

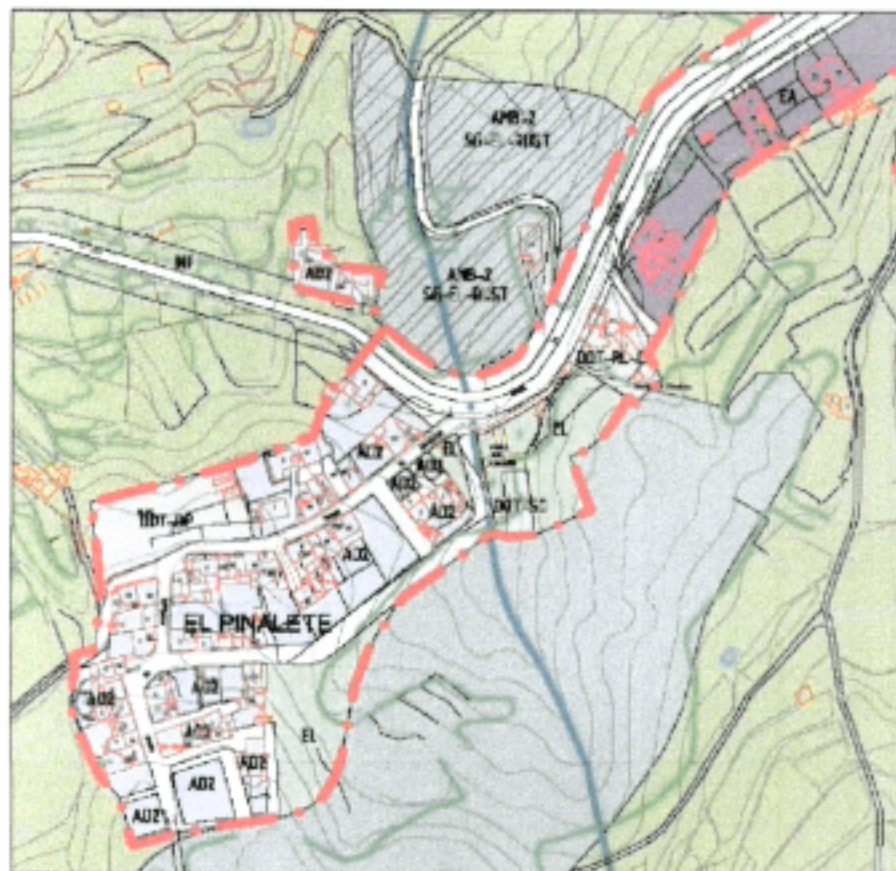


La Campana

Escala 1:7500

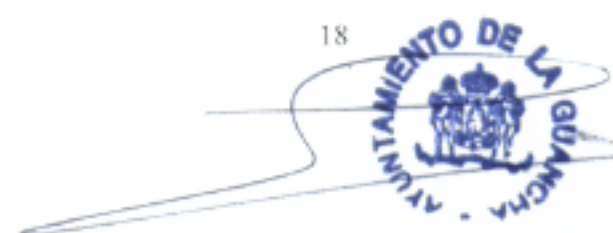
e) Barrio de El Pinalete.

Con acceso desde la carretera TF-342 en el tramo La Guancha - Icod, junto al casco se encuentra el barrio de El Pinalete ya consolidado por la edificación, se mantiene como en el planeamiento vigente sin proponer ampliaciones del mismo como suelo urbano consolidado, añadiendo únicamente una dotación deportiva y un espacio libre.



El Pinalete

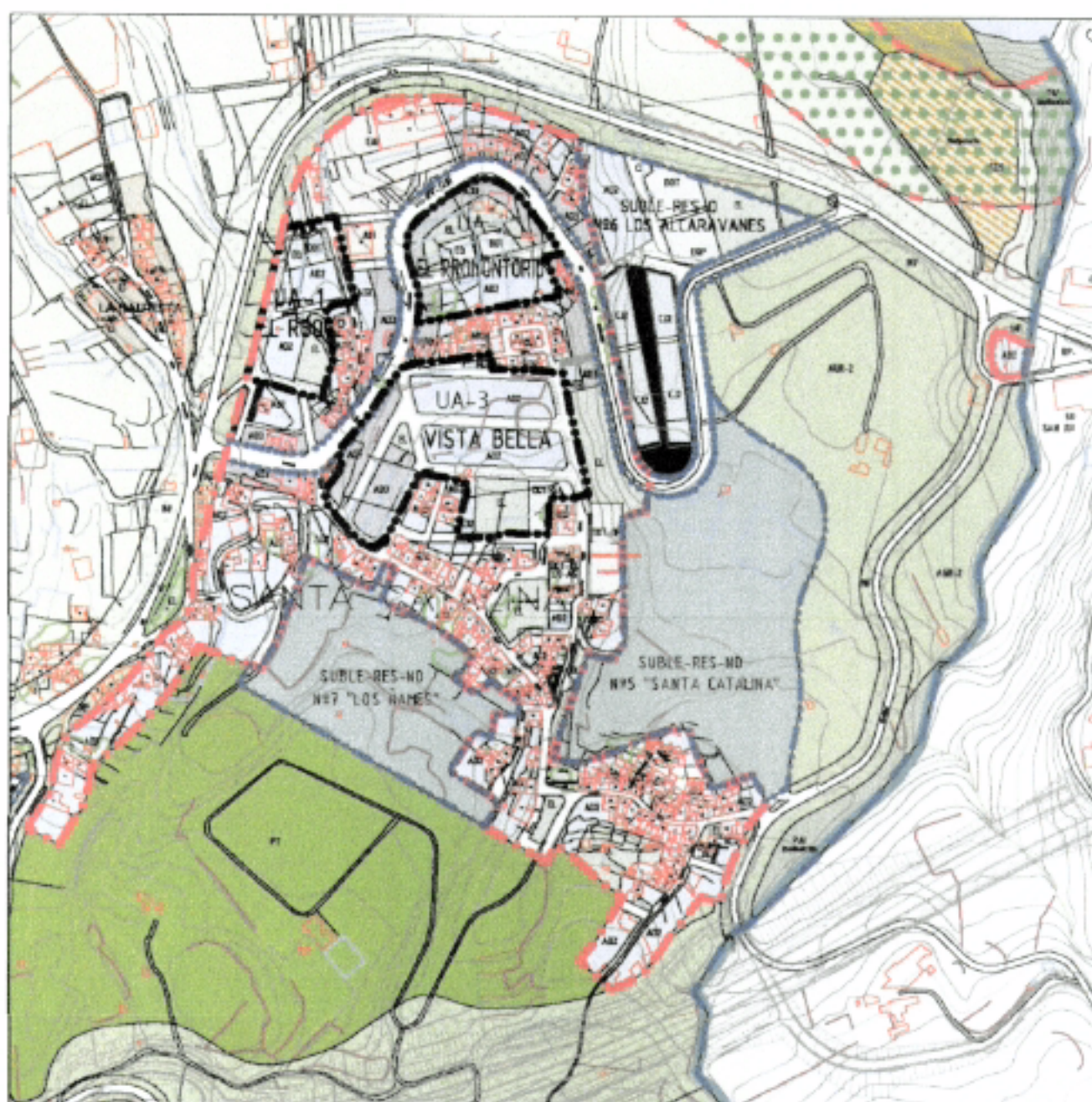
Escala 1:5000



Junto a este barrio, al otro lado de la carretera, se encuentra una zona recreativa que se ha clasificado de sistema general de espacio libre en suelo rústico de Protección Natural 2 (bosques consolidados).

2.3.2. Barrio de Santa Catalina.

Próximo a la costa, junto al límite del municipio de San Juan de la Rambla, se encuentra el barrio de Santa Catalina. Ya en el Avance de Planeamiento se describió su solución y crecimiento con varias zonas de suelo urbano características.

