



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38416038
C/ PRINCEPE FELIPE, 38-2ºP. TELEFONO: 45-14-75/ FAX: 45-09-12
38720 SAN ANDRES Y SAUCES - LA PALMA - S/C DE TENERIFE



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha:

MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE FUENCALIENTE.



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38416038
C/ PRINCIPE FELIPE, 36-2º. TELÉFONO 45-14-75/ FAX: 45-09-12
38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

INDICE



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION.

1.- SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE.

2.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- ANTECEDENTES.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

3.3.- INFORMACION URBANISTICA.

3.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

3.5.- ALTERNATIVAS.

3.6.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

3.7.- PARAMETROS Y DATOS NUMERICOS. ANALISIS URBANISTICO.

4.- ALTERACIONES EN LA MEMORIA DE ORDENACION.

4.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES.

4.2.- DOCUMENTACION QUE SE MODIFICA.

4.3.- DOCUMENTACION MODIFICADA.

5.- ALTERACION EN LAS NORMAS URBANISTICAS.

5.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES.

6.- PLANOS.

6.1.- PLANOS DE INFORMACION.

- **I-1.** HOJA Nº 3-5. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.
ESCALA 1:5.000
- **I-2.** HOJA Nº 4. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ESCALA 1:25.000
- **I-3.** TOPOGRAFÍA Y DELIMITACIÓN ACTUAL DEL SECTOR
ESCALA 1:1000.
- **I-6.** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL DEL SECTOR.
ESCALA 1:1000

6.2. PLANOS DE ORDENACION

- **O-1.** HOJA Nº 3-5. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.
ESCALA 1:5.000
- **O-2.** HOJA Nº 4. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ESCALA 1:25.000
- **O-3.** DELIMITACIÓN MODIFICADA.
ESCALA 1:1000
- **O-4.** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD MODIFICADA.
ESCALA 1:1000
- **O-5.** PLANO COMPARATIVO DE LA MODIFICACIÓN. CUANTIFICACIÓN.
ESCALA 1:1000



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38418038
C/ PRINCIPE FELIPE, 38-2º. TELEFONO: 45-14-75/ FAX: 45-08-12
38720 SAN ANDRES Y SAUCES - LA PALMA - S/C DE TENERIFE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION.



1.- SITUACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE.

El Planeamiento de rango superior del Municipio de Fuencaliente se encuentra constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva se ha producido mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 7 de Julio de 1.992, por el que se aprueba definitivamente con reparos el Planeamiento Municipal. Una vez que se excluye de las mismas el procedimiento de Evaluación detallada de Impacto Ecológico por acuerdo del Gobierno de Canarias, Decreto 314/1993, de 23 de diciembre, así como se constata que fueron subsanados los reparos señalados en el Acuerdo del 7/7/92, **se acuerda su aprobación definitiva en Sesión de la CUMAC el 7 de Abril de 1.994, incorporando las condiciones establecidas en el citado Decreto de Exención.**

El contenido íntegro de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., se realiza en el BOC Nº 1994/135, del viernes 4 de noviembre de 1.994.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1.

Se ha tramitado la modificación puntual Nº 1 de dichas Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente, tras el acuerdo de CUMAC de fecha 9 de Junio de 1.994, por el Consejero de Política Territorial, mediante orden departamental de fecha 29 de noviembre de 1.994, publicada en el BOC Nº 256 de fecha 23 de diciembre de 1.994.

Esta modificación tubo como objetivo fundamental la clasificación como suelo urbano, apto para la construcción de viviendas sociales, de los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento de Fuencaliente en Los Canarios, junto al Camino Vecinal a las Indias.

MODIFICACION Nº 2.

Al desarrollarse el proyecto de la promoción de viviendas sociales, en los terrenos municipales reclasificados mediante la Modificación Puntual Nº 1 anterior, para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen especial, se ha detectado que para hacer factibles las mismas es necesario, dada la limitación del solar a 120 m², adosar no solo las edificaciones de viviendas dos a dos, sino también las de los garajes, así como que el retranqueo mínimo a linderos sea de 2 m.



A tal efecto es preciso modificar el artículo 99 de las Normas Urbanísticas de la Norma Subsidiaria, que regula la edificación en la zona residencial extensiva, de manera que en el caso de ubicación de viviendas sociales fuera factible la construcción de las mismas con las exigencias que emanan de la legislación autonómica específica.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 25 de mayo de 1.995 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“ Visto el expediente relativo a la Modificación del Artículo 99 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Fuencaliente, la Comisión acuerda su aprobación definitiva en los mismos términos de su aprobación provisional municipal. “

Contra el presente acuerdo, que se notifica a reserva de la aprobación del acta de la sesión, podrá interponerse en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS,

Dicho acuerdo se publica en el BOC Nº 80, del martes 27 de junio de 1.995. Al no presentarse recurso alguno en el periodo procedente al efecto, se encuentra vigente la presente Modificación

MODIFICACION Nº 3.

Comprende un conjunto de 18 modificaciones, respecto a las cuales la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“ Visto el expediente relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Fuencaliente, la Comisión acuerda su devolución al Ayuntamiento fin de que la información pública se practique señalando expresamente las zonas concretas del término municipal que resultan afectadas por la modificación.

