



El segundo tiene la finalidad de preservar el modelo territorial y su capacidad de sustentación de desarrollos urbanísticos. Esta zona está situada al sur del Casco de Santa Catalina y al este del sector de suelo urbanizable La Yegua. Estos terrenos han quedado comprendidos entre el futuro cierre del ámbito Insular, la carretera de acceso a La Guancha por el PIRS y el casco de Santa Catalina. Estos terrenos han quedado sin valores ambientales o agrícolas.

Este suelo se reserva para futuras actividades productivas una vez se colmate el sector La Yegua.

Para esto será necesario modificar el Plan General y crear un sector de suelo urbanizable.

Estas piezas responden claramente a reservas de suelo que dan coherencia y completan a medio o largo plazo el modelo territorial propuesto por el Plan General.

#### 2.5.10 Resumen de las clasificaciones de Suelo Rústico

CATEGORÍA SUELO RÚSTICO	Sup. m <sup>2</sup>	% Sup. T. Municipal
PROTECCIÓN NATURAL	14.486.242,32	60,18
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	735.932,54	3,06
PROTECCIÓN COSTERA	( 545.621,89 )	(2,27)
PROTECCIÓN AGRARIA	6.707.128,96	27,86
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	( 529.609,81)	(2,20)
PROTECCIÓN TERRITORIAL	179.825,61	0,75
ASENTAMIENTOS RURALES	203.293,66	0,84
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>22.312.423,09</b>	<b>92,70</b>

El Suelo Rústico representa el 92,70% de la superficie total del municipio.

#### 2.6 RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO

La superficie total del municipio es de 24.070.574,86 m<sup>2</sup> (2.407'05 Ha) de los cuales 1.357.830,38 m<sup>2</sup> (135'78 Ha) corresponde a Suelo Urbano. El suelo Urbanizable es 400.321,39 m<sup>2</sup> (40'32 Ha). El Suelo Rústico es 22.312.423,09 m<sup>2</sup> (2.231'24 Ha).

	Superficie m <sup>2</sup>	% Total Superficie
SUELO URBANO	1.357.830,38	5,64
SUELO URBANIZABLE	400.321,39	1,66
SUELO RÚSTICO	<b>22.312.423,09</b>	<b>92,70</b>
<b>SUP. TOTAL DEL MUNICIPIO</b>	<b>24.070.574,86</b>	<b>100,00</b>

La superficie donde puede desarrollarse la edificación, Suelo Urbano, Urbanizable y Asentamientos rurales es de 1.961.445,43 m<sup>2</sup>, un 8,15 % de la superficie total del municipio.

## CAPÍTULO TERCERO. SISTEMAS GENERALES Y USOS.

### 3.1. LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO.

En el municipio de La Guancha las carreteras insulares y municipales tienen una relevancia en la ordenación territorial, sin que sea este el único elemento destacable.

La carretera TF-5 (antigua C-820), en su actual trazado pero, sobre todo, en los anteriores, tuvo mucho que ver con el desarrollo de los Núcleos de Santa Catalina y Santo Domingo.

La Carretera TF-342 que, procedente de Los Realejos, atraviesa el casco de La Guancha y continúa hasta Icod de los Vinos, fueron muy importantes en el desarrollo del casco de La Guancha que, por su situación en las medianías, estaba muy relacionado con el municipio de Icod. En este sentido vemos cómo en los tres núcleos principales de La Guancha, sus avenidas principales se corresponden con tramos de las carreteras referidas. La Avenida 25 de julio en Santa Catalina, 8 de Agosto en Santo Domingo e Hipólito Sinfiriano, Avenida Villa Nueva y La Patrona en el casco de La Guancha.

La situación del Punto Insular de Residuos Sólidos (PIRS) y la construcción de la carretera de acceso al casco desde la C-820, que desemboca en la calle Solítica, facilitó el desarrollo del casco hacia el norte. La concentración en esta nueva área de las dotaciones más importantes como el nuevo Ayuntamiento, la zona escolar, etc., unidos por una rambla, reforzaron el crecimiento.

El conjunto de sistemas generales del municipio se completa, además, de los viarios y zona de dotaciones citados, con un conjunto de Parques urbanos distribuidos por el casco y otros distribuidos por el territorio, como el nuevo cementerio, el Mercado del Agricultor, la balsa de la Tabona, etc.

### 3.2. DETERMINACIONES DE LOS USOS ESTRUCTURALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Este Plan establece con carácter general los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y subsidiariamente remitiendo la legislación sectorial de aplicación.

Se define como uso de los terrenos dentro de un ámbito determinado o recinto a aquellas actividades que se pueden desarrollar dentro de los mismos considerados como soporte físico.

Se consideran como **Usos Estructurales** a aquellos que van a permitir dar una funcionalidad coherente al conjunto del territorio de La Guancha, en especial aquellos destinados a Sistemas Generales y Equipamientos Estructurales y que, por tanto, tienen una repercusión en todo el municipio, de acuerdo con lo especificado en el Artículo 32.2.A)7) de la LOTENC.



Se consideran como **Usos Globales** a aquellas actividades que implican a amplias porciones del territorio de La Guancha y se subdividen en razón de su adscripción genérica a las distintas clases de suelo en los siguientes:

- Usos generalmente Urbanos
- Usos generalmente Rústicos
- Usos globales mixtos

Y como **Usos Pormenorizados** en Suelo Urbano así como Suelo Urbanizable, aquellos que implican porciones de suelo concretas a escala de parcela o manzana y en las que se haya establecido su ordenación de manera directa por este planeamiento general o bien van a adquirir un estatuto concreto mediante los planes e instrumentos de desarrollo específicamente determinados por este Plan General de Ordenación.

