.12 Has(95.35%)

Calificación del Suelo en el Municipio.

Suelo Urbano.....975.110 m2..97.11 Has (88.42%)
Suelo Apto para Urbanizar...127.705 m2..12.77Has (11.58%)
Total.....1.102.815 m2..110.28Has (100%)

Edificación Cerrada.....125.522 m2..12.55 Has (11.38%)
Edificación Abierta.....481.381 m2..48.13 Has (43.65%)

Vivienda.....418.876 m2

Hotelero..... 41.450 m2

Ciudad Jardín.. 21.055 m2

Parque Urbano..... 65.180 m2.....(5.91%)

Plazas y Jardines..... 31.225 m2.....(2.83%)

Equipamiento Docente..... 24.160 m2.....(2.19%)

Equipamiento Deportivo..... 29.280 m2.....(2.66%)

Otros Equipamientos..... 18.275 m2.....(1.66%)

Viario.....327.792 m2.....(29.72%)

CALIFICACION DEL SUELO EN LA COSTA.



Suelo Urbano.....265.200 m2..(67.50%)
Suelo Apto para Urbanizar..127.705 m2..(32.50%)
Total.....392.905 m2..(100%)

Edificación Cerrada..... 86.197 m2..(21.93%)
Edificación Abierta.....127.980 m2..(32.57%)....(100%)
 Vivienda..... 41.450 m2.....(32.38%)
 Hotelera..... 65.475 m2.....(51.16%)
 Ciudad Jardín.. 21.055 m2.....(16.46%)

Parque Urbano..... 34.650 m2..(8.81%)
Plazas y Jardines..... 13.950 m2..(3.55%)

Equipamiento Docente..... 7.600 m2..(1.93%)
Equipamiento Deportivo..... 10.200 m2..(2.60%)
Otros Equipamientos..... 9.650 m2..(2.50%)

Viario.....102.678 m2..(26.13%)



CALIFICACION DEL SUELO EN LAS MEDIANIAS.

| | | |
|-------------------------------|--------------|----------|
| Suelo Urbano..... | 709.910 m2.. | (100%) |
| Edificacion Cerrada..... | 39.325 m2.. | (5.53%) |
| Edificación Abierta (Vda).... | 353.401 m2.. | (49.78%) |
| Parque Urbano..... | 30.530 m2.. | (4.30%) |
| Plazas y Jardines..... | 17.275 m2.. | (2.46%) |
| Equipamiento Docente..... | 16.560 m2.. | (2.33%) |
| Equipamiento Deportivo..... | 19.080 m2.. | (2.68%) |
| Otros Equipamientos..... | 8.625 m2.. | (1.21%) |
| Varios..... | 225.114 m2.. | (31.71%) |

Santa Cruz de Tenerife, Junio de 1991