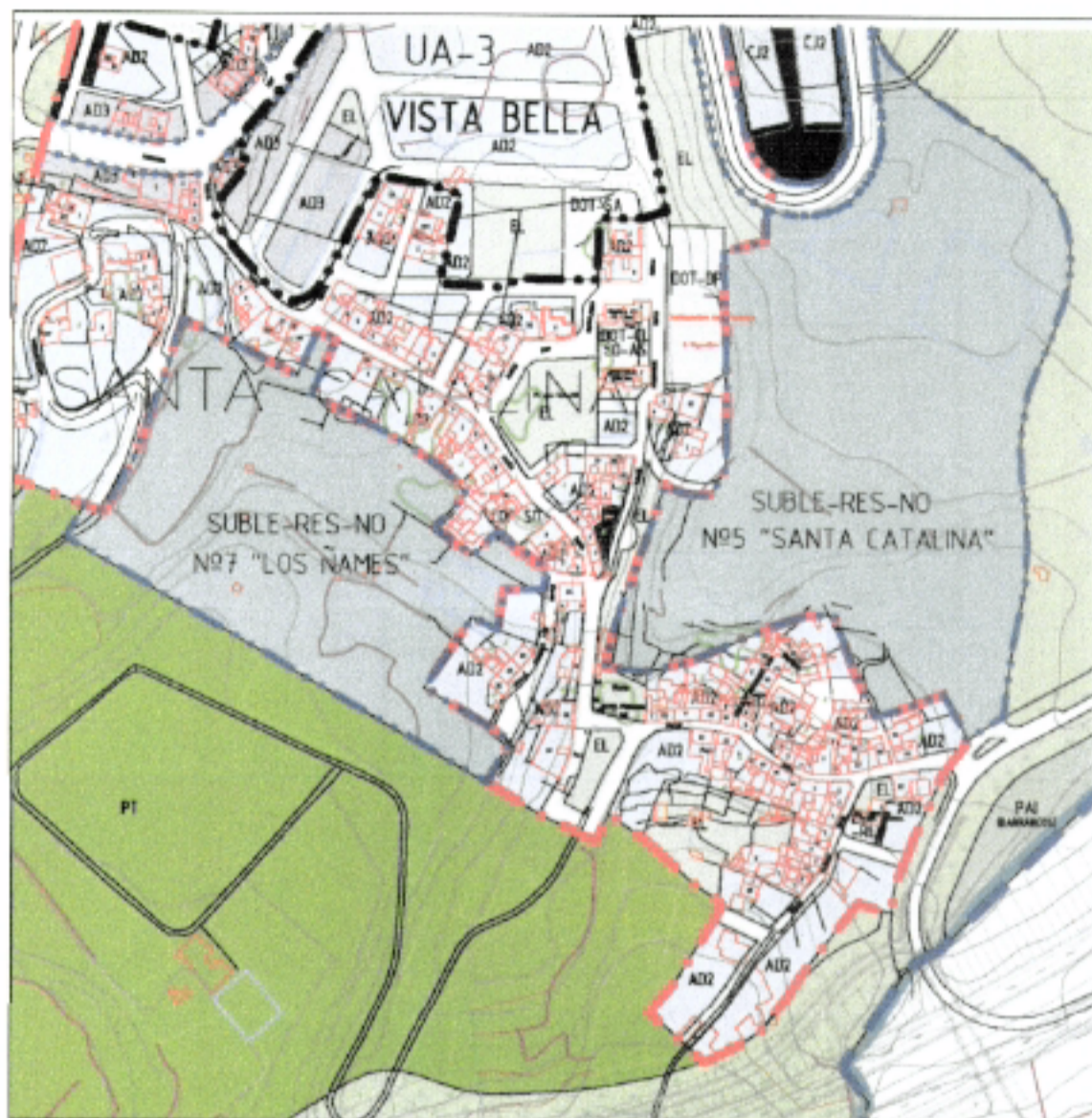


Casco Santa Catalina

Escala 1:7500

a) El Casco tradicional

En el cruce de dos antiguas caminos, la calle Real y La Cañada Baja, se origina este asentamiento del municipio. Esta zona tiene un gran interés por su morfología y por sus edificaciones, muchas de las cuales están protegidas. Desde el Plan General se ha delimitado la zona consolidada por la edificación, respetando una serie de peatonales existentes, incluyendo este suelo como urbano consolidado.

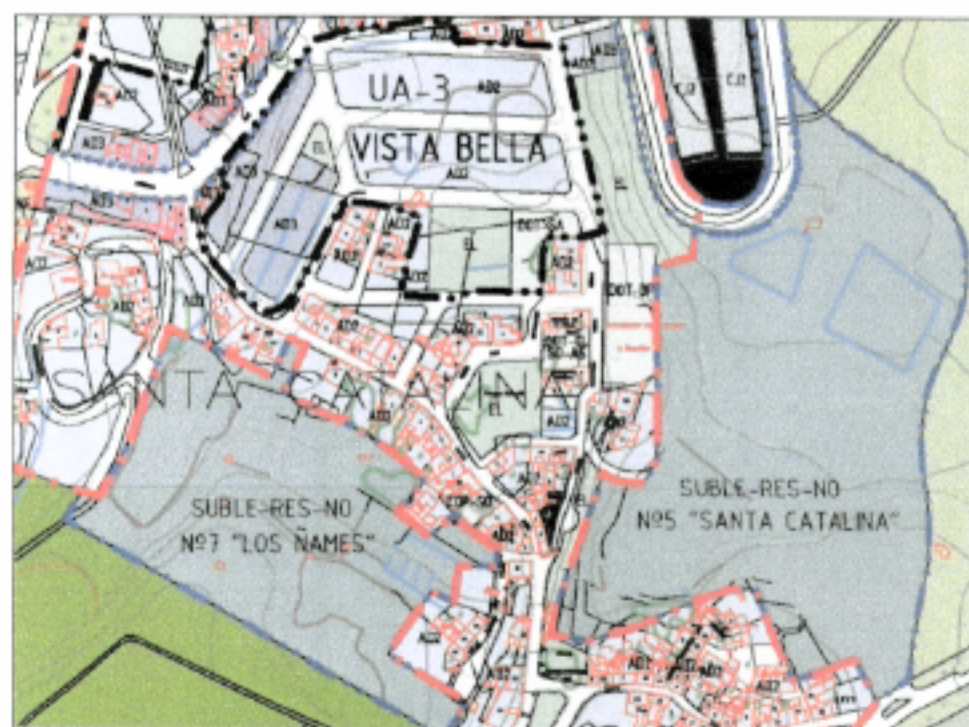


Casco Tradicional

Escala 1:5000

b) La zona de Ampliación.

En torno al camino de acceso al antiguo casco (primer tramo de la calle Real) hace años se produjo un ensanche del casco tradicional, donde se sitúa la nueva plaza del núcleo y una serie de calles en torno a las antiguas escuelas públicas. Las actuaciones desde el Plan General han consistido fundamentalmente en reducir el suelo urbano en la zona trasera de la calle Real, al no encontrarse consolidado y no tener las calles ejecutadas.