Los Usos pormenorizados se clasifican también atendiendo a diferentes criterios que permitan su regulación, en particular respondiendo a su grado de incidencia, al carácter de la propiedad y a su posible autorización

- Característicos o principales y compatibles o incompatibles
- Privados o públicos
- Permitidos o prohibidos

### 3.3. USOS ESTRUCTURALES Y GLOBALES

Dentro del municipio de La Guancha se establece como Usos Estructurales genéricos correspondiendo con los distintos Sistemas Generales a los siguientes:

Sistema General Viario	Red viaria principal
Sistema General de Espacios Libres	Parques previstos
Sistema General de Dotaciones	Educativas, Deportivas, Cementerio, mercado
Sistema general de Infraestructuras.	Otras redes técnicas y sus elementos de apoyo, Balsa la Tabona etc.

Como Usos Globales principales para el resto del territorio se consideran los siguientes:

- Residencial	Suelo Urbano y Urbanizable
- Protección del modelo territorial	Suelo Rústico de Protección Territorial
- Agrícola	Suelo Rústico de Protección Agraria
- Medioambiental	Suelo Rústico de Protección Paisajística
	Suelo Rústico de Protección Natural
	Suelo Rústico de Protección Costera





### 3.4. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El presente Plan General de Ordenación establece pormenorizadamente los usos que es posible desarrollar en los ámbitos de Suelo Urbano y, por extensión, en los Sectores de Suelo Urbanizable, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que se han dispuesto para su ordenación.

El conjunto de Usos generalmente Urbanos previstos en La Guancha, incluyendo el principal o característico, son los siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Ocio
- Turismo Rural

Para cada ámbito o sector de suelo se establece normativamente un Uso como Característico o principal que coincide con aquel que va a producirse mayoritariamente mientras que se definen también aquellos que serían Compatibles con el Característico. Se consideran como Compatibles aquellas actividades que también pueden desarrollarse dentro de cada parcela pero que no se van a producir de una manera habitual.

#### 3.4.1. Uso Residencial

El Uso Residencial es el que comprende aquellas acciones destinadas al alojamiento privado de las personas y que se realizaría en espacios destinados a una o varias familias, considerándose en el primer caso como unifamiliar y en el segundo como colectiva.

Dentro del municipio de La Guancha el uso Residencial para la vivienda se subdivide a su vez en Unifamiliar, cuando en cada parcela se edifica una sola vivienda, y colectiva cuando se edifican varias viviendas con accesos u otros elementos comunes.

En la mayoría de las zonas de los núcleos del municipio de La Guancha la altura máxima de la edificación es dos plantas. Este hecho ha propiciado que la mayoría de las viviendas sean unifamiliares. En el centro del casco de La Guancha, Santa Catalina y Santo Domingo, la altura de la edificación es tres plantas. En estas zonas es donde se concentran las viviendas colectivas del municipio.

En cuanto a la propuesta del Plan General, se ha introducido las tres plantas en la Avenida 25 de julio en Santa Catalina, 8 de Agosto en Santo Domingo y se ha ampliado la zona de tres plantas del centro del casco de La Guancha y en la Rambla (Av. Cristóbal Barrios). La edificación Abierta se ha limitado a zonas de los bordes del casco de La Guancha o la zona alta de Santo Domingo, donde las líneas



de edificación cerrada producen impacto en el tránsito del suelo urbano al rústico. Igualmente en los asentamientos rurales la edificación puede ser abierta o cerrada.

En los planes parciales es donde se emplea el jardín delantero, por mantener en parte una imagen de la tradicional Ciudad Jardín.

### 3.4.2. Uso Industrial

Se considera como tal aquel que tiene como finalidad las operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de todo tipo de productos. En el caso del municipio de La Guancha, el Uso Industrial está relacionado con los Talleres, Almacenaje y Garajes.

Se entiende por Uso Industrial de Talleres al relacionado a aquellas prácticas artesanales o mecánicas de pequeña magnitud y que afectan a colectivos reducidos de trabajadores.

El Uso Industrial de Almacenaje queda referido a las actividades ligadas a la conservación y distribución, tanto comercial como ligada a productos de alimentación.

El Uso Industrial de Garajes incluye aquellos espacios cubiertos destinados al acomodo, la guardia y custodia de vehículos y maquinaria, tanto de empresas de la construcción como del transporte.

Este uso se encuentra en parte en suelo urbano del casco de Santa Catalina, con frente a la C-820, con instalaciones de Carpintería de Aluminio, Almacén y mantenimiento de ascensores etc. Esta zona se amplía en este Plan General. La propuesta del Plan General para este uso recoge el Suelo Urbanizable industrial "La Yegua" con Plan Parcial aprobado, para el que existe una gran demanda de empresas, tanto del municipio como de la zona, que no pueden crecer en sus actuales ubicaciones.

Los Servicios Técnicos del Cabildo Insular, por lo general, han sido contrarios a estos pequeños polígonos industriales municipales con ámbito de actuación comarcal, para concentrar toda esta actividad en los grandes polígonos de Güimar y Granadilla, con lo que promueven la desaparición de las pequeñas industrias, muchas veces familiares, a favor de las grandes empresas de ámbito nacional o internacional que cubren todo el mercado insular.

### 3.4.3. Uso Terciario

El Uso Terciario se refiere a la prestación remunerada de bienes y servicios al público en general. Incluye entre otros los siguientes géneros: Comercial, Hostelería y las Oficinas.