Con independencia de lo anterior y con la finalidad de facilitar la culminación del expediente, la Comisión estima no aceptables las modificaciones Nº 1, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15 y 16, y en cuanto a la número 2 es admisible únicamente en su ámbito el cambio de categoría de suelo rústico, atendiendo a las nuevas circunstancias concurrentes con relación al momento en que las Normas Subsidiarias fueron aprobadas definitivamente. “



Contra el presente acuerdo que se notifica a reserva de a aprobación del acta de la sesión, cabe recurso Contencioso-Administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a interponer en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su notificación y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Santa Cruz de Tenerife a 18 de diciembre de 1.998

EL SECRETARIO DE LA C.U.M.A.C.

MODIFICACION Nº 4.

Esta modificación se refiere a la reclasificación de unos veintitrés mil novecientos noventa y dos metros cuadrados (23.992,00 m²) de suelo clasificado en las NN.SS. como rústico residual una parte, y otra productivo, a suelo Apto para Urbanizar residencial, para la construcción de veinticuatro viviendas unifamiliares, con una edificabilidad bruta de 0,20 m²/m² y una densidad de 10 vdas/Has.

La Comisión de Ordenación del Territorio de Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 8 de junio de 1.999, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Fuencaliente en la zona de Las Caletas, la Comisión acuerda su aprobación definitiva en los mismos términos de su aprobación provisional municipal".

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.



Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en le artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en el artículo 234 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Este acuerdo se publica en el BOC Nº 1.999/104 del miércoles, 4 de agosto de 1.999. En tanto no se ha presentado recurso alguno en el periodo que procedió al efecto, se encuentra vigente dicha Modificación Nº 4.

Santa Cruz de Tenerife a 10 de junio de 1.999

EL SECRETARIO DE LA C.U.M.A.C.



2.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El presente expediente tiene por finalidad la descripción y justificación de la quinta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigente de Fuencaliente, en adelante NN.SS., con el propósito de dar respuesta a un conjunto de problemas urbanísticos detectados.

Esta modificación se formula al amparo de lo previsto en el **artículo 5.** de las Normas Urbanísticas de las NN. SS., así como en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 47 de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Artículo 5. MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Toda modificación de los elementos de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento en sus límites, alineaciones, rasantes o Normas Urbanísticas requerirá nueva tramitación conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 150, 151, 152 y 161 del Reglamento de Planeamiento.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- ANTECEDENTES.

Los terrenos objeto de esta Modificación Nº 5, constituyen según las NN.SS. del Municipio de Fuencaliente, vigentes en esta fecha, el denominado **Plan Parcial « Cercas Viejas »**, recogido en el Plano Nº 3.5. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO, como **Apto para Urbanizar** y calificado como **Turístico**, apoyándose, a nivel de accesibilidad, en el Sistema General Viario de la Carretera de La Costa, hoy LP-1282.

En la Memoria de Ordenación, se recoge este Plan Parcial con las siguientes características:

- **DENOMINACION: PLAN PARCIAL « CERCAS VIEJAS ».**
- **CARACTERÍSTICAS:** Comprende el único suelo del litoral del Municipio clasificado como Apto para Urbanizar de Uso Turístico.

Se conforma como un área de malpais lávico, rodeada totalmente por suelos de plataneras, excepto por el límite Oeste que lo hace con el mar.

• SUPERFICIE TOTAL DEL AREA	189.600,00 m ²
• EDIFICABILIDAD DE ALOJAMIENTOS	0,25 M ² /M ²
• EDIFICABILIDAD DE USOS COMPLEMENTARIOS	0,07 M ² /M ²
• SUPERFICIE EDIFICABLE DE ALOJAMIENTOS	47.400 M ²
• SUPERFICIE EDIFICABLE USO COMPLEMENTARIOS	13.272 M ²
• DENSIDAD DE VIVIENDAS	474
• DENSIDAD ALOJAMIENTOS	100 AL/Ha.
• CAPACIDAD ALOJAMIENTOS	1.896
• DOTACIONES:	
- ESPACIOS LIBRES: 10 %	18.960 M ²
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL: 4 %..	7.584 M ²
- EQUIPO LUDICO Y DE OCIO: 10 %	18.960 M ²

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, permitiéndose hasta tres plantas y diez metros, siempre y cuando ello se produzca como consecuencia de desniveles del terreno natural.

El uso global será el turístico, en las modalidades, de hotel y hotel-apartamentos, definida en el Decreto 149/1986 del Gobierno de Canarias, en categoría mínima de cuatro estrellas, y de villa y bungalow, definida en el Decreto 23/1989 del Gobierno de Canarias.



Los Planes Parciales de promoción particular, se ejecutarán por el **Sistema de Compensación**. A fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los propietarios, éstos deberán cumplimentar ante la Administración actuante, lo siguiente:

- La redacción del planeamiento de desarrollo del Planeamiento Municipal y costeamiento del mismo los términos prevenidos.
- La formulación y ejecución del o los Proyectos de urbanización y costeamiento de éstos y de las obras:
- La conservación de la urbanización mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora, por un plazo mínimo de cinco años.