Zona de ampliación

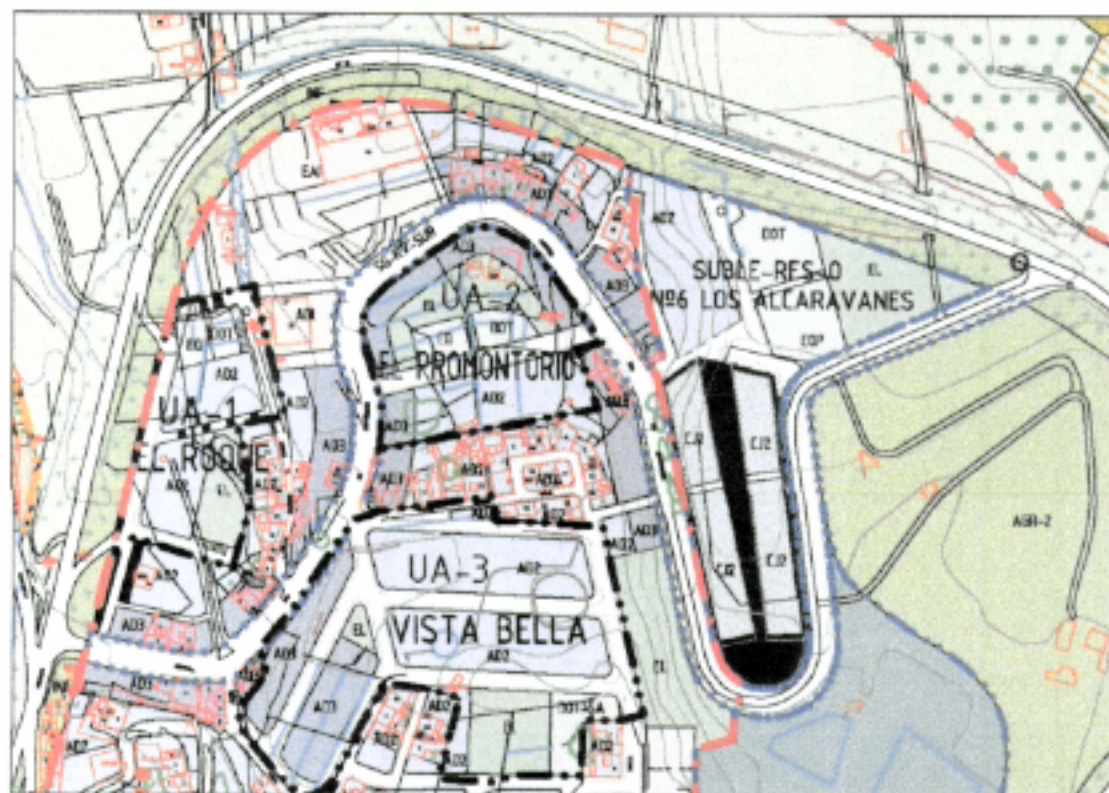
Escala 1:5000





c) **La antigua Carretera.**

La antigua carretera general pasaba muy próxima a este barrio con un trazado muy sinuoso para adaptarse a la topografía, tal y como eran las carreteras en esa época. Al borde de la carretera se fueron situando edificaciones, o bien, partieron caminos donde se colocó igualmente la edificación. Estos caminos posiblemente ya existieran, pero fueron cortados con el trazado de la carretera. Con la nueva variante de la carretera C-820 el antiguo tramo quedó como una avenida interior y se está transformando para darle un carácter más urbano. Esta zona es la de menor consolidación del barrio. En este sentido se ha modificado el Planeamiento vigente, introduciendo tres unidades de actuación, cambios de uso y variaciones en la altura edificatoria.



Antigua carretera

Escala 1:5000

d) **Ámbitos de suelo urbano No consolidados** a desarrollar mediante Unidades de Actuación.

▪ **Unidad de Actuación El Roque UA-1**

En el planeamiento vigente existe una zona industrial con frente a la TF-5 antigua (C-820), en esta zona había dos tipos de edificación industrial Aislada (EAI) en parte ya ocupada y otras manzanas de edificación industrial Adosada (ADI). Estas últimas se han cambiado de uso para situar estos usos en el sector industrial La Yegua. Al no encontrarse el suelo consolidado, se ha planteado una unidad de actuación residencial denominada "El Roque".



Al aprobarse el sector Industrial La Yegua, se ha preferido que se concentren en ese sector las industrias de la zona.

- **Unidad de Actuación El Promontorio UA-2**

Esta zona no ha tenido desarrollo en estos años a pesar de contar con la Avenida 25 de noviembre y ser suelo urbano en el planeamiento vigente, por lo que se ha planteado una unidad de Actuación que pueda facilitar su desarrollo.

- **Unidad de Actuación Vista Bella UA-3**

En el Planeamiento que se revisa Normas Subsidiarias había una zona de suelo urbano en el centro de Santa Catalina. En esta zona había un grupo de vecinos interesados en que se edificara y poder adquirir viviendas adosadas. Con esta finalidad el Ayuntamiento contactó con promotores que estuvieron interesados en urbanizar y construir la zona.

El trazado viario de las Normas era muy irregular y no parecía ordenado para este tipo de viviendas. Al final de los años 90 la oficina técnica municipal inició la modificación puntual de las NN.SS. en la zona citada. En el momento de la aprobación definitiva 26/07/2000 ya se ha aprobado la LOTENC aunque no le es de aplicación en su totalidad a este expediente. En todo caso se aprueba con una zona de dotaciones y espacio libre. Desde el inicio de la operación los promotores van adquiriendo suelo, llegando a acuerdos con propietarios mediante permutas, etc. hasta adquirir el 78,72 % del suelo. Algunos propietarios con edificaciones consolidadas dentro de la unidad siempre se opusieron al desarrollo de la unidad, por lo que el ayuntamiento propone excluirlos. En este sentido el Plan General cambia los límites de la unidad, que se encuentra en ejecución con el proyecto de urbanización aprobado, la Junta de Compensación, etc., incluidos algunos proyectos de edificación. El cambio de límites no afecta a los espacios libres ni a las dotaciones.

El Plan General, en algunas zonas del municipio, aumenta el número de alturas de la edificación de 2 a 3 plantas ante la necesidad de que promotores públicos y privados puedan hacer viviendas protegidas.

En este sentido se vio afectada la unidad de actuación, produciéndose un aumento de edificabilidad. Este aumento se estimó que producía unos 145 habitantes, por lo que se añadió, considerando 5m² / hab. de espacio libre, 725 m² de E.L., que se redondea en 800 m² más de E.L. Con estos parámetros se recoge esta unidad de actuación en este Plan General que se encuentra ejecutando las obras de urbanización.





2.3.3. Barrio de Santo Domingo.

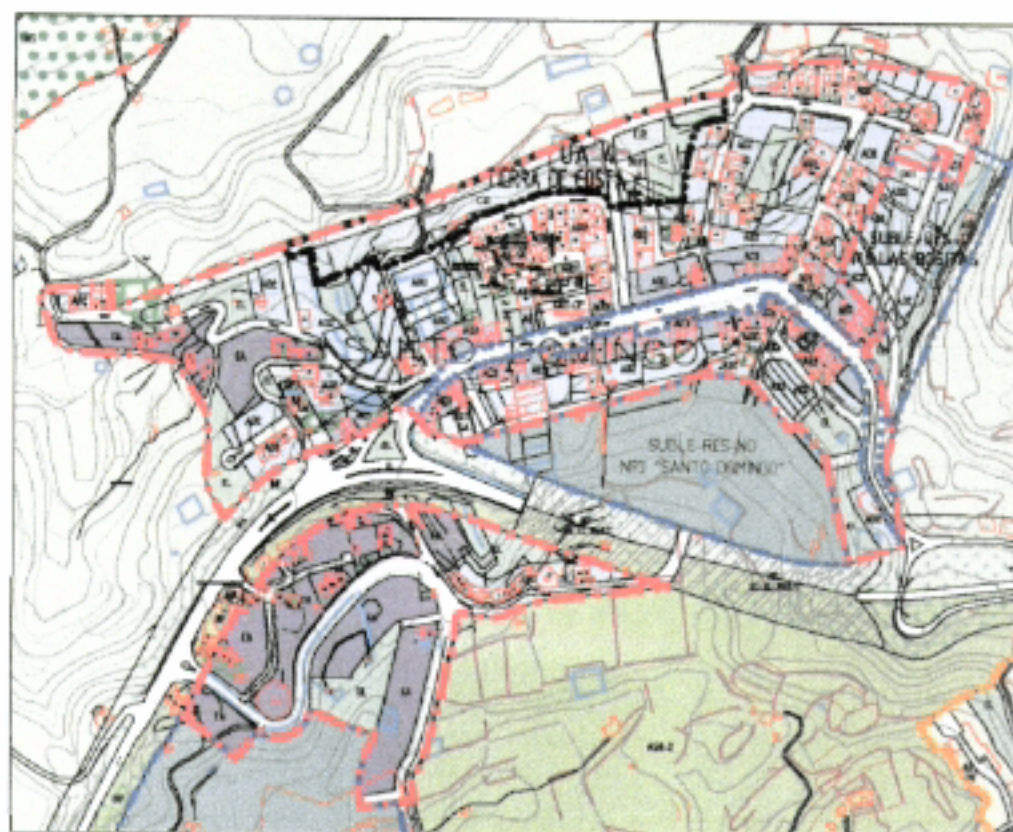
Al borde de la carretera TF-5, próxima al municipio de Icod de los Vinos, se desarrolla Santo Domingo como núcleo agrícola y, en parte, pesquero.