Se entiende como Uso Terciario Comercial el que comporta la existencia de puntos de venta tanto individuales como agrupados y destinados a la oferta de artículos al por mayor o menor.





El Uso Terciario de Hostelería incluye aquellos espacios en los que se realizan servicios de restauración o expedición de bebidas y alimentos elaborados.

#### 3.4.4. Uso de Ocio

Se define como Uso de Ocio aquellas actividades ligadas a la vida en relación y acompañadas en ocasiones de espectáculos o atracciones de todo tipo.

#### 3.4.5. Uso Turístico Rural

El Uso Turístico Rural comprende aquellas actividades de carácter empresarial que tienen como destino proporcionar alojamiento a visitantes eventuales desarrollados en los establecimientos que se adecuan a la legislación que regula este tipo de turismo.

En este municipio el turismo que se propone está relacionado, en cuanto a los alojamientos, con el turismo rural, y todas las actividades complementarias que este tipo de turismo requiere.

### 3.5. USOS GLOBALES EN SUELO RÚSTICO

En Suelo Rústico se establece una serie de Usos que caracterizan específicamente a las determinadas categorías de Suelo previstas. En particular, los Usos Globales previstos para el Suelo Rústico son las siguientes:

- Uso Medio-Ambiental
- Uso Agrario

No obstante, en Suelo Rústico se admite la compatibilidad con otros usos de acuerdo a su normativa específica y, específicamente, dentro de los Suelos categorizados como Asentamientos Rurales, se admite, en determinadas condiciones, los Usos Residenciales.

En el uso turístico, se admite el turismo rural y los campamentos de turismo con las condiciones que se han señalado en las Normas Urbanísticas de este P.G.O. de La Guancha.

#### 3.5.1. Uso Medio-Ambiental

Se considera como tal al que se establece para la máxima conservación del Suelo Rústico en su estado original. Se podrían distinguir dos géneros: Natural y Paisajístico.

El Uso Medio-Ambiental Natural responde a la preservación actual y futura de los valores ecológicos, geológicos y biológicos. Dentro del municipio de La Guancha encontramos dentro de este apartado las actividades a desarrollar en el Parque Natural de Corona Forestal y en el Parque Nacional del Teide, los cuales necesitan ser protegidos, para conservar los valores actuales desde una perspectiva medioambiental y científica.

El Uso Medio-Ambiental Paisajístico se refiere a la protección de hitos geográficos que conforman un paisaje como son los barrancos del monte y medianías, que además cumplen una función de drenaje





del territorio y conservan especies vegetales desaparecidas en su entorno, además de ciertos enclaves o laderas.

### 3.5.2. Uso Agrario

Responde al ejercicio de actividades del aprovechamiento del territorio para la obtención de productos para la alimentación o usos ornamentales. Dentro del municipio se distinguen la zona de la Costa, especializada en monocultivos para la exportación como pueden ser plátanos y flores. Son las fincas de mayor superficie. Las zonas de medianías, dedicadas mayoritariamente a la viña, y las zonas altas de fincas de minifundio, dedicadas mayoritariamente al cultivo de papas.

El uso ganadero se restringe mucho en este municipio debido a la poca superficie del mismo, una vez que se le ha traído la zona del monte.

### 3.6. USOS GLOBALES MIXTOS

Se conceptúan como Usos Globales Mixtos a aquellos que son susceptibles de producirse tanto en Suelos Urbanos y Urbanizables como en los ámbitos de Suelo Rústico.

Estos Usos se desarrollan tanto en espacios edificados como no edificados, siendo estos considerados como complementarios de los generalmente urbanos y rústicos contribuyendo a garantizar una correcta funcionalidad del conjunto.

Los Usos Globales Mixtos pueden tener las siguientes categorías

- Recreativo y Deportivo
- Comunitario
- Comunicaciones
- De Infraestructuras

#### 3.6.1. Uso Recreativo-Deportivo

Corresponde a aquellas actividades destinadas a la salubridad, mejora física y esparcimiento de la población en contacto con el aire libre, así como a las situadas en los espacios libres públicos y privados destinados a plazas y jardines e instalaciones deportivas de todo tipo.

Dentro del municipio de La Guancha se encuentra la futura piscina municipal, campos de fútbol y polideportivos repartidos por los barrios del municipio, plazas y parques urbanos etc.



### 3.6.2. Uso Comunitario

Se caracteriza por aquellos servicios que proveen a los ciudadanos de las infraestructuras que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, bienestar físico y de ocio. El Uso Comunitario cuenta con los siguientes géneros:

- **Docente:** Que incluye aquellas actividades destinadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel. En el municipio de La Guancha, además de la Guardería, centros de EGB de los barrios de Santo Domingo y Santa Catalina, en el casco han sido muy importantes los colegios públicos como el Tamaragua, el Plus Ultra y, sobre todo, el Instituto de Enseñanza Secundaria
- **Sociocultural:** Englobaría a los centros que se encargan de transmitir conocimiento a través de bibliotecas, museos, salas de exposiciones, los centros de reunión y relación social, centros de la tercera edad, etc. Dentro del municipio de La Guancha existen diversos centros para todas estas actividades, además del suelo que el Plan General reserva para otros. Así podemos citar el Centro de Artesanía, los centros sociales de Santa Catalina y el Centro Cultural de Santa Domingo, los centros de la tercera edad el Centro la Unión y la Fraternidad (propiedad privada), en el casco de La Guancha, etc.

