

PLAN GENERAL DE ORDENACION LA GUANCHA

ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.

20 JUL 2006



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
Angela Sánchez Alemán
Angela Sánchez Alemán

APROBACIÓN DEFINITIVA
DEL TEXTO REFUNDIDO



MEMORIA JUSTIFICATIVA
Y TABLA DE DATOS



ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE
C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE
TFNO:922-286303 FAX:922-286303

ARQUITECTO
jtrujiillo@coactfe.org



AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA



CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



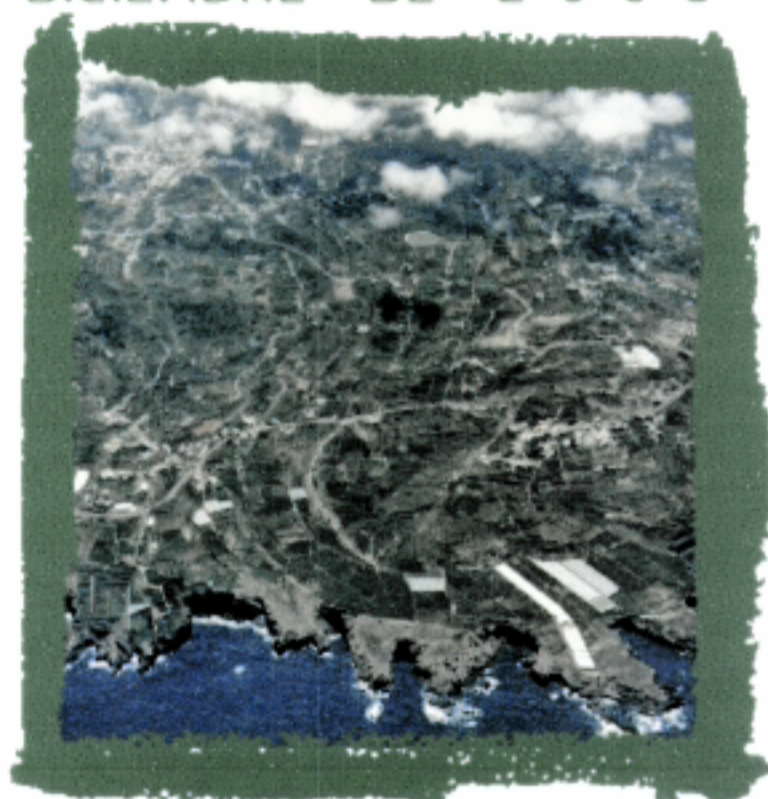
Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 20 JUL. 2006



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias

[Signature]
Ángela Sánchez Alemán

DICIEMBRE DE 2006



MEMORIA JUSTIFICATIVA
Y TABLA DE DATOS



ESTUDIO Y GESTIÓN
DE ARQUITECTURA
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE

C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE

TFNO: 922-286303

FAX: 922-286303

jtrujillo@coactfe.org

ARQUITECTO

EQUIPO REDACTOR

Pablo García Maffiotte

Arquitecto

Luis M. Jerez Darias

Geógrafo

Tarsis Morales Martín

Geógrafo

José F. Trujillo La-Roche

Arquitecto

Juan C. Padrón Valido

Delineación

Salvador L. Núñez León

Delineación

Agoney Núñez León

Delineación





INDICE

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL ENCARGO	PAG. 1
1.2. ANTECEDENTES	PAG. 1
1.3. LA TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	PAG. 2
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	PAG. 3

CAPÍTULO SEGUNDO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

2.1. SITUACIÓN DEL MUNICIPIO	<i>Diligencia: Para hacer constar la aprobación por el Pleno de fecha 16.10.2007 de este Texto Refundido del P.G.O. de la Guancha, una vez incluidas las determinaciones exigidas por los informes sectoriales emitidos con posterioridad al acuerdo de este mismo órgano de fecha 04.05.2007.</i>	PAG. 5
2.2. EL MODELO TERRITORIAL		PAG. 6
2.2.1. Antecedentes		PAG. 6
2.2.2. Descripción del modelo		PAG. 6
2.3. SUELO URBANO		PAG. 11
2.3.1. El Casco de La Guancha		PAG. 12
2.3.2. Barrio de Santa Catalina		PAG. 19
2.3.3. Barrio de Santo Domingo		PAG. 23
2.3.4. Barrio de las Cucharas		PAG. 24
2.3.5. Ámbitos de suelo urbano no consolidado		PAG. 25
2.4 SUELO URBANIZABLE		PAG. 26
2.4.1. Los sectores de Suelo Urbanizable del Planeamiento que se revisa (NNSS)		PAG. 26
2.4.2. Los sectores de Suelo Urbanizable propuestos en la 1ª Aprobación Inicial y Provisional de este Plan General de Ordenación		PAG. 27
2.4.3. Los Sectores de Suelo Urbanizable de este Plan General (En la 2ª Aprobación Inicial adaptada a las Directrices y al PIOT)		PAG. 28
2.4.4. Los sectores de Suelo Urbanizable de este Plan General en este Documento de 2ª Aprobación Provisional y en este Texto Refundido de la Aprobación Definitiva.		PAG. 28
2.4.5. Cuantificación del suelo urbanizable		PAG. 29
2.4.6. Justificación de la D.O.G. 67. Clasificación de suelo urbanizable		PAG. 29
2.4.7. Justificación del dimensionamiento del núcleo de Santa Catalina en relación a los Sectores de suelo urbanizable nº5 Santa Catalina y nº6 Los Alcaravanes (artículos 3822 y 3823 del PIOT)		PAG. 34



de Guancha, a 16 de octubre de 2007.
LA SECRETARÍA
Carmen Reyes Pérez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento consta de este índice numerado del 1º al 3º y de los folios del 1º al 98.



de Guancha, a 16 de octubre de 2007.
LA SECRETARÍA
Carmen Reyes Pérez





2.5. SUELO RÚSTICO	PAG. 35
2.5.1. Categorías de suelo Rústico del Plan General	PAG. 36
2.5.2. Suelo Rústico de Protección Natural	PAG. 37
2.5.3. Suelo Rústico de Protección Paisajística (barrancos y laderas)	PAG. 38
2.5.4. Suelo Rústico de Protección Costera	PAG. 39
2.5.5. Suelo Rústico de Protección Agraria	PAG. 39
2.5.6. Suelo Rústico de Protección Hidrológica	PAG. 40
2.5.7. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	PAG. 40
2.5.8. Suelo Rústico de Asentamiento Rural	PAG. 41
2.5.9. Suelo Rústico de Protección Territorial	PAG. 42
2.5.10. Resumen de la clasificaciones de Suelo Rústico	PAG. 43
2.6. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO	PAG. 43
CAPÍTULO TERCERO. SISTEMAS GENERALES Y USOS	
3.1. LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO	PAG. 44
3.2. DETERMINACIONES DE LOS USOS ESTRUCTURALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS	PAG. 44
3.3. USOS ESTRUCTURALES Y GLOBALES	PAG. 45
3.4. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	PAG. 46
3.4.1. Uso Residencial	PAG. 46
3.4.2. Uso Industrial	PAG. 47
3.4.3. Uso Terciario	PAG. 47
3.4.4. Uso de Ocio	PAG. 48
3.4.5. Uso Turístico Rural	PAG. 48
3.5. USOS GLOBALES EN SUELO RÚSTICO	PAG. 48
3.5.1. Uso Medio-Ambiental	PAG. 48
3.5.2. Uso Agrario	PAG. 49
3.6. USOS GLOBALES MIXTOS	PAG. 49
3.6.1. Uso Recreativo-Deportivo	PAG. 49
3.6.2. Uso Comunitario	PAG. 50
3.6.3. Uso de Comunicaciones	PAG. 50
3.6.4. Usos de Infraestructuras	PAG. 51
3.6.5. El Abastecimiento de agua del municipio	PAG. 51
3.6.6. Justificación de la directriz DOG. 28 y 86	PAG. 53