El Sector Urbanizable de CERCA VIEJA constituye el único suelo habilitado urbanísticamente para la introducción de una actuación turística en todo el litoral del municipio de Fuencaliente y sin lugar a dudas el que presenta unas condiciones más favorables para este uso en toda la isla de La Palma. Con una capacidad máxima de 1.800 camas y una edificabilidad de 60.672 m² construidos, fundamentalmente en categoría de 4 estrellas hoteleras como mínimo, constituye el área donde el Ayuntamiento de Fuencaliente ha concentrado su crecimiento turístico.

Se asienta sobre una colada lávica que se derrama sobre el mar, ofreciendo unos entrantes en el litoral con unas posibilidades inimaginables para la creación de abrigo y piscinas naturales y pequeñas playas, que facilita la práctica de deportes náuticos, submarinismo, pesca, vela, windsurfing,

El "malpaís" sobre el que se asentará la urbanización ofrece la posibilidad de crear innumerables espacios de una gran expresividad y exotismo, jugando exclusivamente con la roca volcánica, la vegetación autóctona (cactus, cardones, dragos, palmeras, tabaibas, balos...) y el agua en movimiento que podría acabar en un gran lago artificial, excavado en la lava, con playa de arena negra incorporada.

Los propietarios mayoritarios del Sector, ante los riesgos que entraña para el futuro del sector la entrada en vigor de la LOTC 9/99, han decidido acelerar la formulación del Plan Parcial "Cerca Vieja", con la finalidad de presentarla a trámite antes del 14 de mayo del presente año, fecha en que se cumple el período de un año de vigencia dado por dicha Ley para la adaptación de los Planes.

Ante esta tesitura, algunos propietarios minoritarios, ubicados en el perímetro del sector, han solicitado al Ayuntamiento la exclusión de sus parcelas del ámbito del mismo, incorporándose al Suelo Rústico Productivo que lo circunda.



Por otra parte, la modificación de la línea de deslinde marítimo-terrestre por parte de la Dirección General de Costa, produce una alteración en la delimitación del Sector.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La justificación y conveniencia de la modificación planteada, tal como se ha descrito en el apartado anterior, es obvia, tratándose exclusivamente de la modificación de la delimitación del Sector SAU "Cerca Vieja", recogido en las NN.SS. como Apto para Urbanizar, transformando el suelo excluido en Rústico Productivo, y por efecto del nuevo deslinde marítimo-terrestre, a Rústico de protección Costera, una parte, y otro de Protección Costera se incorpora al Sector.

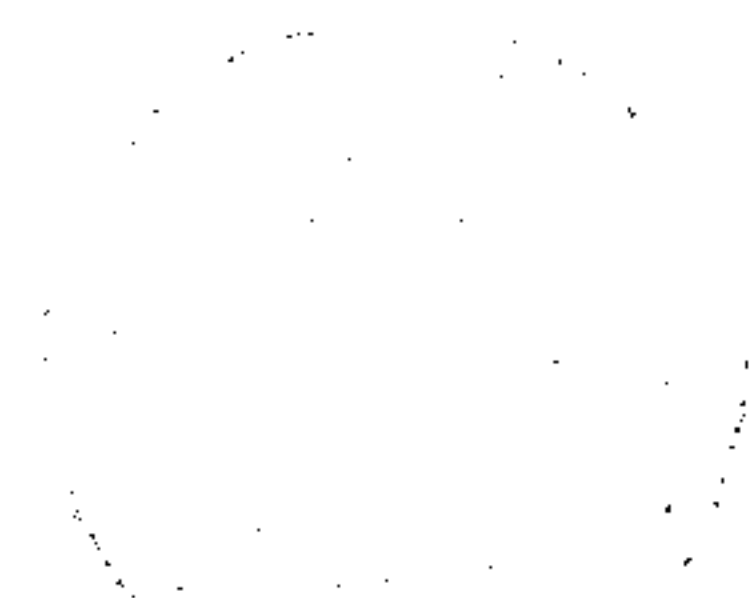
La oportunidad viene dada por la necesidad de los promotores de obtener la aprobación del Plan Parcial dentro del plazo de un año establecido por la LOTC 9/99, para la aprobación de los Planes.

3.3.- INFORMACION URBANISTICA.

Las determinaciones de ordenación con respecto al suelo cuya clasificación urbanística se pretende modificar, se contienen en la documentación de planos de Ordenación siguientes:

- PLANO Nº 3-5. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.
ESCALA 1:5.000
- PLANO Nº 4.1. ESTRUCTURA ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ESCALA 1:25.000

En la Memoria de Ordenación se recoge el Sector de "Cerca Vieja" con las siguientes características:



ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CUADRO DE CARACTERISTICAS E INDICES URBANISTICOS.

.../...

CARACTERISTICAS DE SUELO URBANIZABLE.

Suelo Urbanizable Turístico:

- Superficie sector..... 189.600 m²
- Edificabilidad alojamientos..... 0,25 m²/m²
- Edificabilidad usos complementarios..... 0,07 m²/m²
- Superficie edificable alojamientos..... 47.400 m²
- Superf. Edificable usos complementarios..... 13.272 m²
- Densidad viviendas..... 25 Vdas/Ha.
- Capacidad viviendas..... 474
- Densidad alojamientos..... 100 al/Ha
- Capacidad alojamientos..... 1.896
- Dotaciones:
- Espacios libres: 10%..... 18.960 m²
- Servicios de interés público y
Social: 4%..... 7.584 m²
- Equipo lúdico y de ocio: 10%..... 18.960 m²

En las NN.UU. se regula el suelo urbanizable turístico y las servidumbres de costas del modo siguiente que se transcribe:

IV.- 2.- SUELO URBANIZABLE.