### 3.6.3. Uso de Comunicaciones

El uso de comunicaciones se enmarca dentro del movimiento de personas y vehículos. Quedaría referido a aquellas superficies destinadas a las actividades ligadas al tránsito de vehículos y viandantes, así como los aparcamientos temporales de los primeros. En esta clasificación se prevén las siguientes subcategorías:

- Vías rodadas
- Vías peatonales
- Aparcamientos

Hay que tener en cuenta que la sección mínima obligatoria de las vías de tránsito rodado será de 9 mts. Con aceras de ancho 2'55 y 1'35 mts. En cada lado. Para el tráfico rodado quedan 5'10 mts. Estas vías serán de una única dirección y en las aceras de 2'55m se incorporará arbolado. En cuanto a las vías peatonales, tendrán una sección mínima pavimentada de 3 mts. , pudiendo reservarse espacios laterales para la plantación de arbolado.

Los aparcamientos se refieren al estacionamiento temporal de vehículos en espacios de vía pública o espacios libres de parcela.





### 3.6.4. Usos de Infraestructuras

Dentro del Uso Infraestructural se incluye aquellas instalaciones complementarias situadas dentro del territorio, que son necesarias para el correcto funcionamiento de la estructura urbana como son el abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales. En el municipio, su Ayuntamiento acordará con las compañías responsables de los distintos servicios las características de las construcciones y redes necesarias para su correcto funcionamiento.

La red de saneamiento de municipio está ejecutándose en algunas vías como el acceso desde la C-820 al casco (Subida al PIRS). Según la propuesta del Plan Insular de Saneamiento.

Las nuevas obras de saneamiento que se plantean en el municipio tendrán redes separativas.

Las nuevas redes de riego tendrán trazados en anillos independientes de la red de suministro, de forma que puedan conectarse, en su día, con una red de aguas depuradas.

Para los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado y en general para el municipio, se calculara una reserva de agua de 1 m<sup>3</sup>/ habitante.

El alumbrado público del municipio deberá cumplir la Ley del Cielo de Canarias.

### 3.6.5. El Abastecimiento de agua del municipio

La Comunidad Autónoma Canaria tiene asumida las competencias en materia de aguas. La Ley de Aguas de Canarias, regula este recurso natural escaso, valioso, indispensable para la vida y para la mayoría de las actividades económicas.

De acuerdo a la ley citada se crearon los consejos Insulares de Aguas, organismos autónomos adscritos a los cabildos.

El Cabildo Insular de Tenerife en colaboración con el Gobierno de Canarias, redacta el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHT), que ha servido de base para las actuaciones en esta materia en la Isla.

En cuanto a estudios hidrológicos de la Isla puede citarse como antecedentes los siguientes proyectos "Canarias SPA 15" (1972-1975) "MAC-21 (1978-1980) y "Canarias AGUA 2000" (1985-1987).

El PHI de Tenerife ya establece la necesidad de nuevas fuentes de suministro, entre las que destacan por su capacidad productiva la reutilización de aguas depuradas y la desalación de agua del mar. Asimismo, es necesario mejorar la calidad de agua, tratamiento desmineralizador y un mejor aprovechamiento de las aguas superficiales. En todo caso la fuente principal sigue siendo las aguas subterráneas.

El municipio de La Guancha se incluye en la comarca hidrológica formada por Icod, La Guancha y San Juan de La Rambla. En la zonificación hidrológica realizada en la Isla de Tenerife, el municipio de La Guancha se encuentra en su mayoría en la zona III, que comprende la depresión de Las Cañadas y su valle de salida hacia el Norte. Las Cañadas forma una cubeta abierta hacia el mar, desaguando a través del profundo valle subterráneo de Icod - La Guancha. Esta especial situación hace que este municipio sea gran productor de aguas subterráneas, siendo sus galerías principales las siguientes: Pinalete, Monte Frío, Santa Teresa, El Porvenir, El Derriscadero, La Esperanza, Los Palomos, Lomo Colorado, Vergara1, Vergara2.

Muchas de las infraestructuras hidráulicas de Tenerife y también del municipio de La Guancha son de propiedad privada, del Cabildo o municipal. En el primer caso se encuentran las galerías y en general las obras para extracción de aguas subterráneas, así como la mayor parte de los canales, y