CAPÍTULO CUARTO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1. TIPOS EDIFICATORIOS PREVISTOS	PAG. 55
4.1.1. Edificación Adosada Zona 1-AD	PAG. 55
4.1.2. Edificación Adosada con Jardín Delantero	PAG. 55
4.1.3. Edificación Adosada con tres plantas	PAG. 55
4.1.4. Edificación Ciudad Jardín Zona 2CJ	PAG. 55
4.1.5. Edificación Abierta Zona 3EA	PAG. 56
4.1.6. Edificación Industrial	PAG. 56
4.2. ZONIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	PAG. 56
4.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PAG. 57
4.4. DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	PAG. 58
4.5. APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO	PAG. 58
4.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO RÚSTICO	PAG. 59
4.7. TRATAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES	PAG. 60
4.8. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO	PAG. 60

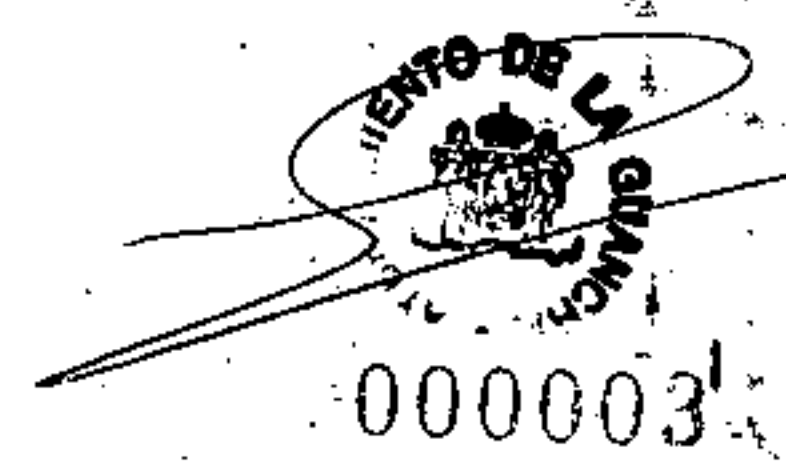
CAPÍTULO QUINTO. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO CLASIFICADO

5.1. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	PAG. 61
5.2. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	PAG. 62
5.2.1. Número de manzana	PAG. 62
5.2.2. Usos Característicos y número de plantas	PAG. 63
5.2.3. Coeficientes de edificabilidad	PAG. 63
5.2.4. Standard de viviendas	PAG. 64
5.2.5. Número total de viviendas y ocupación media de las zonas consolidadas	PAG. 64
5.2.6. Justificación del cumplimiento del artículo 32. 8 de la TRLOTENC	PAG. 66
5.2.7. Justificación del cumplimiento del artículo 32.2.A).7). a) de la TRLOTENC	PAG. 67

* PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

* DATOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

* DATOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA





MEMORIA JUSTIFICATIVA





MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL ENCARGO.

El presente encargo tiene por objeto la Revisión del planeamiento municipal de La Guancha. Este Plan General de Ordenación se redacta adaptándose al Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias**, (en adelante LOTENC) según la Disposición Transitoria Segunda del citado decreto.

El Plan General también se adapta a la **Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias** (Ley 19/2003, de 14 de abril) según establece su disposición transitoria tercera (Adaptación de los instrumentos de ordenación). Igualmente se adapta al **Plan Insular de Ordenación de Tenerife** tal como se establece en la Sección 3ª (Adaptación del Planeamiento y disposiciones de directa aplicación del Plan), del Capítulo 1 Título I.

El objeto del presente encargo es, por tanto, la revisión de la ordenación territorial y urbanística del municipio, actualmente definida por el planeamiento vigente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Guancha, de acuerdo con la LOTENC.

Los planes Generales se regulan por el artículo 32 de la citada Ley, estableciendo la ordenación estructural y la pomenorizada del municipio, constituyendo el instrumento de ordenación integral del territorio.

La documentación del Plan General de Ordenación se ha preparado sobre bases cartográficas de la empresa GRAFCAN, a escala 1:5000 de todo el municipio y zonas de los cascos urbanos a escala 1:1000. Estos últimos planos se han completado con la ampliación de escala 1:5000.

Para la ordenación estructural se han empleado los planos a escala 1:5000 y para la pomenorizada los de escala 1:1000, pasados a escala 1:2000, completados, como se ha dicho, con la ampliación de los 1:5000. Para las alineaciones y rasantes se ha empleado la escala 1:1000. El trabajo se completa con la presente Memoria Justificativa, las Normas Urbanísticas y los Anexos correspondientes.

1.2. ANTECEDENTES.

En el documento de Avance de este Plan General, ya se describen los antecedentes urbanísticos del municipio de La Guancha. De forma resumida podemos citar un primer Plan General del año 72, anterior a la Ley del Suelo de 1974. La Delimitación de Suelo Urbano aprobada en 1980. Las





primeras Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en enero de 1985. Este planeamiento fue poco aplicado, pero sirvió para plantearse muchas de las propuestas que recogieron las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CUMAC con fecha de 27 de febrero de 1991. Este planeamiento general es el que realmente ha tenido aplicación en el municipio de La Guancha en estos últimos años y ha propiciado las transformaciones urbanísticas que se han producido en el municipio.

Como desarrollo de estas Normas Subsidiarias podemos destacar la aprobación de dos sectores de suelo urbanizable residencial en el casco de La Guancha: "El Carbón" y "La Peña", estando este último ya ejecutado y parcialmente edificado.

Con posterioridad, en el año 1998, se revisan las normas actualmente vigentes del año 1991, pero al no tener aprobación inicial a la entrada en vigor de la ley 9/1999 de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, no pudieron seguir tramitándose.

De acuerdo con lo establecido por la Disposición Transitoria Segunda de la LOTENC, se ha redactado el presente Plan General de Ordenación del municipio de La Guancha, como revisión de las Normas Subsidiarias de 1991 que, dada la antigüedad de las mismas, no se consideró oportuno hacer lo que se ha denominado "adaptación básica", redactándose, como se ha dicho, un Plan General de Ordenación como "adaptación plena" a la LOTENC.

1.3. LA TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El Ayuntamiento de La Guancha en el pleno celebrado el 26 de junio de 2002 tomó en consideración el Avance de este P.G.O y lo expone a participación pública. De las alternativas planteadas se elige la más contenida en cuanto a suelo urbano y urbanizable siguiendo los criterios del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo. De las sugerencias presentadas, se toma en consideración muchas de ellas.

Con la participación pública y los criterios municipales se elabora el documento de aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el Plan General por el pleno municipal de fecha de 20 de abril de 2003 se sometió a información pública.

Durante este periodo, los vecinos presentaron 75 alegaciones. El Ayuntamiento remitió el documento del Plan General a todos los organismos públicos implicados en la tramitación del Planeamiento. A partir del estudio de las alegaciones presentadas, muchas de las cuales se admitieron, de las observaciones de la Corporación y de los informes emitidos por los organismos públicos, se elaboró un documento para la Aprobación Provisional del Plan General, que fue aprobado por el pleno municipal de 28 de abril de 2004.