Artículo 102. Condiciones.

En el suelo urbanizable o apto para urbanizar el derecho a urbanizar requiere la aprobación del Plan Parcial del sector. Este derecho se extinguirá si la urbanización efectiva del sector y el incumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se ha realizado en el plazo de 4 años, contados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

El Derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento del apartado anterior.

El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.



El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los Planes Parciales que desarrollen esta Norma Subsidiaria ha de partir de las condiciones que se señalan para cada sector, de los definidos en los planos de la misma, en los artículos siguientes, si bien podrán completarse con las variantes tipológicas que gradúen las determinaciones de éstas y con las que atiendan las posibilidades de aprovechamiento de otros usos, todo ello dentro de las limitaciones generales establecidas.

Hasta tanto no se apruebe el Plan Parcial, correspondiente este suelo urbanizable o apto para urbanizar estará sometido al mismo régimen y procedimiento que el suelo rústico.

Art. 103. Turístico. *Constituye este suelo urbanizable turístico el recogido bajo esta denominación en los planos de esta Norma Subsidiaria y que se desarrollará mediante Planes Parciales que además de cumplir las determinaciones que le son propias, (artículos 11 y 13 de estas Normas Urbanísticas), se ajustarán a las siguientes especificaciones:*

- a) El área de planeamiento que delimita se constituye en un único sector, definido en el plano Nº 3-5 de esta Norma Subsidiaria. La misma constituye una sola área de reparto.*
- b) Su aprovechamiento medio no será superior a 0,32 m²/m², de los cuales al menos 0,07 m²/m² se destinarán a equipamiento y otros usos complementarios. El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,25 m²/m² y dado los usos y tipologías edificatorias previstos el coeficiente de ponderación es el mismo para las diferentes zonas del área.*
- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 m. permitiéndose hasta tres plantas y 10 m. siempre que ello se produzca como consecuencia de desniveles del terreno natural.*
- d) Densidad máxima de 25 viviendas por Ha. O de 100 alojamientos o camas por Ha.*
- e) Su uso global será el turístico, en las modalidades, de hotel y hotel-apartamento, definida en el decreto 149/1986 del Gobierno de Canarias, en categoría mínima de cuatro estrellas, y de villa y bungalow, definida en el decreto 23/1989 del Gobierno de Canarias.*
- f) Tendrá las siguientes dotaciones:*
 - Sistema de espacios libres: 10 por cien de la superficie total.*
 - Servicios de interés público y social: 4 por ciento de la superficie total.*
 - Equipo lúdico y de ocio: 10 por 100 de la superficie total.*
 - Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² de la edificación.*

...A...



.../...

Art. 117. Costas: La Ley Estatal 22/1988, de Costas, establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde marítimo-terrestre, definida para todo el término municipal en los planos Nº 3 de esta Norma Subsidiaria, y en virtud de la cual se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m. medida de tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley.
- b) Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de 6 m. medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley.
- c) Servidumbre de acceso al mar: Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y en virtud del mismo en los suelos clasificados en esta Norma Subsidiaria como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí, como máximo, de 500 m. para el tráfico rodado y de 200 m. para los peatonales.
- d) Zona de influencia: Recae sobre una franja de terreno de 500 m. de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas.

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

.../...

El uso turístico se regula en los artículos 52 a 54 ambos inclusive de las NN.UU., que se transcribe a continuación:

III.- 2.- NORMAS DE USO.

.../...

2.2.- USO TURISTICO.

Art. 52. Definición: Tiene por objeto los alojamientos de carácter temporal o vacacional, con las siguientes categorías:

- a) Hotelero, regulado por el Decreto del Gobierno de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros, (D. 149/1986, de 9 de Octubre).
- b) Apartamentos, regulado por el Decreto del Gobierno de Canarias sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (D. 23/1989, de 15 de febrero).



Art. 53. Condiciones: En todo lo que se contradiga con la legislación específica, citada en el artículo anterior, serán de aplicación los artículos 43 a 50 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 54. Otros Usos: Son compatibles con el uso turístico, en cuanto tengan carácter complementario de éste, los usos de equipamiento comunitario a excepción del de cementerio, comercial y oficina, y el industrial de taller artesanal.

.../...

.../...

3.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.

No se adoptan en el presente expediente de Modificación de las NN.SS. vigentes del Municipio de Fuencaliente nuevos criterios, respecto de la estructura general y orgánica del territorio, los sistemas generales o la clasificación del suelo, contenidos en dicho Planeamiento Municipal.

Las alteraciones producidas al documento vigente se encuentran motivadas por la solicitud de un conjunto de cuatro propietarios de excluir sus parcelas del ámbito del sector urbanizable contenido en las NN.SS., así como por la alteración de la línea de deslinde marítimo-terrestre, con respecto a la que figura en las Normas Subsidiarias.

3.5.- ALTERNATIVAS.

Dado que se trata de la redelimitación de un suelo sectorizado en las propias Normas Subsidiarias, motivado, por una parte, a la voluntad expresada por algunos propietarios de excluir sus propiedades del sector, y por otra, obligada por el nuevo deslinde marítimo-terrestre establecido por la Dirección General de Costas, no se encuentran alternativas posibles, máxime cuando se consigue facilitar la gestión del Plan Parcial, así como no se perjudica en absoluto la ordenación y ejecución del mismo.