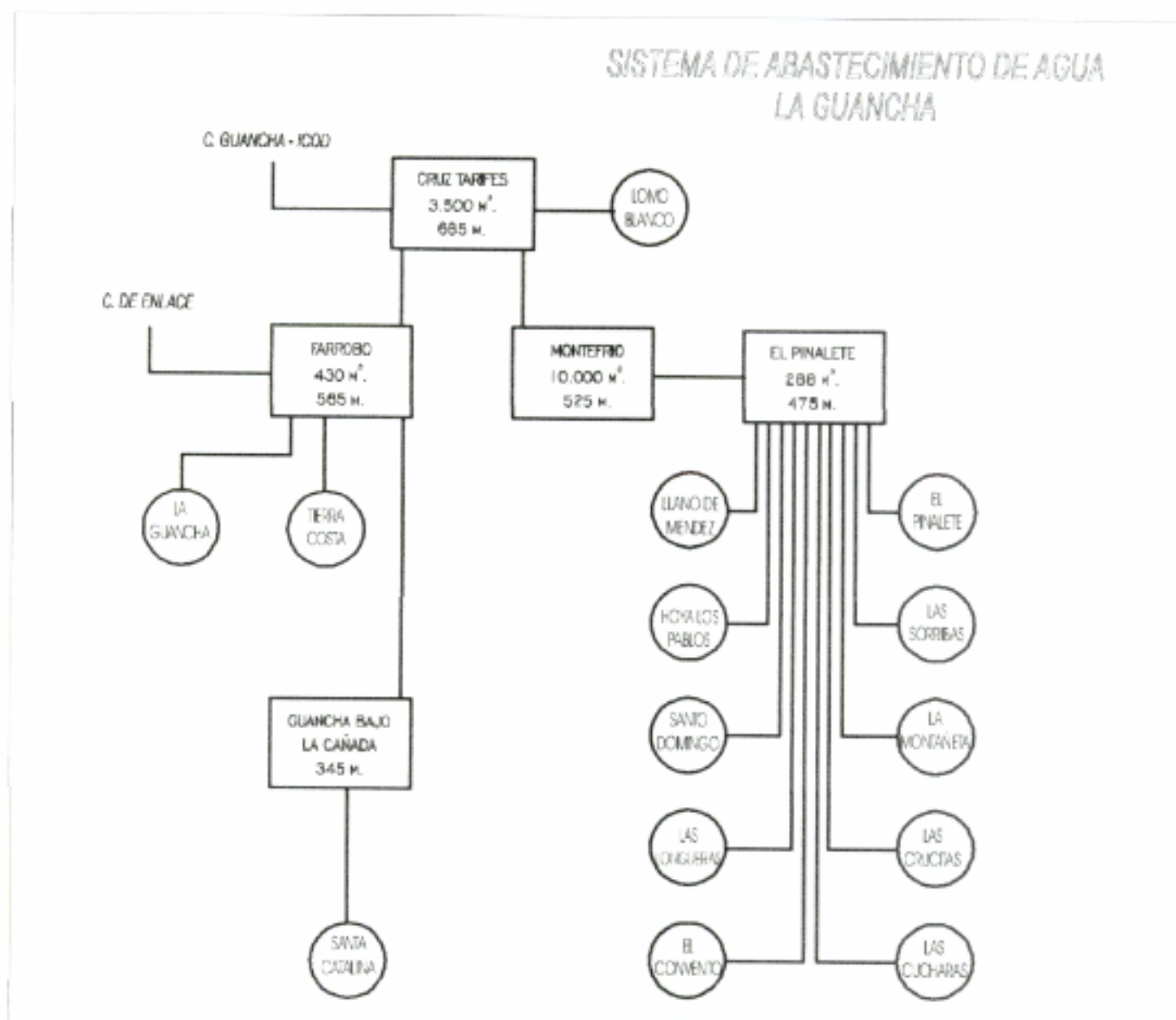
conducciones de distribución y de los estanques de almacenamiento para riego. En el segundo, los depósitos municipales y las redes de distribución urbana, etc. Por otra parte, el Cabildo Insular ha llevado a cabo inversiones en obras de interés general como las balsas, algunos canales de conducción, etc. y las ayudas a los municipios en la mejora de sus sistemas de abastecimiento urbano.

El Ayuntamiento de La Guancha gestiona directamente el suministro de agua de todo el término municipal, siendo propietario de participaciones en las principales Comunidades de Aguas de este municipio.

COMUNIDAD DE AGUA	PARTICIPACIONES	PIPAS/AÑO
"El Porvenir"	4	1.668'48
"Los Palomos"	4	2.920'00
"Santa Teresa"		1.715'50
"El Frontón"	8	4.672'00
"Vergara"	113'5	161.257'14
"El Derriscadero"	4	1.728'00
"San Antonio de La Guancha"	22	10.840'50
<b>TOTAL</b>		<b>184.801'62</b>

El agua propiedad municipal es superior al 50% de las necesidades municipales actuales, adquiriendo el resto.

Como se ha dicho la producción de agua de este municipio es muy superior a sus necesidades, suministrando agua para usos agrícolas y urbanos a otros municipios del norte de Tenerife llegando incluso hasta el T.M. de Buenavista.





Plan General establece la necesidad de poner 1 m<sup>3</sup>/hab. de almacenamiento en el municipio. Los nuevos crecimientos residenciales deberán hacer esta previsión incluidos los industriales que se calcularán sus reservas en función de las actividades que se instalen.

Si bien la cantidad de agua del municipio está garantizada para las actuales y futuras necesidades, la calidad de las mismas requiere que se mejoren para el consumo humano. En este sentido se está ampliando la Estación Desaladora de Aguas Salobres (EDAS), situada en la Cruz de Los Tarifes, incluida como Sistema General en este Plan General.

Dicha estación está destinada a la mejora de la calidad de las aguas subterráneas, con el fin de asegurar el abastecimiento de la comarca noroeste de la Isla.

Como conclusiones puede afirmarse que en cuanto a cantidad y gestión del agua, el suministro urbano de La Guancha está garantizado para el incremento de población que propone el Plan General. Recientemente se ha mejorado la red, reduciéndose las pérdidas y aumentando el control de los contadores de los usuarios.

Por otra parte, la reducción en el consumo de agua para uso agrícola y la reutilización de aguas depuradas, previstas en el Plan Insular de Saneamiento, permitirán el aumento del agua para uso doméstico.

### 3.6.6. Justificación de la directriz DOG. 28 y 86

La directriz 28 trata sobre la necesidad de acompañar la creación de nuevo suelo para uso residencial y la autorización de la edificación a la disponibilidad de agua suficiente y la viabilidad de la conexión de sus redes de abastecimiento a las existentes.