Sobre este documento de aprobación provisional se elaboraron nuevos informes por los diversos organismos, especialmente por la Dirección General de Urbanismo y por el Cabildo Insular, en lo relativo a la ordenación del PIOT. El Ayuntamiento también introdujo aspectos de interés municipal.

Todas estas circunstancias, junto a la obligatoriedad de adaptarse el Plan tanto a la Ley 19/2.003 de 14 de Abril de Directrices y al PIOT hizo que se elaborara un nuevo documento que fue aprobado otra vez inicialmente por el pleno municipal de fecha de 17 de enero de 2006. En la nueva información pública se presentaron 104 alegaciones. A partir de estudio de las alegaciones, muchas de las cuales fueron admitidas, las observaciones del Ayuntamiento y los informes emitidos por los organismos públicos competentes se elaboró un documento de aprobación provisional que fue aprobado en el pleno municipal de 10 de junio de 2006. Presentado este documento a la COTMAC para su aprobación definitiva, fue aprobado condicionado a una serie de reparos en la Comisión de 20 de Julio de 2006.

El presente documento es el TEXTO REFUNDIDO donde se subsanan las observaciones enumeradas en la Comisión citada para que se proceda a su aprobación definitiva y su posterior publicación, para su entrada en vigor.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El presente Plan General de Ordenación de La Guancha se redacta en sustitución del vigente régimen urbanístico (Normas Subsidiarias del año 1991). Como se ha dicho dada la antigüedad del planeamiento vigente, desde el primer momento se ha hecho una revisión plena del mismo, sin pasar por las denominadas "adaptaciones básicas".

El Boletín Oficial del Parlamento de Canarias de 11 de mayo de 2004 publica la modificación de la **disposición transitoria segunda** del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de lo que puede destacarse lo siguiente:

"1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse íntegramente a este Texto Refundido antes del 31 de diciembre de 2006.

2. Con posterioridad al 31 de diciembre de 2006 no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no haya sido adaptado al presente Texto Refundido. La aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho.

5. Al final de este punto se señala:

La definición o delimitación de las Unidades de Actuación, cuando operen sobre suelos urbanos no consolidados de escasa entidad, en los que resulten de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del presente Texto Refundido y, en su caso, de las operaciones de equidistribución, podrán considerarse como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, debiéndose justificar cada caso en la memoria del Plan, de forma expresa y suficiente.





6. En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad."

Este Plan General, como ya se ha dicho, se adapta a las determinaciones de la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Por todo lo anterior, vemos que el plazo fijado para que el planeamiento municipal se adapte al T.R. de LOTENC, es como máximo el 31 de diciembre de 2006, año en el que también deberá estar adaptado a las Directrices y al PIOT.

Las necesidades de desarrollo urbanístico del municipio, como el mandato legal, justifican la tramitación hasta la aprobación definitiva del presente Plan General de La Guancha.



CAPÍTULO SEGUNDO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

2.1. SITUACIÓN DEL MUNICIPIO.

El municipio de La Guancha y el de San Juan de la Rambla, se sitúan entre dos municipios de gran crecimiento como son Los Realejos e Icod de los Vinos. En este sentido, La Guancha ha tenido en los últimos años un crecimiento moderado en su población. Sin embargo se ha construido un número considerable de viviendas, la mayoría acogidas a los beneficios de la autoconstrucción. Este sistema, sin embargo, no ha resultado adecuado a sectores de la población no ligada a la construcción, que ha tenido que buscar fuera del municipio la adquisición de viviendas en venta por promotores inmobiliarios.

En los últimos años se han desarrollado algunas promociones de este tipo, pero la falta de suelo urbanizado está impidiendo que haya mayor oferta.

La iniciativa de prolongar las autopistas del Norte y del sur hasta unir las por el oeste, lo que se ha denominado "cerrar el anillo insular" ha planteado el trazado de esta vía, al sur de la carretera C-820 actual TF-5. Este Plan General recoge el trazado de esta infraestructura que mejorará la accesibilidad de este municipio con el resto de la Isla.

El municipio de La Guancha se mantiene desde hace años con una población sobre los 5.300 habitantes, con ligero aumento en los últimos años. La población de 2005 era de 5.388 habitantes.

Los crecimientos de núcleos como Icod y Los Realejos, están aportando población al núcleo de La Guancha, lo que se ha traducido en un número importante de promociones de viviendas colectivas, que en los últimos años están superando a las tradicionales "salón y vivienda" de autoconstrucción.

La ordenación urbanística prevista, atendiendo a la adaptación a la LOTENC, contempla una clasificación de Suelo del municipio Urbano, Urbanizable y Rústico. El Suelo Urbanizable se ha concretado a raíz de la evaluación por el Ayuntamiento de las distintas posibilidades de desarrollo que las diferentes zonas del municipio tendrán en los próximos años. Todo ello, de acuerdo a los objetivos generales establecidos.

En cuanto a los trazados básicos de cada núcleo urbano, se ha realizado una serie de ajustes y variaciones sobre los trazados no ejecutados del planeamiento vigente, más que una creación de nuevos trazados viarios. En todo caso, se ha tratado de conseguir una accesibilidad correcta a los distintos ámbitos del suelo urbano.





ESQUEMA DEL MODELO VIARIO Y DE TRANSPORTES

0 5 10 15 Kilómetros



2.2. EL MODELO TERRITORIAL.

2.2.1. Antecedentes.

El Plan General de Ordenación de La Guancha fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en el pleno del 28 de abril de 2004. Sobre este documento los organismos competentes han elaborado sus correspondientes informes, como se ha comentado en esta memoria. Entre estos podemos destacar por su incidencia territorial, el de la Dirección General de Urbanismo y del Servicio Administrativo de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife (adecuación al PIOT).

El Ayuntamiento de La Guancha, a la vista de todos estos materiales aportados y la necesidad de adaptar el planeamiento en su totalidad a las Directrices Generales y del Turismo, y al PIOT, ha ajustado o reducido sus expectativas de crecimiento, estableciendo un modelo territorial que oriente el desarrollo del municipio, en los próximos ocho años.

2.2.2. Descripción del modelo territorial.

a) El soporte físico

Las características físicas de territorio del municipio de La Guancha han condicionado el desarrollo. Se configura como una franja de terreno que se extiende desde el mar hasta Las Cañadas del Teide,

con una pendiente considerable. En este sentido la aproximación a este territorio se ha hecho mediante bandas horizontales que recogen características similares: climáticas, de cultivos, vegetación, etc., que condicionan igualmente la situación de la población.

Algunos fenómenos relativamente recientes, de los años 50 y 60 del pasado siglo, modificaron en parte este esquema de bandas al producir un repoblación forestal de pinos que ocupó el margen oeste del municipio en su límite con Icod de los Vinos, que descendió desde la Corona Forestal hasta la cota de 450 metros, siendo relativamente baja para esta especie.

b) La ocupación del territorio

En el momento de la colonización de este territorio se crean núcleos tradicionales. Santa Catalina, más próximo a la costa, se sitúa al borde del antiguo camino real que procedente de Los Realejos y San Juan de la Rambla se dirige hacia Icod. La Guancha, junto al barranco La Cantera se sitúa en las medianías, junto a fuentes de agua. En épocas más recientes, relacionado con la carretera (C-820), actual TF-5, pero sobre todo con la creación de la zona platanera de la costa en los años 50 del pasado siglo, se desarrolló el barrio de Santo Domingo. Los barrios de la costa, por su mala comunicación hasta tiempos recientes con el casco de La Guancha tenían más relación con los pueblos vecinos. Santa Catalina con el casco de San Juan de la Rambla y Santo Domingo con Icod de los Vinos.