3.6.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La Modificación propuesta queda plenamente justificada por las razones que a continuación se enumeran:

La Demarcación de Costas de Santa Cruz de Tenerife ha realizado un deslinde en la zona de Cerca Vieja, que difiere considerablemente del contenido en el Planeamiento Municipal, y que sirvió de base para la delimitación del Sector Urbanizable de Cerca Vieja en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

Cuatro propietarios de fincas perimetrales al sector, de reducido tamaño, han solicitado la exclusión del mismo, al entender que es contrario a sus intereses la participación en el proceso urbanístico de dicho Plan Parcial.

Con tal exclusión se facilita la gestión del Plan Parcial al quedarse reducidos los propietarios del sector a seis.

La nueva redelimitación no perjudica en absoluto la ordenación y ejecución del Plan Parcial.

Es necesaria su redelimitación previamente a la formulación del instrumento de ordenación pormenorizada y desarrollo (Plan Parcial).



3.7.- PARAMETROS Y DATOS NUMERICOS.

Del análisis del PLANO COMPARATIVO DE LA MODIFICACION (Plano O-5), se deduce que los suelos cuyos propietarios han solicitado su exclusión del Sector pasan a Suelo Rústico Productivo, mientras el nuevo deslinde marítimo-terrestre planteado por las Autoridades de Costas, produce que suelos rústicos de protección costera se incorporen al sector, y otros pertenecientes al Sector, y por tanto clasificados como aptos para urbanizar, pasen a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Costera.

En concreto tenemos los siguientes datos numéricos:

• Superficie del Sector según Normas Subsidiarias	18,96 Ha
• Superficie real del Sector según topografía	193.912,00 m ²
• Nueva delimitación propuesta	186.412,00 m ²
• Suelo apto para urbanizar que pasa a suelo rústico de protección	8.615,00 m ²
• Suelo apto para urbanizar que pasa a rústico de protección del litoral	2.822,00 m ²
• Suelo rústico de protección litoral que pasa a suelo apto para urbanizar	3.937,00 m ²

2

Copia



4.- ALTERACIONES EN LA MEMORIA DE ORDENACION.

4.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES.

TITULO	APARTADO	PAG.	
ANEXO	UNICO	54 a 56	Cuadro de Características e Índices Urbanísticos

4.2.- DOCUMENTACION A MODIFICAR DE LA MEMORIA DE ORDENACION DE LAS NN.SS. VIGENTE.

TITULO	APARTADO	PAG.	
ANEXO	UNICO	54 a 56	Cuadro de Características e Índices Urbanísticos

SUPERFICIES DE SUELO.

Suelo Urbano:

Residencial..... 32,33 Ha
Total..... 32,33 Ha.

Suelo Urbanizable:

Turístico..... 18,96 Ha
Industrial..... 6,00 Ha
Residencial 2,40 Ha
Total..... 27,36 Ha.



Suelo Rústico:

Forestal.....	258,63 Ha		
Productivo.....	755,10 Ha		
Protección.....	4.394,20 Ha		
Asentamientos Rurales:			
• Las Indias.....	14,12 Ha		
• Las Caletas.....	3,86 Ha		
• Los Quemados.....	7,13 Ha		
• La Fajana.....	1,33 Ha	26,44 Ha	
Rústico Residual.....	75,94 Ha		
Total.....		5.510,31 Ha.	5.570,00 Ha

CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Suelo Urbanizable Turístico:

• Superficie Sector.....	189.600 m ²
• Edificabilidad Alojamientos.....	0,25 m ² /m ²
• Edificabilidad usos complementarios.....	0,07 m ² /m ²
• Superficie edificable alojamientos.....	47.400 m ²
• Superficie edificable usos complementarios.....	13.272 m ²
• Densidad viviendas.....	25 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	474
• Densidad alojamientos.....	100 aloj./Ha
• Capacidad alojamientos.....	1.896
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	18.960 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	7.584 m ²
- Equipamiento lúdico y de ocio: 10 %.....	18.960 m ²

Suelo Urbanizable Industrial:

• Superficie Sector.....	60.000 m ²
• Edificabilidad	0,40 m ² /m ²
• Superficie edificable	24.000 m ²
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	6.000 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	2.400 m ²



Suelo Urbanizable Residencial:

• Superficie Sector.....	23.992 m ²
• Edificabilidad	0,20 m ² /m ²
• Superficie edificable viviendas.....	4.798 m ²
• Densidad viviendas.....	10 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	24
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	2.399 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	960 m ²

4.3.- DOCUMENTACION MODIFICADA DE LA MEMORIA DE ORDENACION.

TITULO	APARTADO	PAG.	
ANEXO	UNICO	54 a 56	Cuadro de Características e Índices Urbanísticos

SUPERFICIES DE SUELO.

Suelo Urbano:

Residencial.....	32,33 Ha	
Total.....		32,33 Ha.

Suelo Urbanizable:

Turístico.....	18,64 Ha	
Industrial.....	6,00 Ha	
Residencial.....	2,40 Ha	
Total.....		27,04 Ha.