Los crecimientos que se proponen en el Plan General de La Guancha, son muy limitados y su desarrollo y colmatación bastante lentos. En este sentido el desarrollo del sector La Peña ha tardado unos quince años. Por otro lado, la situación del municipio al pie del Teide y con la corona forestal ocupando más de las 2/3 partes del municipio (punto 3 DOG. 28) produce agua en sus galerías, especialmente la de Vergara, suficiente para los futuros desarrollos del municipio, como se ha señalado en el punto anterior.

La situación de los sectores de suelo urbanizable continuos con el suelo urbano no plantean problemas de conexión con las redes existentes. Únicamente el Sector La Yegua de uso industrial está algo más alejado. En todo caso está conectado a la carretera subida La Guancha por el P.I.R.S., vía por donde pasan todos los servicios (ver plano 01i Red de Abastecimiento y Almacenamiento de Agua).

En cuanto al punto 2 de la Directriz 28, relativa a las conexiones de las redes de saneamiento con las existentes, hay que señalar que en el municipio de La Guancha se está ejecutando el saneamiento





según el Plan Insular de Saneamiento (P.I.S.) que tiene previsto las redes generales. Estas redes tal como están trazadas dan servicio a los núcleos existentes y a los nuevos sectores de suelo urbanizable. Todas las redes se han previsto por vías existentes, lo que facilitará su ejecución. La estación depuradora de ámbito comarcal se encuentra en La Zamora, municipio de los Realejos. Desde este punto por medio de impulsión se trasladan aguas depuradas hasta la balsa de La Tabona en La Guancha. En estos momentos aprovechando las obras en la carretera de acceso al casco desde la TF-5, (subida al P.I.R.S.) se está colocando uno de los colectores importantes de la red de saneamiento, que recogerá las aguas residuales del casco (ver plano 02i Red de Saneamiento).

La Directriz 86 establece que cualquier infraestructura requerirá su previsión expresa en el planeamiento territorial o en su defecto el urbanístico.

El planeamiento territorial y urbanístico establecerá los límites y ritmos de la implantación de uso en el territorio en función, entre otros factores, de la previa o simultánea disponibilidad de las infraestructuras.

Entre los criterios que establece para su planificación, deberá justificar su coherencia con el modelo territorial, previsto por la ordenación territorial o urbanística. Desarrollar la alternativa que genere menor impacto y un menor consumo de recursos, incluido el suelo. Analizará su incidencia en los ecosistemas, y se establecerán las zonas de protección previendo su compatibilidad con otras infraestructuras y su incidencia y efectos sobre las edificaciones residenciales próximas.

En este Plan General de Ordenación se suple al planeamiento territorial al recoger el trazado de la vía del anillo Insular a su paso por La Guancha, al no haberse concluido el Plan Territorial que en su momento se inició, siguiendo las condiciones que establece la Directriz 86. Otras infraestructuras de menor entidad se recogen igualmente en el Plan, y en muchos casos se reserva suelo para ellas o sus ampliaciones. En todo caso si parece muy urgente que en La Guancha y en el resto de la Isla se impulse el desarrollo general del saneamiento y la depuración de las aguas.





## CAPÍTULO CUARTO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### 4.1. TIPOS EDIFICATORIOS PREVISTOS.

#### 4.1.1. Edificación Adosada Zona 1-AD

En el municipio de La Guancha se ha estudiado la solución de los distintos núcleos y su desarrollo a lo largo del tiempo, lo que ha permitido seguir la evolución de las edificaciones existentes. De esta forma se ha tratado de establecer los tipos edificatorios adecuados para su ordenación urbanística.

Muy pocos ejemplares quedan de la casa campesina tradicional de La Guancha, que se situaban aisladas en su huerta, con las características típicas de la casa canaria, en cuanto a materiales, cubiertas, etc. Al ser de una planta, muy pequeñas y de poca entidad, apenas quedan algunas ruinas de las mismas. En este sentido las edificaciones más antiguas que se conservan ya tienen vocación urbana y se alinean al borde de un camino o carretera. En este sentido, aunque hayan cambiado los materiales y la distribución tipológica, desde las tradicionales en torno al patio, hasta las actuales "salón y vivienda", se han englobado en la Edificación Adosada. Este tipo de edificación es el mayoritario en todos los núcleos del municipio; casco de La Guancha, Santa Catalina, Santo Domingo y Las Cucharas, donde forman manzanas cerradas por la edificación de muy diversa forma y tamaño, según las características topográficas, de trazado urbano, etc.

#### 4.1.2. Edificación Adosada con Jardín Delantero

Dentro de este tipo edificatorio, en viviendas de carácter unifamiliar, existen en muchas casas jardines delanteros que este Plan General ha mantenido. Otro de los aspectos que ha permitido este tipo edificatorio es plantear diferentes alturas de la edificación.

#### 4.1.3. Edificación Adosada con tres plantas

En la zona más central del casco de La Guancha ya se construyeron edificaciones de tres plantas, incluso algunas de más. El planeamiento que se revisa situó en estas zonas (Avenida Hipólito Sinfoniano, Avenida Villa Nueva) la edificación adosada de tres plantas. Este Plan General amplía la zona de tres plantas a calles próximas, como tramos de La Solítica, Domingo Hernández y la Avenida Cristóbal Barrios. En los núcleos de Santa Catalina y Santo Domingo se limita a la Avenida 25 de julio y 8 de Agosto respectivamente.