La Avenida 8 de agosto, antigua carretera general, es la vía principal del barrio. Al norte de esta vía se desarrollan tres partes. La situada más al este, constituida por el anillo que forman las calles Las Rosita y San Felipe, con fuertes pendientes. La parte central, donde se encuentran las dotaciones y la plaza del núcleo. Esta zona está consolidada por la edificación, siendo la mayoría de sus calles peatonales. La tercera zona al oeste se desarrolla en torno a la carretera de bajada a la playa. En estas zonas las propuestas de este Plan General difieren poco del planeamiento vigente. Como actuación destacada se puede señalar:

- **Aumento de una planta en la Avenida 8 de Agosto.**

La zona situada al sur de la Avenida 8 de Agosto se mantiene prácticamente igual que el planeamiento vigente, con alguna modificación en sus calles y peatonales. Con las obras del nuevo túnel de la carretera C-820 a su paso por Santo Domingo se desvió el tramo final del Camino de Chipude, con lo que modificó la ordenación de esta zona. Dado que se trata de edificación al borde de una carretera y algunos tramos de vías que parten del mismo, se ha considerado más conveniente para la zona que la mayor parte de la edificación sea abierta.

Como resumen, en cuanto al suelo urbano del casco de Santo Domingo, se aumenta su consolidación y densidad con el aumento de altura, lo que se considera conveniente en cuanto a una mayor rentabilidad de las infraestructuras existentes, especialmente en cuanto a la futura implantación de la red de saneamiento. Se plantean una unidad de actuación, una en el extremo norte, Tierra de Costa. Con esta unidad de actuación se pretende, además, darle un remate al casco, ordenando su borde norte.



Santo Domingo

Escala 1:7500

- **Unidad de Actuación Tierra de Costa UA-4**

El casco de Santo Domingo, se desarrollo en los bordes de la antigua carretera, hoy Avenida 8 de Agosto. Desde esta vía partieron calles perpendiculares de fuerte pendiente, que terminan en el tramo horizontal de la calle Las Rositas. Con el fin de completar y dar un borde a este casco, se prolonga la calle Las Rositas y otra calle paralela al sur de esta, para lo que se requiere una unidad de actuación que desarrolla este suelo urbano no consolidado. Este ámbito de suelo urbano no consolidado, se ha reducido de superficie, para limitarse a la zona topográficamente más adecuada.

El objetivo de esta actuación es rematar el núcleo es su borde norte con una vía horizontal que recoge las que bajan con bastante pendiente, y resuelve el tráfico al permitir una circunvalación del Casco.

2.3.4. Barrio de las Cucharas.

Este barrio se sitúa en una zona elevada sobre la carretera C-820, al este de la misma, junto al límite del Municipio de La Guancha con el término municipal de Icod. Con posterioridad a la aprobación de las NNSS de La Guancha, se desarrolla en esta zona la unidad de actuación prevista en el planeamiento citado, por lo que la propuesta de este Plan General varía muy poco de la del plan vigente, siendo el suelo urbano prácticamente el mismo.



Las Cucharas

Escala 1:7500

2.3.5. Ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Estos ámbitos se desarrollan mediante las siguientes unidades de actuación:

Casco de La Guancha.

- Nº 6 El Terrero
- Nº 7 La Hoya
- Nº 8 El Castillo
- Nº 9 La Caldera

Santo Domingo.

- Nº 4 Tierra de Costa

Las Cucharas.

- Nº 5 Las Ánimas

Santa Catalina.

- Nº 1 El Roque
- Nº 2 El Promontorio
- Nº 3 Vista Bella



2.4. SUELO URBANIZABLE.

El Plan General recoge la mayoría de los sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento que se revisa. Otros son de nueva creación y alguno se ha descalificado.

Como criterios de clasificación se han tenido en cuenta lo que establece la LOTENC en su Art. 52.2 con relación a la contigüidad con el Suelo Urbano clasificado.

En la clasificación de este suelo urbanizable se ha tenido en cuenta: el Título IV Capítulo V "Contención del consumo de suelo urbanizable" (Directrices 66, 67, 68, 69, 70 y 71) de la Ley de Directrices de Ordenación General y el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

En el documento de aprobación provisional y en este texto refundido de la Aprobación Definitiva, algunas unidades de actuación que, en varios casos, eran suelo urbano en las Normas Subsidiarias, han pasado a suelo urbanizable ordenado o no ordenado. Esto puede parecer que produce un aumento de superficie que se incorpora al proceso urbanizador, cuando en realidad se trata de pequeños suelos ya incorporados desde las Normas Subsidiarias que, por estar en situación de borde y en una aplicación estricta de la LOTENC se ha considerado que más que suelo urbano no consolidado era suelo urbanizable.

2.4.1. Los sectores de Suelo Urbanizable del Planeamiento que se revisa. (NNS)

En el planeamiento vigente ya se clasificaron los siguientes sectores de Suelo Urbanizable:

- a) Casco de La Guancha: { Plan Parcial La Peña residencial
Plan Parcial El Carbón residencial
- b) Barrio de Santo Domingo: Plan Parcial Santo Domingo residencial
- c) Barrio de Santa Catalina: { Plan Parcial La Yegua industrial
Plan Parcial El Roque industrial

De estos planes parciales se han aprobado definitivamente los siguientes:

- **Plan Parcial La Peña**

Este plan se encuentra con la urbanización ejecutada y en parte ya construida, por lo que se ha considerado suelo urbano consolidado en el presente Plan General de Ordenación.

- **Plan Parcial El Carbón**

Este sector tiene su plan parcial aprobado definitivamente, pero no se encuentra ejecutada su urbanización. En este Plan General se introducen algunas





modificaciones por lo que se considera un suelo urbanizable ordenado desde este Plan General.

- **Plan Parcial La Yegua**

Este sector, de uso industrial, tiene aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, por lo que se ha propuesto en el presente Plan General como suelo Urbanizable Industrial Ordenado. Los parámetros urbanísticos coinciden exactamente con el Plan Parcial aprobado, así como su sistema de Actuación.

Planes parciales sin aprobación definitiva:

- **Plan Parcial Santo Domingo**

Este sector de suelo urbanizable no tiene el plan parcial redactado. En todo caso se mantiene en este Plan General con las mismas características pero adaptadas a la LOTENC.

- **Plan Parcial El Roque**

Este Plan Parcial surge en las Normas del año 91, cuando la CUMAC, entre sus reparos, propone que el suelo directamente urbano, donde se encontraba construida una nave industrial destinada a fábrica de chocolate, pase a ser suelo Urbanizable Industrial. Este Plan Parcial fue redactado por iniciativa municipal y aprobado inicialmente, pero por falta de acuerdo entre los propietarios del suelo, se paralizó su tramitación. En este Plan General se descalifica como suelo Urbanizable.

2.4.2 Los Sectores de Suelo Urbanizable propuestos en la 1ª aprobación Inicial y Provisional de este Plan General de Ordenación.

El presente Plan General propuso en su primera aprobación Inicial y Provisional los siguientes sectores de Suelo Urbanizable, algunos de los cuales proceden del planeamiento que se revisa.