Además de estos tres núcleos principales, con predominancia del casco sobre el resto, en el final de los años 70 se parceló una finca agrícola, dando origen al barrio de Las Cucharas, situada al borde de la C-820 y junto al límite con el municipio de Icod de los Vinos. El resto de asentamientos son de menor entidad, situados en general como edificaciones ubicadas en los bordes de los caminos agrícolas, relacionados inicialmente con las fincas agrícolas del entorno. Solamente El Pinalete, cuyo origen es una galería de agua, y El Puente punto de parada entre Icod y La Guancha no se ajustan al patrón general.

c) El modelo territorial del municipio de La Guancha

El medio físico del municipio condicionó el desarrollo agrícola que ha determinado su modelo territorial. Hoy a pesar de la menor importancia que tiene la agricultura, el modelo territorial pervive, produciéndose los cambios por medio de las infraestructuras, especialmente las viarias y los nuevos usos industriales y terciarios.

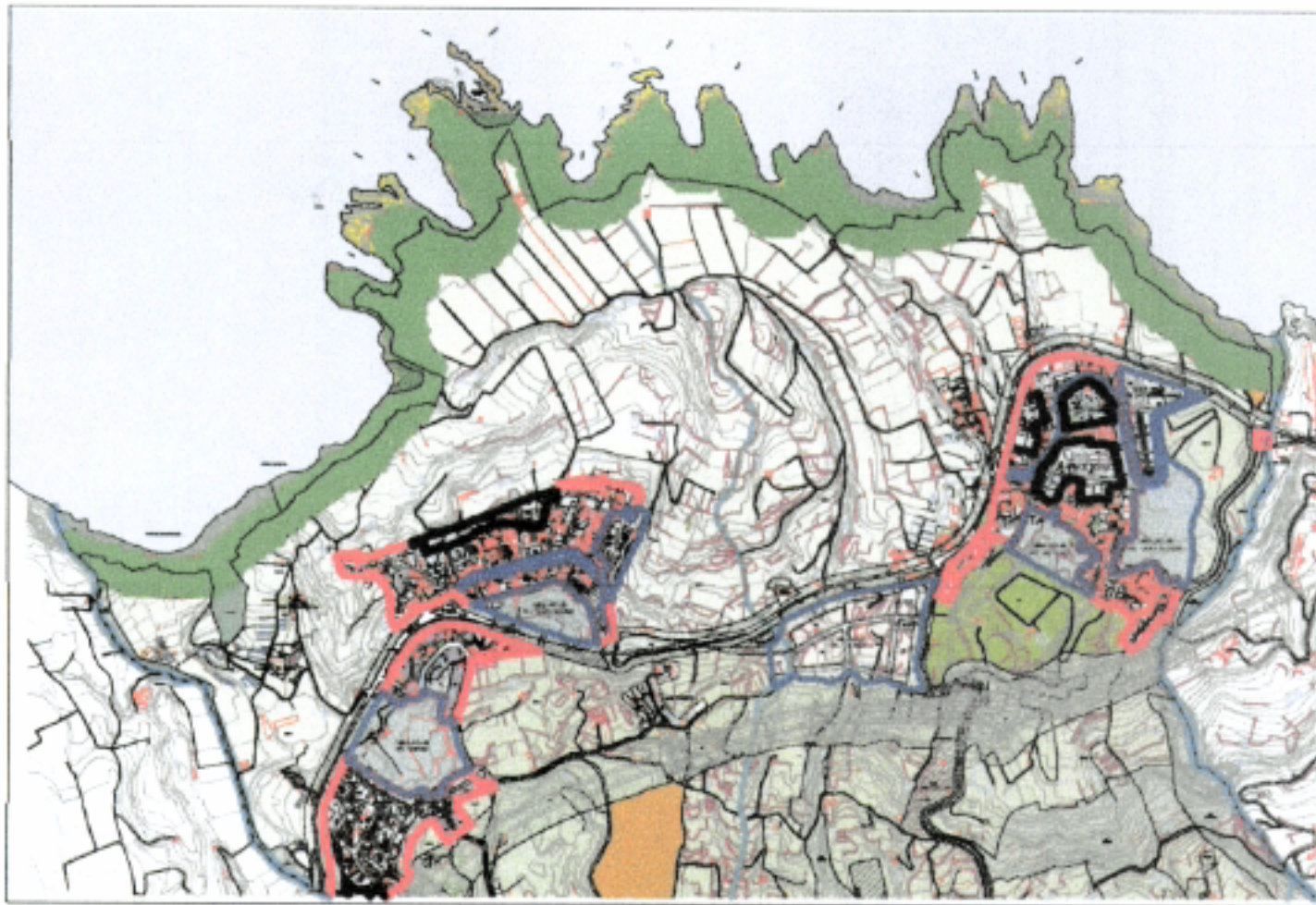
El territorio municipal puede seguir dividiéndose en bandas horizontales:

- Banda costera

Una primera banda costera, que quedará bien delimitada con el viario del anillo insular. En esta zona quedan incluidos los núcleos de Santo Domingo, Las Cucharas y Santa Catalina. La zona



agrícola de plátanos y los nuevos usos industriales y terciarios en los que se confía para radicar nuevos puestos de trabajos en el municipio.