#### 4.1.4. Edificación Ciudad Jardín Zona 2CJ

Los nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, propuestos por el planeamiento que se revisa, plantearon la tipología de Ciudad Jardín, con o sin jardín delantero, en función de que algunas zonas compatibilizarán el uso residencial con el pequeño comercio. De momento este tipo de edificación, se encuentra ya desarrollado en el sector La Peña, en estos momentos suelo urbano consolidado por





tener terminada su urbanización. Este tipo de edificación con o sin jardín delantero se platea en el resto de los suelos urbanizables que no se han desarrollado y en el sector de Santa Catalina "Los Alcaravanes". Esta tipología se emplea con tres plantas de altura en la avenida (sistema general) a su paso por el sector de suelo urbanizable El Carbón.

#### 4.1.5. Edificación Abierta Zona 3EA

La edificación abierta era poco empleada en el planeamiento que se revisa y también es reducida su aplicación en el presente Plan General. En este sentido sólo se emplea en situaciones de límite, donde por las características topográficas, de final de suelo urbano, o de borde de camino, otro tipo de edificación especialmente la adosada crearían impacto en el paisaje. Este tipo de edificación se ha empleado en el Casco de la Guancha y en la parte alta de Santo Domingo, por la zona del camino de Chipude. En ambos núcleos en las circunstancias ya señaladas.

#### 4.1.6. Edificación Industrial

En el municipio de La Guancha hay pequeñas industrias, como talleres de carpintería de madera, de aluminio, de automóviles, cerrajerías, etc. Que tienen problemas en los suelos residenciales. Además de no tener posibilidades de ampliar las industrias actuales. Para resolver este problema se mantiene un sector de suelo urbanizable industrial "La Yegua" al oeste del casco de Santa Catalina. Este sector se ha incluido como suelo urbanizable ordenado por estar ya aprobado el Plan Parcial y ser urgente su ejecución, por la cantidad de solicitudes que tiene el Ayuntamiento de empresas que se quieren instalar en el mismo.

### 4.2. ZONIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO.

La Ordenación Detallada del suelo urbano se ha concretado en los planos denominados **Ordenación Pormenorizada**. Los criterios generales para la ordenación concreta de los Núcleos de La Guancha se han basado en el remate de la red viaria interior, estableciendo las conexiones necesarias e intentando realizar el menor número de afecciones posibles.

Por otra parte, se han completado las conexiones con la red general en los distintos barrios, buscando conseguir una coherencia y un funcionamiento de las calles con una mínima conexión para lo cual se ha partido de los trazados ya existentes.

Se ha pretendido con ello conseguir la concentración de la población actual y futura, buscando una mayor compactación de los núcleos. La delimitación del Suelo Urbano se ha producido a partir de los criterios definidos en los Arts. 50 y 51 de la **LOTENC**. En concreto se ha tenido en cuenta lo siguiente:





A.- Los terrenos que actualmente cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

B.- Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización.

El núcleo más importante del municipio es el que corresponde al propio Casco de La Guancha. A los efectos de la descripción detallada de su ordenación los barrios próximos como El Pinalete se han incluido dentro del Casco.

El resto de núcleos que se han ordenado son los siguientes:

- Santa Catalina
- Santo Domingo
- Las Cucharas

#### 4.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para el desarrollo del suelo urbano no consolidado se han establecido las unidades de actuación correspondientes.

En los ámbitos delimitados como unidades de actuación no siempre se cumplen los requisitos que establece el art. 51.1.a de la LOTENC, relativo a terrenos que cuenten con los servicios de la urbanización.

El tamaño de las unidades es en general bastante pequeño, por lo que resulta imposible aplicar la reserva mínima de 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros cuadrados de edificación. En las unidades que por sus dimensiones se consideran ámbitos completos si se aplicará la reserva citada.

En aquellos ámbitos en que los propietarios hayan manifestado su intención de desarrollarlos se propone un sistema de ejecución privado, para el resto el sistema de ejecución será público, por cooperación o expropiación.





#### 4.4. DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Los sectores de suelo urbanizable se han delimitado teniendo en cuenta una posible demanda de suelo. Muchos de los sectores vienen del planeamiento vigente o de la revisión de las Normas Subsidiarias, paralizadas por no tener aprobación inicial antes de la entrada en vigor de la ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

Los sectores de suelo urbanizable se delimitaron atendiendo a los siguientes criterios:

- Superficies colindantes con Suelo Urbano.
- Completar las Dotaciones existentes.
- La superficie de los sectores no ha resultado determinante para su delimitación, atendiendo fundamentalmente a su situación urbanística.
- Proximidad a las vías consideradas como Sistema General Viario.

#### 4.5. APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO.

Este Plan General de Ordenación de La Guancha establece los aprovechamientos urbanísticos Global y Medio en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 60 del TRLOTENC.

En el Anexo de Instrumentos de Desarrollo de este planeamiento se establecen los criterios por los cuales se han definido los coeficientes de tipología, uso, intensidad y situación que son de aplicación para el cálculo del aprovechamiento Urbanístico Global.

El aprovechamiento urbanístico global de los sectores de suelo urbanizable no ordenado y ordenado directamente por el Plan General y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado desarrollados mediante unidades de actuación será el resultado de la sumatoria de multiplicar la superficie edificable de las parcelas lucrativas por los coeficientes de ponderación establecidos, resultantes de la ordenación pormenorizada, o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento (Udas).

En el Cálculo del aprovechamiento urbanístico global no se incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero si la asignada a los Equipamientos Privados.

El aprovechamiento urbanístico medio, será el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico global por la superficie total del sector o ámbito de suelo urbano no consolidado. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por m<sup>2</sup> de suelo (Udas/m<sup>2</sup>).

De la superficie total del sector o ámbito se excluye la superficie que sea de dominio público. Si se incluye la superficie de los terrenos afectados por sistemas generales adscritos.