- **Casco de la Guancha**

Sector Nº 1 El Carbón residencial, suelo urbanizable ordenado

Sector Nº 2 La Cañada residencial, suelo urbanizable no ordenado

- **Barrio de Santo Domingo**

Sector Nº 3 Santo Domingo residencial, suelo urbanizable no ordenado

Sector Nº 8 Tierra de Costa residencial, suelo urbanizable no ordenado

Sector Nº 6 Chipude residencial, urbanizable no ordenado

Sector Nº 7 El Caballo residencial, urbanizable no ordenado



- **Barrio de Santa Catalina**
Sector Nº 4 La Yegua industrial, suelo urbanizable ordenado
Sector Nº 5 Santa Catalina residencial, suelo urbanizable no ordenado

2.4.3. Los Sectores de Suelo Urbanizable de este Plan General (En la 2ª Aprobación Inicial adaptada a las Directrices y al PIOT)

Con la adaptación del Plan General a las Directrices Generales (Ley 19/2003 de 14 de abril) y al P.I.O.T. se ha reducido el suelo urbanizable, si bien algunas unidades de actuación se han pasado a suelo urbanizable ordenado, de forma que este Plan, que se sometió a información pública, tiene los siguientes sectores:

- **Casco de la Guancha**
Sector Nº 1 El Carbón, residencial, suelo urbanizable ordenado
- **Barrio de Santo Domingo**
Sector Nº 2 Chipude, residencial, suelo urbanizable no ordenado
Sector Nº 3 Santo Domingo, residencial, suelo urbanizable no ordenado
- **Barrio de Santa Catalina**
Sector Nº 4 La Yegua, industrial, suelo urbanizable ordenado
(Con Plan Parcial aprobado)
Sector Nº 5 Santa Catalina, residencial, suelo urbanizable no ordenado
Sector Nº 6 Los Alcaravanés, residencial, suelo urbanizable ordenado.
(Anteriormente UA)
Sector Nº 7 Los Ñames, residencial, suelo urbanizable no ordenado.
(Anteriormente UA)
Sector Nº 8 La Cañada, no sectorizado estratégico.

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.

- **Casco de La Guancha**
Sector Nº 1 El Carbón, residencial suelo urbanizable ordenado
Sector Nº 9 La Campana, residencial suelo urbanizable ordenado
Sector N 11 Solítica, residencial suelo urbanizable no ordenado.
Estos dos últimos sectores ((Nº 9 y 10) eran ámbitos de suelo urbano no consolidado en el documento de la 2ª aprobación inicial



- **Santo Domingo**

Sector Nº 2 Chipude, residencial suelo urbanizable no ordenado

Sector Nº 3 Santo Domingo, residencial, suelo urbanizable no ordenado.

Sector Nº 8 Las Rositas, residencial suelo urbanizable ordenado.

Este sector era un ámbito de suelo urbano no consolidado en el documento de la 2ª aprobación inicial y suelo urbano en las NNSS

- **Santa Catalina**

Sector Nº 4 La Yegua, industrial suelo urbanizable ordenado

Este sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente

Sector Nº 5 Santa Catalina, residencial, suelo urbanizable no ordenado

Sector Nº 6 Los Alcaravanes, residencial, suelo urbanizable ordenado

Sector Nº 7 Los Ñames, residencial suelo urbanizable no ordenado

Se ha comprobado, que los sectores cumplen los parámetros a que hace referencia el artículo 36 de la LOTENC.

2.4.5. Cuantificación del suelo urbanizable.

Según los cálculos elaborados que se recogen en la Tabla de Datos.

El Suelo Urbanizable Ordenado Residencial asciende a 158.434,97 m²

El Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial asciende a 162.068,42 m²

El Suelo Urbanizable Ordenado Industrial asciende a 79.818,00 m²

Un análisis más detallado se encuentra en el anexo de instrumentos de desarrollo donde se señalan los datos de cada sector de suelo urbanizable.

2.4.6. Justificación de la DOG. 67. Clasificación de suelo urbanizable

a) La DOG 67.

Esta directriz trata de evitar que se clasifique como urbanizable una superficie excesiva de suelo que no guarde relación con los razonables crecimientos previsibles de la demanda.

Este crecimiento deberá justificarse en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado, y a los siguientes datos y criterios:

- El crecimiento poblacional y de superficie edificada en los diez años anteriores
- La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior.





- La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de ocupación de suelos interiores.

b) La población del municipio de La Guancha

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
5.232	Sin datos	5.140	5.244	5.269	5.257	5.294	5.318	5.372	5.388

En los últimos años la población del municipio de La Guancha ha tenido un ligero aumento de población, que seguirá en aumento en los próximos años. La mejora de las comunicaciones, cierta saturación de los municipios de Icod de los Vinos y Los Realejos, junto a menores precios del suelo y de las viviendas, atrae a población de los municipios próximos entre el Puerto de La Cruz e Icod de los Vinos. El nivel de dotaciones y su calidad, especialmente las escolares, contribuye igualmente a captar la población citada. En los próximos años y sobre todo cuando se construya el tramo de anillo Insular, la población de La Guancha tendrá un aumento continuo, sin que se produzcan grandes saltos en sus números.

c) Datos de licencias municipales

AÑO	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nº licencias obra mayor	39	52	53	60	47	54	45	79

El número de licencias por si solo no refleja exactamente la realidad de lo que está ocurriendo, pero si una tendencia.

Si se analizan las obras mayores relativas a viviendas, vemos que los primeros años la mayoría se refiere a viviendas unifamiliares entre medianeras.

En los últimos años las licencias de obra mayor se refieren, cada vez más, a promociones de viviendas colectivas. Esta oferta, nueva en el municipio, está teniendo éxito de ventas, al poderse adquirir las viviendas mediante hipotecas.

El Plan General al encontrarse en estos años en elaboración, también ha frenado ciertas iniciativas, sobre todo en zonas donde se podrá edificar tres plantas. En este sentido la aprobación del Plan General desbloqueará estas promociones.

Por el momento sigue existiendo demanda de viviendas que se han ido cubriendo en cuanto hay ofertas.

d) El crecimiento de la edificación

Durante los años 80 y 90 del pasado siglo el Ayuntamiento de La Guancha creó una oficina de viviendas de Primera Necesidad Social que redactó un número considerable de proyectos





de viviendas. Posteriormente un grupo amplio de arquitectos continuó esta labor desde sus estudios particulares, construyéndose muchas viviendas acogidas al decreto de autoconstrucción.

Desde el año 2000, con el crecimiento económico y la escasez de suelo urbanizado, los promotores de viviendas han adquirido las parcelas disponibles en el municipio para la construcción de viviendas colectivas o conjuntos de unifamiliares adosadas.

Los asentamientos rurales recogen desarrollos lineales existentes desde hace muchos años. Se encuentran ya recogidos en las NN.SS. del año 91. Estos asentamientos han tenido cierto desarrollo, ya que permiten mantener una forma de vida rural, que ya ha desaparecido de los cascos urbanos. Al ser la edificación de los asentamientos en general unifamiliar aislada, también ha recogido una demanda muy apreciada. En este sentido los asentamientos preservaron la ocupación del suelo rústico por viviendas, durante todos estos años.

En todo caso en los últimos años el aumento de la edificación se basa en las promociones de viviendas colectivas o adosadas. Este crecimiento no está directamente relacionado con el aumento de la población, sino más bien con cambios sociales y económicos. En este sentido, la mayoría de las personas adultas con trabajo aspiran a tener una vivienda.

e) El modelo territorial del Plan General.

Si el movimiento de la población, por sí sólo, no parece justificación suficiente para la clasificación de suelo urbanizable, este se basa fundamentalmente en el modelo territorial que se propone.

El envejecimiento de la población por un lado y la salida en los últimos años de los jóvenes de municipio, al no encontrar viviendas nuevas, ha impedido el aumento de la población en el municipio. El Ayuntamiento confía en la consolidación del municipio basándose en tres aspectos fundamentales:

- 1) La implantación de actividades industriales y de servicios que creen puestos de trabajo en el municipio.
- 2) La creación de suelo urbanizado tanto con iniciativas públicas como privadas para la construcción de nuevas viviendas, tanto para los jóvenes del municipio como de otros.
- 3) El mantenimiento y desarrollo tanto de los servicios sociales como de las dotaciones públicas, que ofrezcan una mayor calidad de vida.