Suelo Rústico:

Forestal.....	258,63 Ha		
Productivo.....	755,42 Ha		
Protección.....	4.394,20 Ha		
Asentamientos Rurales:			
• Las Indias.....	14,12 Ha		
• Las Caletas.....	3,86 Ha		
• Los Quemados.....	7,13 Ha		
• La Fajana.....	1,33 Ha	26,44 Ha	
Rústico Residual.....	75,94 Ha		
Total.....		5.510,63 Ha.	5.570,00 Ha

CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Suelo Urbanizable Turístico:

• Superficie Sector.....	186.412 m ²
• Edificabilidad Alojamientos.....	0,25 m ² /m ²
• Edificabilidad usos complementarios.....	0,07 m ² /m ²
• Superficie edificable alojamientos.....	46.603 m ²
• Superficie edificable usos complementarios.....	13.049 m ²
• Densidad viviendas.....	25 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	474
• Densidad alojamientos.....	100 aloj./Ha
• Capacidad alojamientos.....	1.864
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	18.641 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	7.456 m ²
- Equipamiento lúdico y de ocio: 10 %.....	18.641 m ²

Suelo Urbanizable Industrial:

• Superficie Sector.....	60.000 m ²
• Edificabilidad	0,40 m ² /m ²
• Superficie edificable	24.000 m ²
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %.....	6.000 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %.....	2.400 m ²



Suelo Urbanizable Residencial:

• Superficie Sector.....	23.992 m ²
• Edificabilidad	0,20 m ² /m ²
• Superficie edificable viviendas.....	4.798 m ²
• Densidad viviendas.....	10 Vdas/Ha
• Capacidad viviendas.....	24
• Dotaciones:	
- Espacios libres: 10 %	2.399 m ²
- Servicios de interés público y social: 4 %	960 m ²



5.- ALTERACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

5.1.- DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES

Independientemente de las alteraciones de carácter cuantitativo que esta Modificación Puntual Nº 5 produce en el anexo del Cuadro de características e índices urbanísticos de la Memoria de Ordenación de las NN.SS., en concreto en lo concerniente al Sector Urbanizable Turístico de "Cerca Vieja", la entrada en vigor de la Ley 7/1.995, de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias, así como la Ley 9/1.999 de Ordenación del Territorio de Canarias, **afecta al artículo 103 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en tanto se introducen nuevas condiciones al desarrollo de los Planes Parciales de Uso Turístico, en concreto:**

Ley 7/95, de Ordenación del Turismo de Canarias

Artículo 35.- Estándares relativos a la urbanización turística.

1. *El Planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza alojativa, que podrá oscilar entre 50 y 60 m² por plaza, con arreglo a las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización, apreciadas conforme a los criterios que reglamentariamente se determinen.*

Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Artículo 35.- Planes Parciales de Ordenación.

1. *Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.*
2. *La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alienaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.*
3. *Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos, previo informe no vinculante de los Cabildos Insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.*



Artículo 36.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de **sectores en suelo urbanizable**, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:
 - a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:
 - 1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.
 - 2) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
 - 3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación, de esta reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.
 - 4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.
 - b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.
 - c) En el suelo con destino industrial.../...
2. Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.
3. Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.

Por todo lo cual, independientemente de las condiciones establecidas en el artículo 103 de las NN.UU. para el desarrollo del Plan Parcial, habrá de añadirse:

.../...

- g) El Plan Parcial establecerá una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.
- h) La capacidad alojativa de cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial vendrá limitada por un estándar de 50 m² de solar por plaza alojativa.

En San Andrés y Sauces; mayo de 2000

Fdo.: Justo Fernández Duque
Arquitecto



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTO - COL. 854 - CIF B-38418038
C/ PRINCIPE FELIPE 38-2ºP. TELEFONO: 45-14-75/ FAX: 45-09-12
38720 SAN ANDRES Y SAUCES - LA PALMA - SIC DE TENERIFE

ANEXO DOCUMENTAL



AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA REGISTRO GENERAL	
13 ABR. 2000	
ENTRADA Nº 580	SALIDA Nº

Sr. Alcalde
Ayuntamiento de Fuencaliente

D. Mariano Cáceres Cáceres, con D.N.I. 42.108.195, como Presidente de Cooperativas Unidas de La Palma, CUPALMA, con C.I.F. F-38.315.958, y en representación de esta entidad, le comunica la intención de esta empresa de:

Solicitar la exclusión del sector de parcela que esta Cooperativa posee en propiedad en el ámbito del sector urbanizable de Cerca Vieja en Fuencaliente, por ser contrario a los fines de esta entidad.