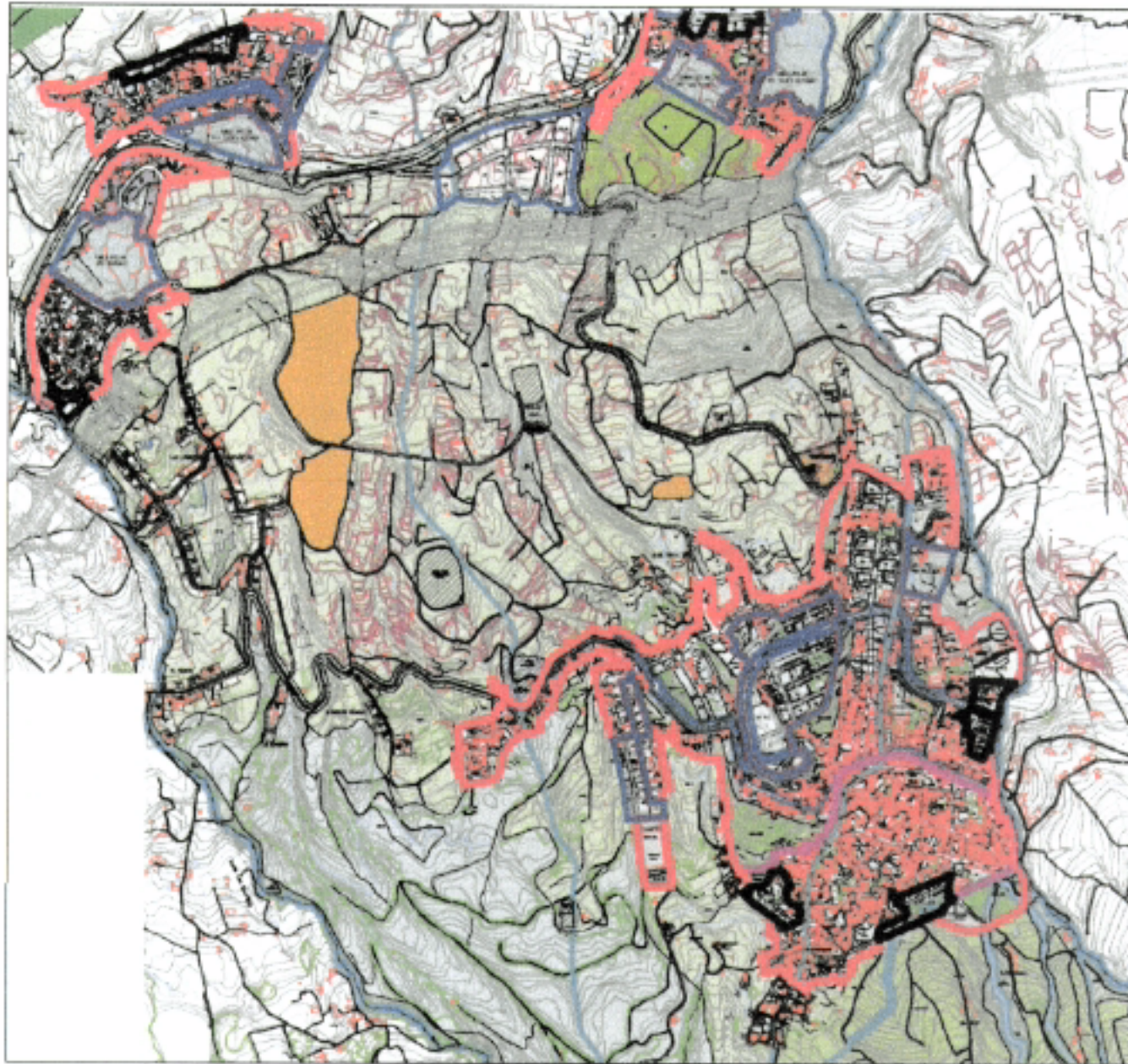


Zona de Costa

Escala 1:25000

- Banda media

La segunda banda que podemos denominar media comprendida entre el futuro anillo insular y el borde norte del casco de La Guancha y del pinar. Esta zona agrícola, ya no tan adecuada para el cultivo del plátano, se está volviendo a cultivar gracias a la recuperación de las plantaciones de viña. En esta zona es donde se sitúan infraestructuras y usos que normalmente no caben en suelo urbano como la Planta de Transferencia del P.I.R.S., la balsa de La Tabona, las nuevas bodegas, puntos limpios, estación de servicios (gasolineras), el nuevo cementerio municipal, etc. En esta zona se encuentran los asentamientos rurales de mayor entidad.



Zona Media

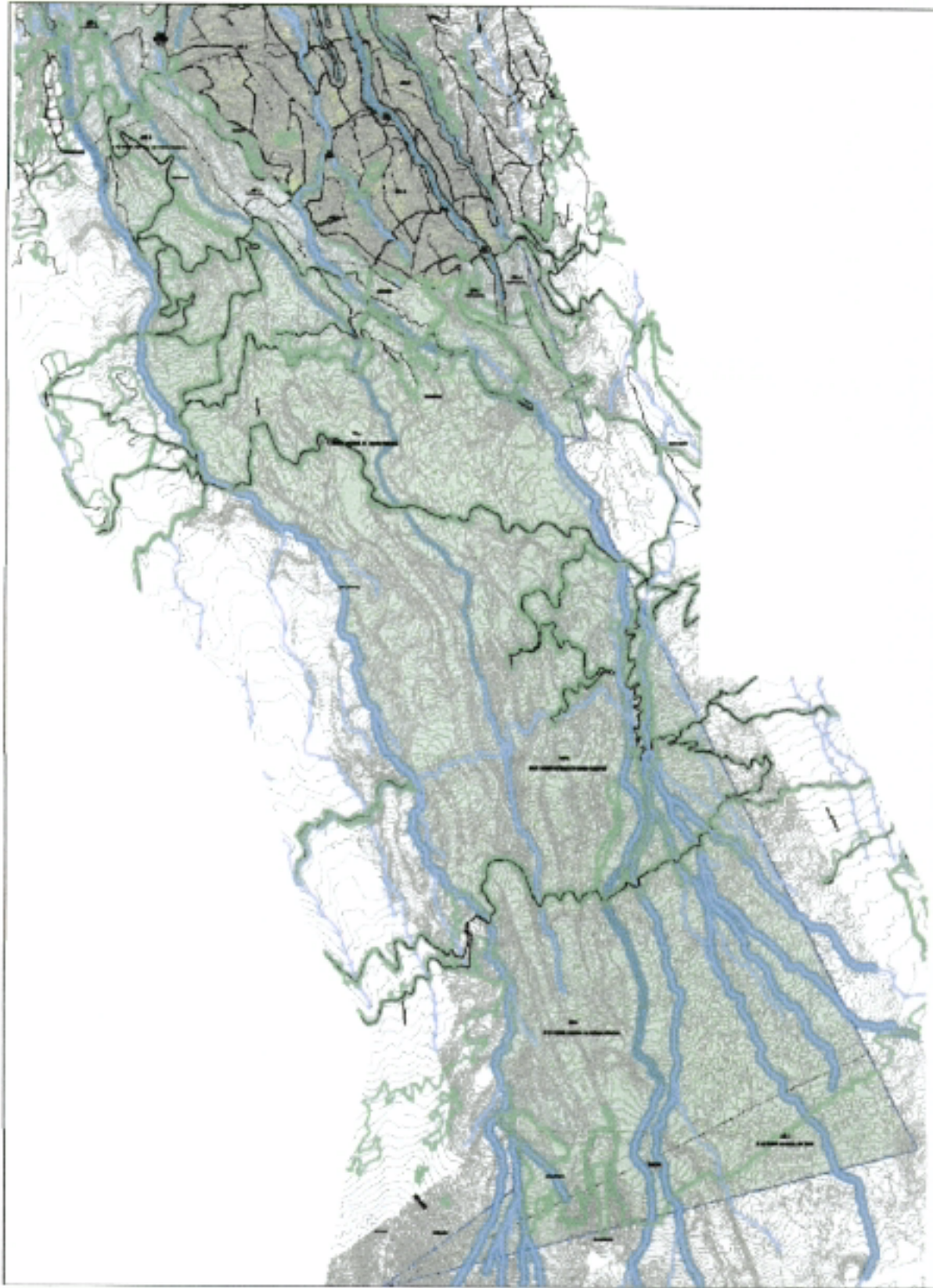
Escala 1:25000

- Banda alta

Esta banda alta va desde el límite norte del casco de La Guancha y el pinar que se aproxima hasta la carretera TF-334 (La Guancha-Icod) hasta el límite inferior del Espacio Natural de la Corona Forestal. Dentro de esta zona se incluye en el Este el casco de La Guancha y una zona agrícola situada al sur del casco, de cultivos de medianías altas, fundamentalmente papas. Al oeste se encuentra el pinar de repoblación forestal.

- Banda de monte

Desde el límite de la banda anterior hasta el límite superior del municipio en el Parque Nacional del Teide, esta zona está ocupada por el pinar del espacio natural de la Corona Forestal y una pequeña parte se encuentra en el Parque Nacional citado. Esta última banda representa aproximadamente la mitad de la superficie del municipio.