En relación al primer punto se encuentra aprobado el Sector Industrial y de servicios La Yegua, que se encuentra dentro de la zona ZEC. Dentro de la zona citada se establece un suelo rústico de Protección Territorial, donde en el futuro pueden ampliarse las actividades



citadas, con el apoyo del nuevo viario del anillo insular en proyecto. En relación a estas actividades se plantean los crecimientos del núcleo de Santa Catalina como veremos.

El punto segundo se refiere a la necesidad del suelo urbanizado para que promotores públicos y privados realicen viviendas.

En el casco de La Guancha no se plantean nuevos suelos urbanizables en relación a las NN.SS. vigentes. En este sentido el sector N° 9 de La Campana era una unidad de actuación y el sector N° 10 Solitica era suelo urbanizable incluido en La Peña. El crecimiento se sigue confiando al sector al sector N° 1. El Carbón que se estima que lo desarrollará la empresa pública Gestur en colaboración con el Ayuntamiento. Aunque en el casco quedan solares, en general pequeños, no se encuentran en el mercado, por lo que es a través de los sectores como en "La Peña" donde se producen los crecimientos. Este sector se encuentra prácticamente agotado.

El Plan General en el casco, plantea un crecimiento de suelo muy limitado, confía que en el futuro sea la sustitución y rehabilitación de las viviendas existentes en que absorban el crecimiento, sin afectar nuevos suelos. En el casco de La Guancha el Plan General propone, como se verá, la creación de las dotaciones de ámbito municipal.

El crecimiento en cuanto a los nuevos sectores se plantea fundamentalmente en Santa Catalina. Este se relaciona con las nuevas actividades, la accesibilidad que las carreteras insulares le brindan y el buen clima. El objetivo es que este núcleo pueda tener vida propia, con cierto nivel de vida urbana.

En el caso de Santo Domingo, su posible crecimiento solo es posible hacia el sur. En este sentido se plantea el sector N° 2 Chipude, para unir Santo Domingo con el barrio de La Cucharas, con los mismos objetivos señalados para Santa Catalina.

El punto tercero resulta muy importante para la atracción de nuevos vecinos al municipio. Los centros docentes públicos, especialmente, unido al resto de dotaciones como guarderías, centros de tercera edad, instalaciones deportivas y sanitarias, etc., sin aglomeraciones y al servicio de todos los vecinos, son uno de los atractivos del municipio.

Actualmente los municipios como La Guancha, con 5.388 habitantes, tienen unos servicios administrativos y de dotaciones, que requieren mayor número de habitantes para ser socialmente más rentables. En todo caso el Plan General tiene prevista su revisión, si el municipio llega a los 10.000 habitantes.

Como conclusión, puede estimarse que el modelo territorial propuesto, justifica la oferta de suelo urbanizable del PGO de La Guancha y que se cumple la DOG 67, en el sentido de que



no va a proponerse una excesiva oferta de suelo urbanizable sin que pueda consolidarse por la demanda actual o futura.

f) Situación socio-económica de la población y las previsiones de su evolución

Hace años, ya se definió la Isla de Tenerife como una Ciudad, donde las actividades económicas están más localizadas, pero la población se traslada por toda la isla.

En todo caso el área metropolitana, la zona turística del sur y en menor medida El Puerto de La Cruz son los focos de mayor actividad económica. Los núcleos del Norte de la Isla, tradicionalmente más ligados a la agricultura y más alejados de los focos citados, son los que tanto su población como los municipios, tienen menores expectativas de desarrollo.

La población de La Guancha tiene un sector de población, en general mayores de 60 años, que aun mantienen actividades ligadas a la agricultura. El sector de población entre 20 y 45 años es el que más ensancha la pirámide de edad de la población. Esta población, donde la mujer está plenamente incorporada a la actividad laboral y tanto hombres como mujeres pasaron por los centros de enseñanza del municipio, es la más dinámica y con mejores expectativas económicas.

Esta población dedicada a la construcción (especialmente los hombres) y los servicios, es la que más se ha marchado del municipio en los últimos años. Naturalmente esta población ha participado en el desarrollo económico general de toda la Isla, teniendo los mismos niveles económicos.

Uno de los objetivos fundamentales del Ayuntamiento de La Guancha es fijar esta población en el municipio y atraer a población de los municipios próximos.

La evolución del municipio es difícil de predecir, especialmente en cuanto a los ritmos de crecimiento. En todo caso se plantean políticas que ayuden a que ocurra lo que se considere deseable.

La situación de La Guancha entre núcleos de gran desarrollo urbano como Icod de los Vinos, al oeste, y Los Realejos y Puerto de La Cruz, al este, quedando en medio San Juan de La Rambla, están desplazando tanto población como actividades a este municipio.

En este sentido, un primer objetivo económico será preparar las infraestructuras urbanísticas, dado que se debe tener una oferta de suelo urbanizado que permita acoger tanto la demanda de vivienda como de actividades económicas e industriales en suelos apropiados para ello.

Otro de los objetivos es mantener en el municipio su población joven y atraer la de municipios próximos. Para ello hay que seguir potenciando desde el Ayuntamiento los centros educativos del municipio y la formación permanente de adultos. Dentro de este campo también es necesario desarrollar las dotaciones y las actividades culturales en general, manteniendo las que ya cuentan con tradición en el municipio como las musicales (Banda de Música), artesanales, etc.

El sector agrario tiene que continuar jugando un papel muy importante en el municipio, especialmente la viña, con la elaboración de vino en modernas bodegas como las que se están instalando, además de otras actividades que puedan desarrollarse en torno a éstas. El



resto de producciones tradicionales: papas, frutales, hortalizas, flores, etc., también deben modernizar las formas de producción, mediante el empleo de la agricultura ecológica, variedades especiales, etc.

El control sobre el Suelo Rústico frente a la ocupación por viviendas o actividades no admisibles en este tipo de suelo, permitirá que puedan acogerse otras actividades como las deportivas, recreativas, de salud, etc., que deben situarse en este suelo. Las actividades de turismo rural pueden ser un complemento de interés que deben desarrollarse mediante una labor de asesoramiento por parte del Ayuntamiento.

En cuanto a las actuaciones inmediatas, y para que el cumplimiento de los primeros objetivos señalados sea factible, debe desarrollarse el Suelo Urbanizable Industrial de La Yegua. En cuanto al desarrollo residencial, se va a iniciar con el Sector de Suelo Urbanizable El Carbón. A la vista de la demanda de actividades industriales y de servicios, que no van a poder ser acogidas por el Sector La Yegua, se reserva suelo para estas futuras actividades económicas.

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)

En el punto anterior ya se justificó de forma general que la calificación de los suelos urbanizables responde al modelo territorial del Plan General y el resto de argumentos de índole social y de política municipal, en el sentido ya expuesto de la apuesta de crecimiento municipal que se plantea principalmente en el caso de Santa Catalina, por las razones ya expuestas:

La necesidad de recoger población de otros municipios, a lo que colabora su buena comunicación, que mejorará con el anillo Insular, el buen clima, el tamaño necesario de núcleo para rentabilizar las infraestructuras, como el saneamiento, y las dotaciones existentes y futuras, etc.

Ya se han descrito los elementos que han configurado el desarrollo de Santa Catalina, el casco antiguo, el desarrollo a lo largo de la calle Real, y la expansión más reciente con la avenida 25 de Noviembre, antigua carretera. Por otro lado, unos potentes límites enmarcan su campo de actuación, por el norte y oeste la carretera TF-5, por el sur los terrenos de P.T., que se reservan para futuras actividades económicas, industriales y terciarias, y el anillo Insular. Por el este la carretera de acceso a San José y el barranco límite municipal.

En este sentido la pieza de Los Alcaravanes, comprendida entre la avenida y la TF-5, tiene la doble condición de actuación de borde, al tiempo que interior, por el límite de la avenida.