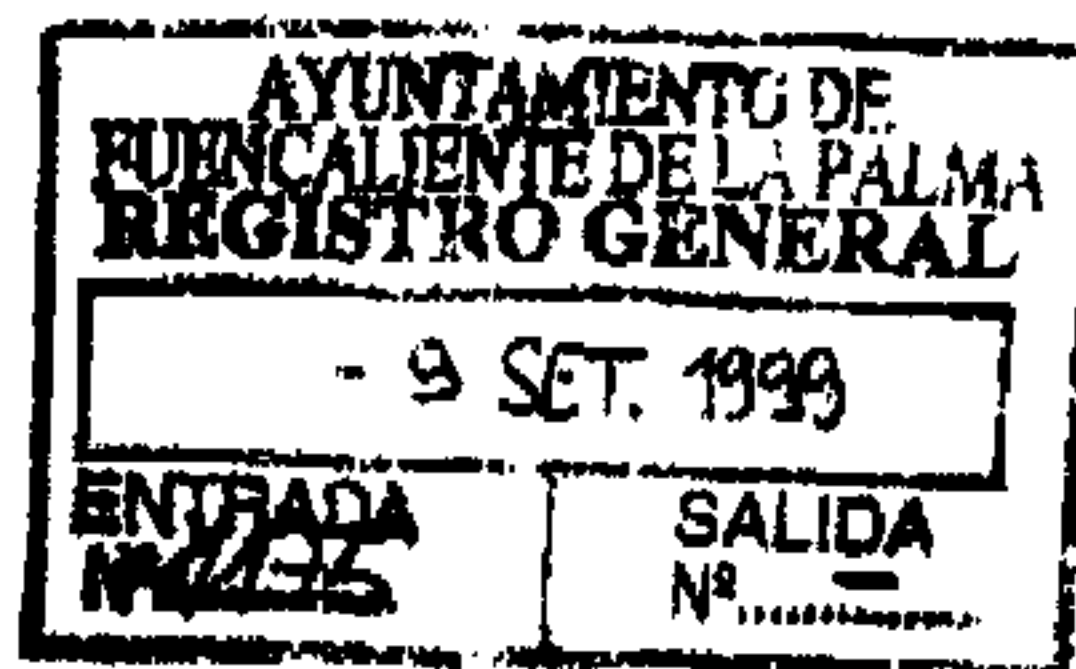
Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Los Llanos de Aridane, 13 de Abril del año 2.000.

Fdo.:



O.P.P.
nº 4.08
TF-500



Fuencaliente de La Palma, 09 de Septiembre de 1999.

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA

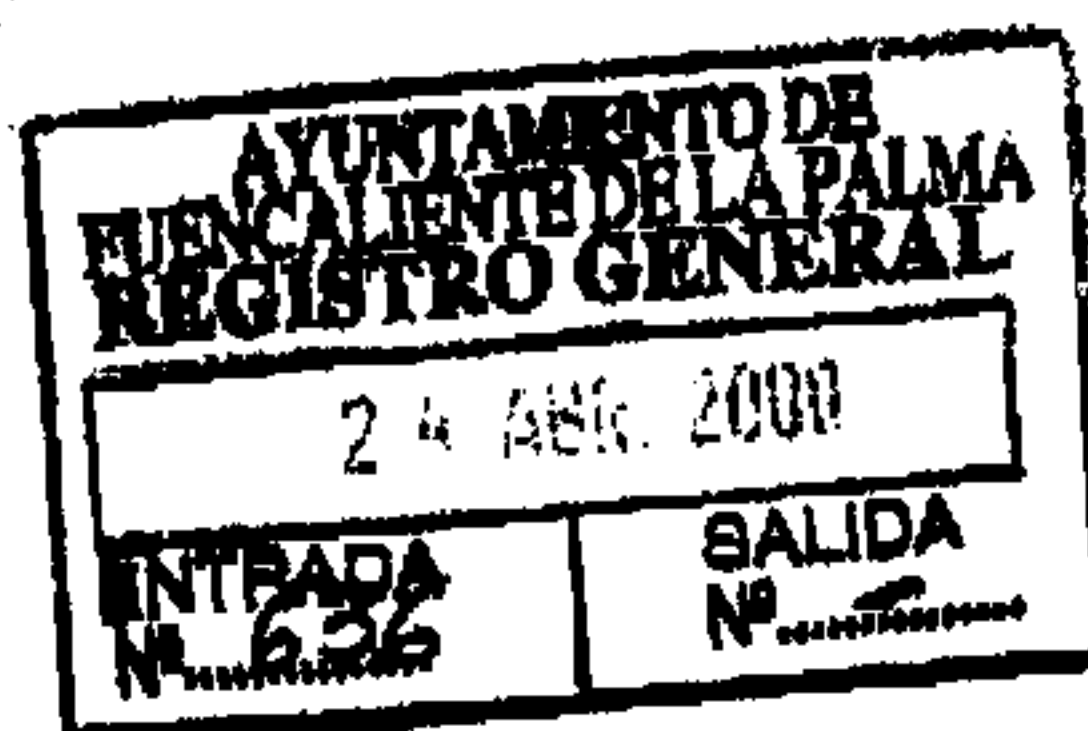
D. CEFERINO GARCIA RODRIGUEZ, titular del D.N.I. nº 42137316 M, en representación de los Herederos de D. Justo Pastor Hernández Torres,

S O L I C I T A : La exclusión de la Parcela propiedad de los mismos, del ámbito del Sector urbanizable de Cerca Vieja, por no estar interesados en participar en la Gestión de dicho Suelo Planificado en las Normas Subsidiarias.-

Sin otro particular y esperando una contestación favorable, le saluda atentamente,

A handwritten signature in cursive script, reading 'Ceferino García Rodríguez'.

Fdo: Ceferino García Rodríguez
D:N:O: nº 42137316M



Fuencaliente de La Palma, a 24 de abril de 2000.