Zona de Monte

Escala 1:50000

Como vemos este plan general mantiene un modelo territorial consolidado, donde la mayor incidencia puede venir del cierre del anillo insular y de la implantación de actividades industriales y terciarias (ZEC), que permitan también un cierto incremento residencial que se propone sobre todo en el núcleo de Santa Catalina.

2.3. SUELO URBANO.

El Art. 50. a.1 de la LOTENC establece dos criterios para la consideración de Suelo Urbano:

1. Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
2. Estar consolidados por la edificación los 2/3 de la superficie clasificada.

El Art. 51.1.a establece un criterio más para que pueda entrar dentro de la categoría de Consolidado:

1. Contar con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

Sobre la base de lo anterior se han considerados los criterios para establecer el suelo urbano consolidado. Cuando en zonas consideradas urbanas requieran su ordenación y completar parte de las infraestructuras, se ha considerado que el suelo urbano no estaba consolidado y se ha incluido en unidades de actuación para su desarrollo.

En la clasificación del suelo urbano se tiene en cuenta: el Título IV Capítulo VI "Uso eficiente del suelo urbano" (Directrices 72, 73, 74 y 75), el Capítulo VII "Vivienda y suelo" (Directrices 76, 77 y 78) de la Ley de Directrices de Ordenación General y El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

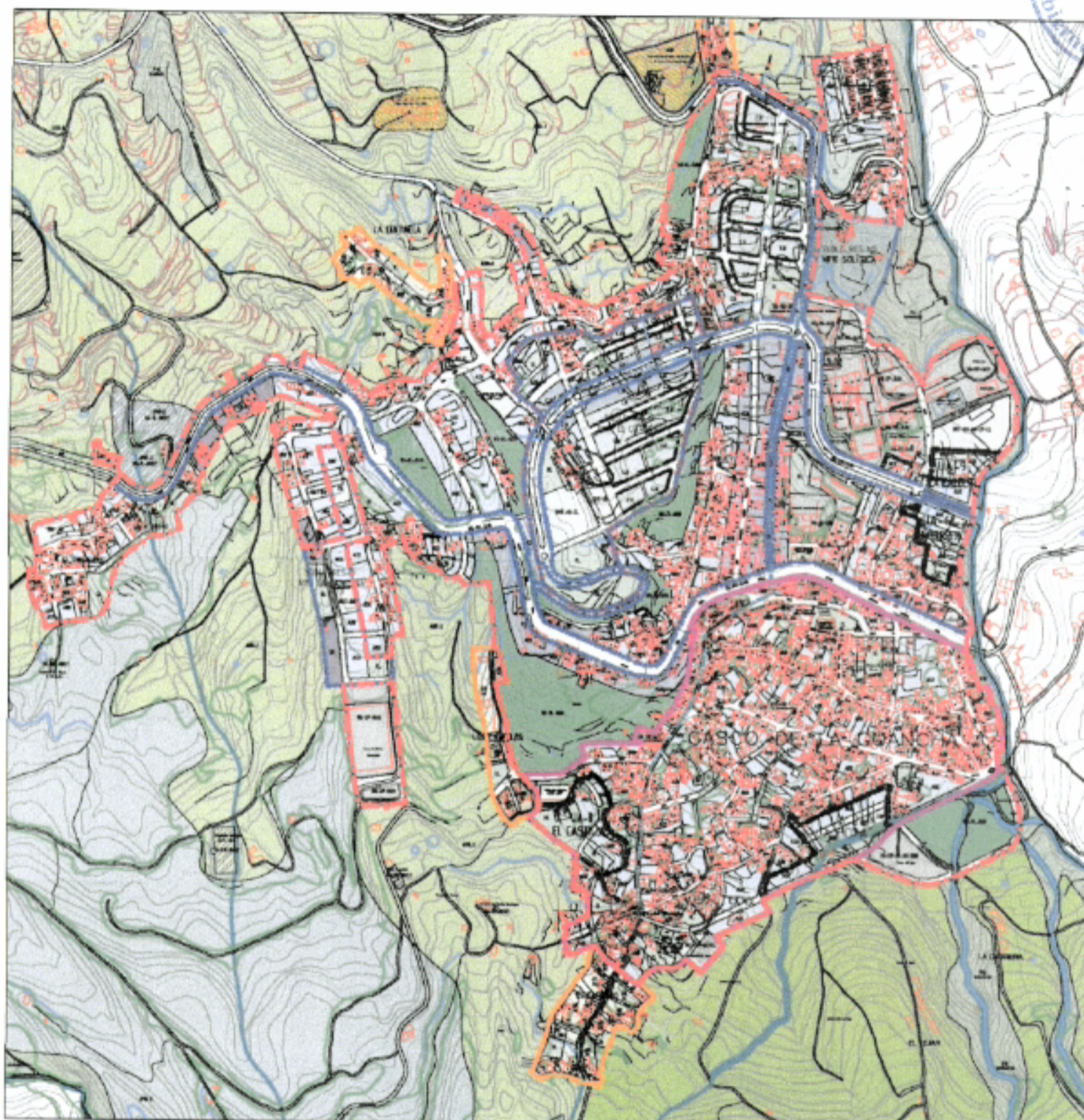
La mayoría de la edificación existente se encuentra situada en los cascos urbanos tradicionales. El resto suele situarse en los asentamientos rurales en el suelo rústico.

El núcleo más importante del municipio es el casco de La Guancha. En este núcleo, en función de sus etapas de crecimiento, pueden distinguirse varias zonas de suelo urbano:

- 1.a) Zona Sur o Alta (Farrobo)
- 1.b) Zona Media (Casco Tradicional)
- 1.c) Zona Norte o Baja (Solítica, Guancha de Abajo)
- 1.d) Zona de La Campana
- 1.e) Barrio de El Pinalete

El resto de núcleos del municipio que se han ordenado como Suelo Urbano son los siguientes:

2. Santa Catalina.
3. Santo Domingo.
4. Las Cucharas.



Casco de La Guancha

Escala 1:10000

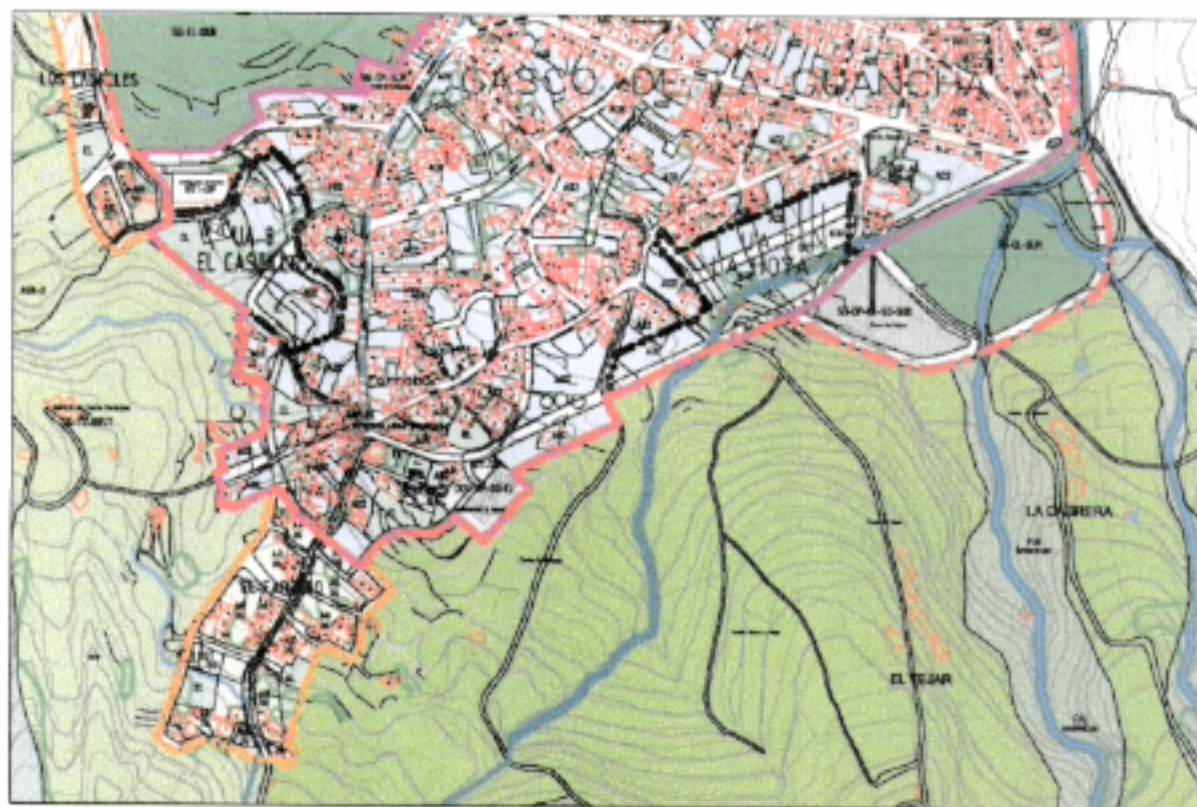
2.3.1. El Casco de La Guancha.

Este núcleo es el que recoge a la mayor parte de los habitantes de La Guancha, teniendo por tanto la mayor superficie de suelo urbano, y donde se concentran las dotaciones del municipio. Si se analizan las zonas en que se ha dividido este núcleo, vemos que cada una de ellas tiene características propias.



a) Zona Sur o Alta (Farrobo)

Esta es la zona más rural del casco, con un trazado irregular de caminos que van dejando grandes manzanas que se ocupan en su interior por otros caminos que en algunos casos terminan en fondo de saco, por donde se accede a grupos de viviendas y huertas que se conservan en su interior.



El Farrobo

Escala 1:7500

La zona en torno a la parte alta de la calle Las Eras, donde el carácter urbano casi desaparece, ha quedado como asentamiento rural.

Esta zona ha tenido poco desarrollo en los últimos años, por lo que las actuaciones se limitan a las siguientes operaciones:

- **Delimitación de los bordes del Suelo Urbano.**

Ya sea mediante peatonales o viario donde sea posible, o bien, ciñéndose a las traseras de las edificaciones existentes

- **Prolongación de la calle "La Hoya".**

Este viario de borde facilita el tráfico desde la parte alta del núcleo y sirve de acceso a los equipamientos y espacios libres situados al sur del casco.

- **Unidad de Actuación Nº7 La Hoya.**

Para facilitar la ejecución de la prolongación de la calle de La Hoya y urbanizar esta zona se incluye esta unidad de actuación.



- **Nuevos ámbitos de suelo urbano no consolidado.**

Al oeste de esta zona donde la topografía es complicada y la urbanización del núcleo se pierde, se han delimitado un ámbito de suelo urbano no consolidado a ordenar por la unidad de actuación Nº8 El Castillo, que además de completar las infraestructuras viarias, aportarán espacios libres y dotaciones a la zona.

- **Operaciones Interiores.**

En el interior de las grandes manzanas se prolongan algunos accesos interiores para darles salida a otras calles. Éstas serán peatonales y, donde sea posible, para tráfico de vehículos restringido a los vecinos del lugar.

En cuanto a calles, lo más significativo es la prolongación de la calle de San Jorge.

- **Dotaciones y Espacios Libres.**

En esta zona se plantean varias dotaciones: un parque urbano con un espacio anexo para instalaciones deportivas, culturales y sociales; la ampliación de los equipamientos existentes como la Plaza y el Polideportivo Farrobo, las dotaciones y espacios libres que aportarán las unidades de actuación.

b) Zona Media, el Casco Tradicional.

Esta zona del entorno de la plaza y de la Iglesia está constituida por manzanas irregulares con carácter más urbano. En ellas predominan las calles horizontales siguiendo la curva de nivel de la ladera. Su límite sur, la calle Dr. Fleming, fue una operación urbanística muy importante de los años cincuenta del pasado siglo. La cual sirvió para articular la zona alta con el casco tradicional.

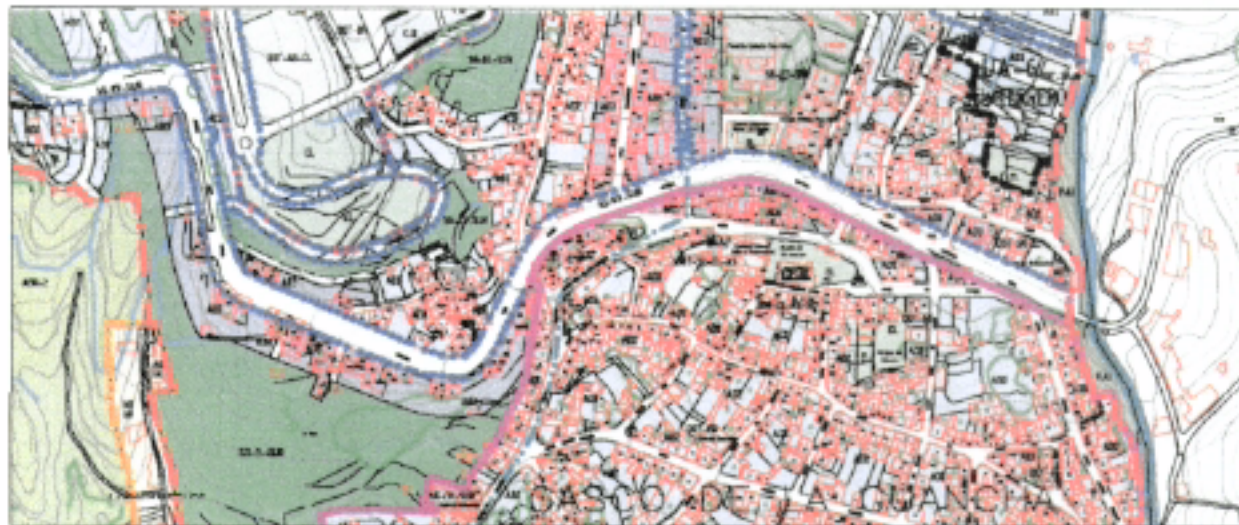
Esta zona se ha considerado como suelo urbano consolidado, con los viarios y dotaciones ya ejecutadas, por lo que las actuaciones en la zona serían las de mejorar los niveles de la urbanización con arbolado, pavimentos en peatonales, etc. Para la ocupación de zonas de manzana donde quedan huertas interiores se ha facilitado desde las Normas Urbanísticas actuaciones de conjuntos de viviendas que dan fachada a espacios exteriores privados.

En este ámbito se encuentran muchos de los edificios protegidos, su estructura urbana es bastante regular y con una topografía relativamente favorable, además de suponer la parte más antigua de este casco, por lo que habría que mejorar su urbanización. La zona alta y media (El casco tradicional) se ha considerado que requiere unas mejoras tanto de protección de la edificación, como de infraestructura y de ordenación; especialmente el





interior de muchas manzanas y zonas de bordes, por lo que se ha propuesto desde el Plan General la redacción de un Plan Especial de Protección de este casco histórico.