Este suelo urbanizable ordenado desde el Plan General es una primera apuesta, por sus tipologías edificatorias y densidad media-fija, de atraer población tanto de Icod como del Puerto y Los Realejos.



Dentro de la zona de reserva, que sería el suelo situado al este de Santa Catalina hasta el límite de la carretera, se incorpora una primera pieza situada al norte de casco antiguo. En esta zona la agricultura está casi abandonada. La actuación se bordea por una vía, que resuelve la circulación interior del núcleo. Este sector se ha planificado para el segundo cuatrienio, con una altura máxima de tres plantas, lo que permitirá las promociones de viviendas sociales y poder ir incorporando población relacionada con las nuevas actividades que se van a desarrollar en el sector La Yegua. En todo caso, para completar en el futuro este núcleo este núcleo, que permitirá establecer las dotaciones y equipamientos que requieran estos núcleos en los próximos 20 años.

En todo caso, se entiende que tanto el dimensionamiento y desarrollo como la gestión del núcleo de Santa Catalina responde a un modelo y planificación establecido que justifica su propuesta de dimensionamiento.

2.5 SUELO RÚSTICO

Como criterios de clasificación del suelo rústico se ha tenido en cuenta lo que establece la LOTENC en sus artículos 54 y 55. También se han considerado las Directrices de Ordenación General, Título IV, Capítulo IV, "Protección del suelo rústico" (directrices 58,59,60,61,62,63,64, y 65) y el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

El Suelo Rústico del municipio de La Guancha está ocupado en más del 50% por Espacios Naturales. Una parte del Parque Natural de Corona Forestal ocupa la mayor parte de esta superficie, siendo el resto parte del Parque Nacional del Teide. Todo este suelo se encuentra dentro del suelo rústico de protección Natural.

El Suelo Rústico, ligado a la actividad agrícola tradicional y a la de regadío de La Guancha, ocupa importantes extensiones del territorio municipal. A pesar de que amplias zonas de fincas se encuentran actualmente desocupadas o infrautilizadas, la magnífica calidad edafológica de las tierras y las perspectivas de desarrollo de determinados productos agrícolas al servicio del mercado regional, obligan a proteger a las superficies agrarias existentes.

La preservación del paisaje y de los espacios naturales, por un lado, y la protección del espacio agrario por otro, serán factores que en el futuro van a tener una influencia decisiva en el posible desarrollo económico de La Guancha.

El Suelo Rústico ha tenido escasa consideración, tradicionalmente, en el planeamiento territorial. Ha sido considerado un espacio residual ajeno a cualquier tipo de planteamiento de ordenación urbanística o ambiental y que, por el contrario, debería prestársele una atención



cada vez más relevante debido a la creciente escasez del suelo en una isla tan densamente ocupada como Tenerife.

Las crecientes tensiones transformadoras de los usos tradicionales que han tenido lugar en las últimas décadas en el Archipiélago Canario, han incidido notablemente en la degradación del Suelo Rústico. Ello ha llevado a la promulgación de una serie de leyes medioambientales que tratan de encauzar estos fenómenos hacia el punto de vista de la racionalidad en el uso del territorio.

Además, las superficies destinadas a la agricultura deben considerarse no sólo desde el punto de vista de su valor productivo sino también por su valor intangible que para la actividad económica de la isla tiene la mancha verde de los campos cultivados. Así como la forma específica en que se ha colonizado el territorio a base de abancalamientos y terrazas, formadas por muros de contención basálticos, su aportación indirecta a la economía del turismo es indudable.

Es importante el mantenimiento de su estructura tradicional, a través de la conservación de los caminos, formas parcelarias y tradiciones de organización del territorio permitiendo la transformación de los cultivos, dependiendo de la evolución de los mercados. Así, la protección del paisaje y de la actividad agrícola se entiende como una actividad dinámica en la que la introducción de instrumentos y maquinaria modernos debe buscar la compatibilidad entre las necesidades actuales con las formas tradicionales que ha adoptado la organización del territorio a lo largo de la historia.

A la hora de la categorización del Suelo Rústico de La Guancha en este Plan General se intentó plantear su delimitación en base al entendimiento del papel relevante que desempeñarían los terrenos agrícolas y los espacios naturales y paisajísticos en el futuro desarrollo de este municipio.

2.5.1. Categorías de suelo Rústico del Plan General

Las categorías del suelo Rústico, de acuerdo a este Plan General, están sometidas a diferentes parámetros de protección y servidumbre de uso. Las categorías que se establecen para el Suelo Rústico de La Guancha son las siguientes:



A.- Categorías previstas ligadas a la protección ambiental:

- Suelo Rústico de Protección Natural {
 - 1 - {
 - T-11 Parque Natural de Corona Forestal
 - T-0 Parque Nacional del Teide
 - 2 - Bosques consolidados
 - 3 - LIC Acantilado costero Los Perros
 - 4 - Zona costera
- Suelo Rústico de Protección Paisajística {
 - Barrancos
 - Laderas o enclaves
- Suelo Rústico de Protección Costera

B.- Categorías previstas ligadas a la protección económica:

- Suelo Rústico de Protección Agraria {
 - 1 Zona de Costa
 - 2 Zona Intermedia
 - 3 Zona Alta
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

C.- Categorías referentes a las formas tradicionales de poblamiento rural

Suelo Rústico de Asentamiento Rural

D.- Categoría para la preservación del modelo territorial

Suelo Rústico de Protección Territorial

2.5.2 Suelo Rústico de Protección Natural

Dentro del Suelo Rústico de Protección Natural se han establecido cuatro subcategorías 1, 2, 3 y 4.

• **Protección Natural 1**

Los Espacios Naturales se categorizan como Suelo Rústico de Protección Natural, según la delimitación definida en el Anexo de **Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias** que acompaña la LOTENC.

Se consideran como tales aquellos terrenos donde el objetivo es preservar valores naturales o ecológicos. En el municipio de La Guancha, como ya se ha señalado, se incluyen dentro de esta categoría la parte del Parque Natural de Corona Forestal que se encuentra dentro del término municipal y la parte del Parque Nacional del Teide que se encuentra en este municipio.

Los planes de Uso y Gestión de estos Espacios Naturales establecerán las determinaciones que regulan los usos y actividades en estos Espacios.





Las directrices de Ordenación General 15 "Objetivos de la ordenación de los espacios naturales protegidos, 16 "Criterios para la ordenación de los espacios naturales protegidos" y 60 "Espacios naturales protegidos, inciden sobre esta categoría de suelo rústico.

- **Protección Natural 2**

Se incluyen en esta categoría los terrenos con bosques consolidados, que no se encuentran dentro de los espacios Naturales Protegidos.

En el municipio de La Guancha la zona de pinar ha descendido en su límite oeste con el término municipal de Icod, hasta cotas que se corresponderían con el monte bajo de matorral y brezos. Esta zona de forma alargada que se encuentra fuera de los límites del Parque Natural de Corona Forestal, se ha incluido en la categoría de Rústico de Protección Natural. Estos bosques han sido tradicionalmente explotados, especialmente la "pinocha", para usos agrícolas. En este suelo es de aplicación el capítulo V "Recursos forestales" del título II, Directriz General 33 así como la Directriz General 61 "Repoblación y reforestación".

- **Protección Natural 3**

Dentro de esta subcategoría se ha incluido el LIC, El Acantilado de Los Perros, para preservar sus valores naturales y ecológicos.

- **Protección Natural 4**

Se incluyen en este tipo los terrenos de transición entre el mar y la tierra, en la zona costera de La Guancha. Esta franja es muy significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan, de los recursos naturales que contiene.

La mayor parte de la zona es de acantilados, resultando en general poco accesible.

Esta zona incluye la mayor parte de la franja costera del municipio. Limita por el oeste con el Acantilado Costero de Los Perros (LIC) AMB-3. Por el este con el barranco que constituye el límite con San Juan de La Rambla. Su límite sur está constituido por el borde exterior de las fincas agrícolas, y en algún caso, con la línea de servidumbre de protección de la Ley de Costas (100m). En este sentido, en este suelo siempre será de aplicación la Ley de Costas y su Reglamento.