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA

D. MANUEL HIPOLITO CABRERA TRIANA, titular del D.N.I. nº 42.151.821 C., en representación de los Herederos de D. Pedro Segundo Hernández Rodríguez,

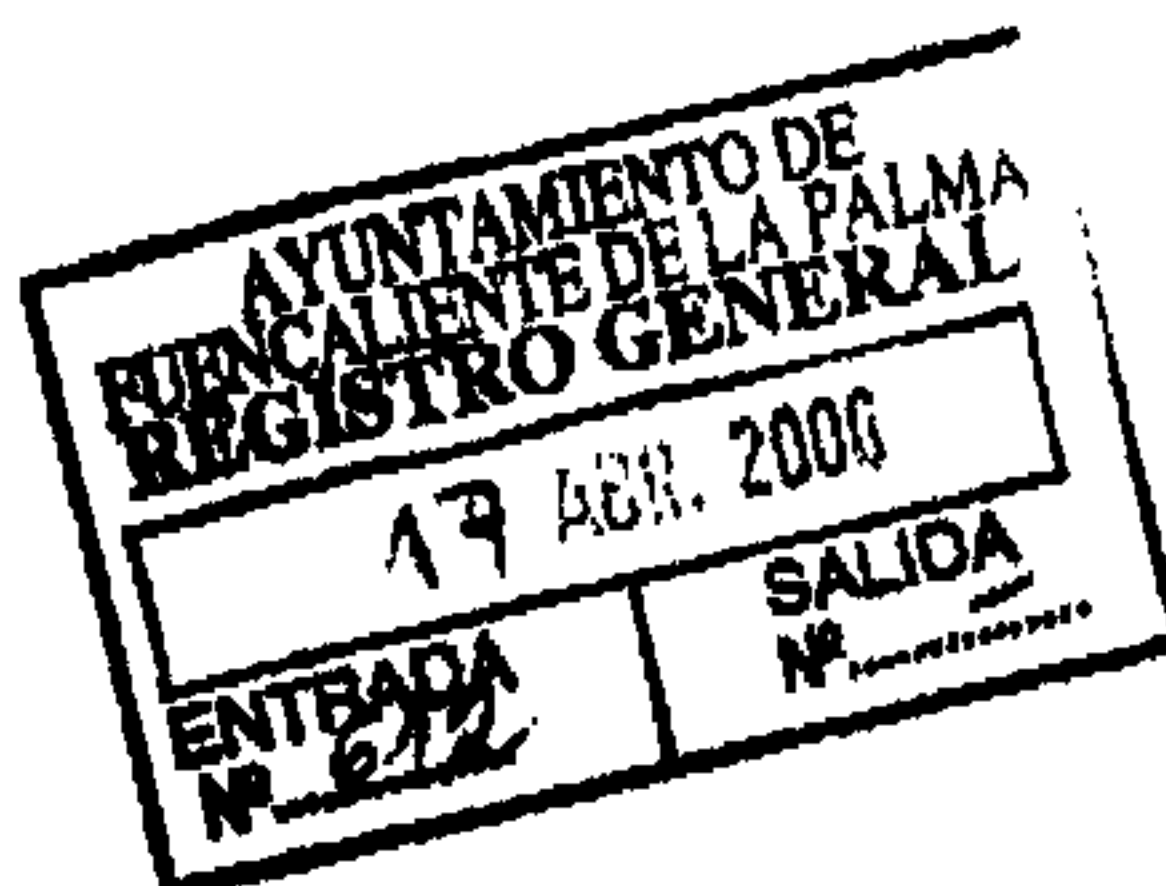
S O L I C I T A N : la exclusión de la Parcela propiedad de los mismos, del ámbito del Sector Urbanizable de Cerca Vieja, por no estar interesados en participar en la Gestión de dicho Suelo Planificado en las Normas Subsidiarias.-

Sin otro particular y esperando una contestación favorable, les saludan atentamente.

A handwritten signature in cursive script, reading 'Manuel Cabrera', enclosed within a circular stamp.

Fdo.: Manuel Hipólito Cabrera Triana
D.N.I. nº 42151821C

TENEGUIA S. COOP. AGRARIA
La Costa, n° 8
Fuencaliente de La Palma



Fuencaliente a 14 de Abril del 2000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA.

Don JUAN MANUEL CAPOTE SOSA en calidad de Presidente de Tenegua S. Coop. Agraria y por acuerdo del Consejo Rector de esta entidad,

SOLICITA: la exclusión de la parcela propiedad de Tenegua del ambito del Sector Urbanizable de Cerca Vieja por ser contrario a los intereses de dicha sociedad.

Sin otro particular y esperando una contestación favorable, aprovecho la ocasión para enviarles un saludo muy afectuosamente.

EL PRESIDENTE

Fdo. JUAN MANUEL CAPOTE SOSA





**AYUNTAMIENTO
DE FUENCALIENTE
DE LA PALMA**
Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 44 40 03

Fax: 922 44 40 03

Plaza del Ayuntamiento

38740 Fuencaliente de La Palma

DILIGENCIA LA EXTIENDO YO EL SECRETARIO DE LA CORPORACION PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO, QUE INTEGRA LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO CINCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FUENCALIENTE DE LA PALMA, HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 12 DE MAYO DE 2.000.

FUENCALIENTE DE LA PALMA, A 24 DE MAYO DE 2000.

EL SECRETARIO,

Fdo: José Rodríguez Sánchez