Zona Media del Casco Tradicional

Escala 1:7500

c) Zona Norte o Baja (Solitica, La Guancha de Abajo).

Esta ha sido la zona de crecimiento del Casco de La Guancha en los últimos años. Limitado al sur por la Avda. Hipólito Sinforiano y su prolongación Avda. Villa Nueva (antigua carretera general TF-344 y TF-342). Estas avenidas son en este momento las calles comerciales del casco.

Dentro de esta zona existían enclaves tradicionales del núcleo como la zona de Hoya Honda, la calle El Calvario, la zona de La Caldera, El Paso, etc. Zonas que separó la carretera general. Al norte como barrio con vida propia estaba La Guancha de Abajo, constituida por las calles Cruz Verde, San Antonio, Arguayo, La Cañada, El Risco, etc.

La orientación de los antiguos caminos en dirección norte-sur con fuerte pendiente condicionó la estructura urbana de esta zona, con calles como Calvario, Domingo Hernández o Solitica y su prolongación como acceso al núcleo desde la C-820. Sobre esta estructura los planeamientos municipales han ido consolidando sus propuestas, especialmente las Normas Subsidiarias del año 91, que con su avenida tipo rambla, su gran zona de dotaciones y sus sectores de suelo urbanizable, ocupa el suelo existente entre el casco tradicional y La Guancha de Abajo.



El Plan General en esta amplia zona introduce modificaciones menores en esta estructura ya consolidada que pueden consistir en:

- **Reajuste de los límites en esta zona este.**

La calle de borde con el barranco se ajusta a la parte superior del mismo para facilitar su trazado.

- **Se incrementa la zona de Dotaciones con nuevos usos.**

Se mantiene la zona de dotaciones existente, incrementándola con nuevos usos como la Piscina Municipal, el Centro Geriátrico, el nuevo centro de salud, etc.

- **Se delimita la Unidad de Actuación Nº6 "El Terrero" y la Unidad de Actuación Nº9 "La Caldera".** Para el desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidados correspondientes.

Con la finalidad de completar la urbanización en este límite del casco

- **Se califica como Suelo Urbano Consolidado el sector de La Peña.**

Este sector se encuentra urbanizado y, en parte, ya edificado

- **Se aumenta la altura de la edificación a tres plantas.**

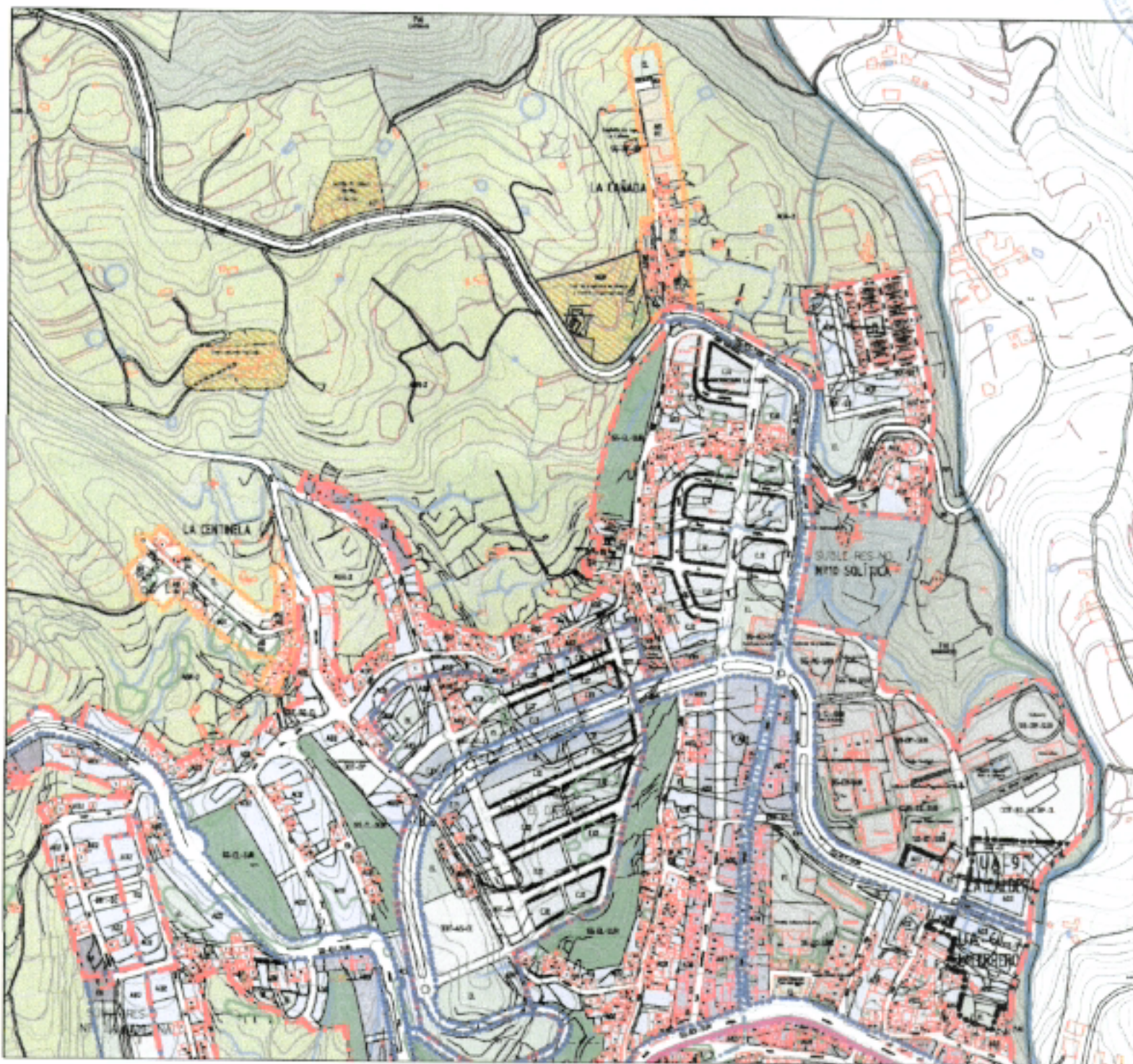
En la zona central, en las calles Domingo Hernández y Solítica, y en la Rambla Cristóbal Barrios, con la finalidad de aprovechar mejor las infraestructuras existentes.

- **Se varía el final de la Rambla Cristóbal Barrios.**

Esta Rambla se termina en El Carbón en un parque dándole salida a la Avda. Villa Nueva mediante una vía integrada en un parque con gran desarrollo para salvar la diferencia de cota.

- **Las zonas de edificación que se han prolongado por caminos, fuera de los límites de La Guancha de abajo, es decir, al norte de la calle Arguayo, como las calles Monte Santo, La Centinela o el antiguo camino La Cañada, se han clasificado como Asentamientos Rurales.**





Zona Norte o Baja

Escala 1:7500

d) Zona de La Campana.

Junto al campo de fútbol municipal existe una zona con varias calles consolidadas, en parte, por la edificación. En esta zona se ha considerado suelo urbano consolidado la parte que cuenta con las infraestructuras, y en el resto se ha clasificado como suelo urbanizable ordenado desde el Plan General (Sector N°9 La Campana).