Con acceso a la costa para su utilización hay dos puntos principales: El Charco del Viento y la Playa de Santo Domingo.

2.5.3 Suelo Rústico de Protección Paisajística (barrancos y laderas)

En esta categoría se incluyen aquellos hitos geográficos que tienen una fuerte presencia en la apreciación del paisaje de la comarca, especialmente los barrancos de monte y de medianías. Cuentan con elementos biológicos de un valor destacable, que han desaparecido en el entorno,



con restos del bosque de laurisilva. Se trata de evitar la alteración de un medio físico en el que se desarrollan, ciertas comunidades vegetales. Además, estos elementos estructuran paisaje.

Por otro lado, los barrancos como elementos fundamentales de la red hidrográfica del término municipal están protegidos por las Directrices de Ordenación General 29 y 50 de Prevención de riesgos.

Las laderas o enclaves, que por su especial orografía han conservado elementos vegetales que han desaparecido del entorno.

2.5.4 Suelo Rústico de Protección Costera

Está integrado por la zona de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de tránsito y protección que establece la ley de Costas 22/1998. La mayoría de este suelo está ocupado por la zona agrícola platanera del litoral. El borde costero está constituido por acantilados altos de origen volcánico muy erosionado. Dos puntos del litoral destacan por su facilidad de acceso al mar: la pequeña playa de Santo Domingo y El Charco del viento.

En esta zona se encuentran también los terrenos de transición entre el mar y la tierra, en zona costera. Esta franja es muy significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan.

Además de la ley de Costas citada y el Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento General de esta ley, serán de aplicación las Directrices de Ordenación General 31.5 "Depuración, reutilización y vertido" y en la 57 "Ordenación del litoral"

2.5.5 Suelo Rústico de Protección Agraria

Esta categoría incluye gran parte del suelo del municipio donde se mantiene una actividad de aprovechamiento agrícola o zonas donde potencialmente podría desarrollarse esta actividad.

Dentro del municipio pueden distinguirse tres partes en relación al tamaño de las explotaciones y de los cultivos, por lo que se han establecido tres subcategorías en este tipo de suelo:

- **Subcategoría 1. Zona de Costa**

En la zona de costa, comprendida entre el litoral y la carretera C-820, son fincas de tamaño medio dedicadas, en su mayoría, al cultivo de plátanos y también flores bajo invernaderos. Esta zona se encuentra bien conservada y con muy poca edificación fuera de los cascos. Algunas de estas fincas se encuentran en estos momentos sin cultivar.





- **Subcategoría 2 Zona de Intermedia**

La zona intermedia entre la carretera C-820 y el Casco de La Guancha es una zona muy variada, tanto por los diversos cultivos como por los tamaños de las fincas. Últimamente se están dedicando al cultivo de la viña, pero muchas de las explotaciones se encuentran abandonadas.

- **Subcategoría 3 Zona Alta**

Al sur del casco de La Guancha se encuentra una zona agrícola de pequeñas propiedades escalonadas donde se producen cultivos de medianías, especialmente papas. Cada una de estas zonas deberán tener unas regulaciones específicas para cada zona, especialmente en cuanto a las regulaciones de usos propios de este tipo de suelo que no sean específicamente agrícolas.

En este suelo será de aplicación la Directriz de ordenación general 62 "Actividades agrarias" y el capítulo III "Actividad Agraria" del título VII, Directrices de Ordenación General 126,127 y 128.

2.5.6 Suelo Rústico de Protección de Hidrológica

Este suelo tiene la finalidad de proteger las cuencas y los cauces de los barrancos, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto del suelo como del subsuelo. Se han recogido en este tipo de suelo los cauces más importantes de La Guancha.

El Plan Especial de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal estudiará de forma detallada el Suelo Rústico de Protección Hidrológica de forma que puedan proponerse mejoras, deslindes y usos en los cauces y zonas de servidumbre de acuerdo a los objetivos y la legislación que regula este tipo de suelo.

2.5.7 Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

El suelo Rústico de Protección de Infraestructuras establece determinadas obligaciones en lo referente a la Franja Límite de Edificación y Áreas de Dominio; Servidumbre y Afección situadas a ambos lados de las carreteras que discurren dentro del término municipal de La Guancha. De acuerdo a lo previsto en el art. 54 b) y f) y en el art.55.b.5 de la LOTENC, esta categoría es compatible con cualquier otra categoría de suelo rústico previsto en el margen de la carretera que, en el caso de La Guancha, se corresponde generalmente con suelo rústico de Protección Agraria.



En este suelo es de aplicación la ley 9/1991, de 8 de Mayo de carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

En el término municipal de La Guancha se han señalado con este tipo de suelo los bordes de las siguientes carreteras:

Carreteras de interés regional:

-C-820 (provisionalmente TF 5)

-Futuro trazado de la Autopista del Norte TF-5 en el tramo desde Los Realejos hasta Icod como parte del anillo insular. Para esta vía se ha reservado una franja de terreno.

Carreteras de interés insular. (titularidad del Cabildo Insular de Tenerife):

-TF-342 de la TF-5 a la Guancha.

-TF-353 de San José a La Guancha.

-TF-351 de San Juan de La Rambla a La Guancha

-La subida a La Guancha por el PIRS, carretera municipal cuya titularidad puede ser cedida al Cabildo.

Hay que tener en cuenta tanto para la infraestructura de nueva creación, como para la existente el capítulo II "Infraestructuras" (directrices 84,85 y 86), el capítulo V "Red Viaria" (directrices 94,95, 96, 97 y 98) del Título II de las Directrices de Ordenación General así como la Directriz 114 "Infraestructura".

2.5.8 Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Este Plan General recoge en general como Asentamientos Rurales aquellas entidades de población existentes que contaban con un mayor o menor grado de consolidación, generalmente por cierta vinculación con las actividades agrícolas, pero cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Dentro de los mismos se ha recogido unos de muy pequeña entidad, para los que prácticamente no se propone crecimiento sino que permitan ampliaciones y mejoras de las edificaciones existentes.

Este suelo queda regulado por el art. 55, c) 1. de la LOTENC y para su reconocimiento se ha tenido en cuenta la Directriz de Ordenación general 63 "Asentamientos rurales".

Los Asentamiento rurales considerados son los siguientes:

- 1 El Farrobo
- 2 La Cañada
- 3 La Centinela
- 4 Llano de Méndez
- 5 El Puente
- 6 Las Longueras - Las Montañetas
- 7 Las Crucitas
- 8 La Bautista
- 9 Los Laureles
- 10 La Sorriba

El sistema de Ordenación previsto para estos núcleos de población se establece en relación a los antiguos caminos públicos, hoy calles que se consideran como vías respecto a las cuales deberá producirse la edificación futura.

El tipo edificatorio es de Edificación Aislada o Cerrada y la Normativa específica para Asentamientos Rurales establece condiciones particulares, teniendo en cuenta su carácter aislado dentro del Suelo Rústico.

2.5.9 Suelo Rústico de Protección Territorial

Esta categoría de suelo rústico tiene por finalidad preservar el modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas, y el valor del medio natural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

En el Plan General de La Guancha se han señalado dos ámbitos de suelo rústico de protección territorial.

El primero, con acceso desde la carretera del Casco a Santo Domingo por el cementerio. Estos terrenos situados al sur de Las Crucitas, se encuentran alejados de asentamientos y bien comunicados. Esta zona se ha reservado para instalaciones al servicio de la construcción y obras públicas, estando prevista la instalación de infraestructuras de tratamientos de residuos. La elección de la zona responde, entre otras razones señaladas, a que estos terrenos estuvieron dedicados a extracción de áridos e instalaciones de fabricación de hormigones, etc., quedando los mismos, con ausencia de valores, ambientales o agrícolas, como señala la Directriz de Ordenación General 65.