SECTORES DE SUELO URBANIZABLE						
SECTOR	CLASIFIC.	SUPERF.	Coef. EDIF.	EDIF. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	APROVECH. GLOBAL (UdAs)	APROVECH. MEDIO (UdA/m <sup>2</sup> s)
Nº1 "EL CARBÓN"	SUBLE-RES-O	98.608,04	0,576	56.779,44	63.563,86	0,645
Nº2 "CHIPUDE"	SUBLE-RES-NO	52.746,13	0,70	36.922,29	33.379,60	0,633
Nº3 "SANTO DOMINGO"	SUBLE-RES-NO	26.288,33	0,70	18.401,83	16.636,17	0,633
Nº4 "LA YEGUA" (industrial)	SUBLE-IND-O	79.818,00	0,579	46.259,00	48.968,87	0,614
Nº5 "SANTA CATALINA"	SUBLE-RES-NO	42.192,89	0,70	29.535,02	26.006,69	0,616
Nº6 "LOS ALCARAVANES"	SUBLE-RES-O	21.951,75	0,65	14.268,63	14.244,61	0,649
Nº7 "LOS ÑAMES"	SUBLE-RES-NO	24.165,65	0,65	15.707,67	15.778,35	0,653
Nº 8 "LAS ROSITAS"	SUBLE-RES-O	14.621,79	0,60	8.773,07	9.167,86	0,627
Nº 9 "LA CAMPANA"	SUBLE-RES-O	23.253,39	0,60	13.952,03	14.307,87	0,615
Nº 10 "SOLITICA"	SUBLE-RES-NO	16.675,42	0,70	11.672,79	10.552,79	0,633

Se plantea una única área territorial a los efectos de homogeneizar los sectores de suelo urbanizable, ya que no se presentan diferencias significativas en las edificabilidades de los sectores.

Del cuadro anterior se desprende que los Sectores previstos se encuentran homogeneizados a los efectos de cumplir el criterio de diferencia menor al 15% del Aprovechamiento Medio entre unos sectores y otros ( $0,614 + 15\% = 0,70$ ), a los que hace referencia el Art. 32.B.2 de la LOTENC, dentro de cada área territorial. En este caso se ha propuesto una única área territorial.

#### 4.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO RÚSTICO.

La ordenación pormenorizada del suelo rústico está en función de las distintas categorías de suelo provistas en esta Plan General de Ordenación y atendiendo a la legislación sectorial que afecte a los usos posibles en las mismas.

En general la ordenación pormenorizada quedará determinada por instrumentos específicos complementarios o que precisen la ordenación territorial avanzada por este planeamiento general.

En el Suelo Rústico de Protección Natural Tipo 1 la ordenación pormenorizada la establecen los planes de Uso y Gestión, regulados de acuerdo al art. 22 de la LOTENC (Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: contenido y determinaciones).



En el Suelo Rústico de Protección Costera, la ordenación pormenorizada la establece la ley 2/1988 de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la ley de costas.

Regulará la ordenación del dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección, así como la zona de influencia.

El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras que se refiere fundamentalmente a las redes viarias se registrá en sus aprovechamientos concretos a las disposiciones que establece la legislación autonómica siguiente, Ley de Carreteras de Canarias. D.A. 9/91 de 8 de mayo Reglamento de Carreteras de Canarias. D.A. 131/1995 de 11 de mayo.

El resto de actuaciones detalladas a realizar en las distintas categorías previstas por este Plan General de Ordenación, requerirán de Calificación Territorial de acuerdo a lo previsto en el Art. 27 de la LOTENC.

En Suelo Rústico también se podrán desarrollar Planes Territoriales de Ordenación y Proyectos de Actuación Territorial cuando las circunstancias así lo aconsejen y siempre de acuerdo a los criterios y especificaciones definidos en los Arts. 23 y siguientes de la LOTENC.

El suelo rústico de Asentamientos Rurales se trata en el punto siguiente.

#### **4.7. TRATAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.**

Los Asentamientos Rurales previstos en el municipio de La Guancha responden a las agrupaciones de viviendas existentes que se sitúan generalmente en los antiguos caminos agrícolas. En estos núcleos inicialmente creados por su relación de dependencia con las zonas agrícolas, tienen hoy un funcionamiento independiente.

Se ha previsto una ordenación pormenorizada que preserve el carácter rural de los mismos, siendo la tipología de Edificación Aislada y Cerrada, con unas condiciones de ocupación mayor, menos superficie de parcela mínima y mayor aprovechamiento.

Los usos permitidos se extienden tanto a los ligados a los usos agrícolas como a los compatibles con usos residenciales.

#### **4.8. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.**

En el suelo rústico se sitúan una serie de elementos e instalaciones pertenecientes a los Sistemas Generales en razón a sus necesidades y condiciones específicas.

En primer lugar la red de carreteras no incluida dentro de los Suelos Urbanos y Urbanizables, se considera situada dentro del Suelo Rústico, formando parte de la Protección de Infraestructuras. Asimismo, las redes de transporte de agua, energía y telecomunicaciones pueden formar parte del mismo suelo junto con sus elementos y áreas de servidumbre.

La Balsa de La Tabona, los depósitos de agua municipal, la Estación desaladora (E.D.A.S.) y el tratamiento de residuos del P.I.R.S. son Sistemas Generales de Infraestructuras.

El nuevo cementerio también es un sistema general, así como el mercado del agricultor.



**CAPÍTULO QUINTO. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO CLASIFICADO.**

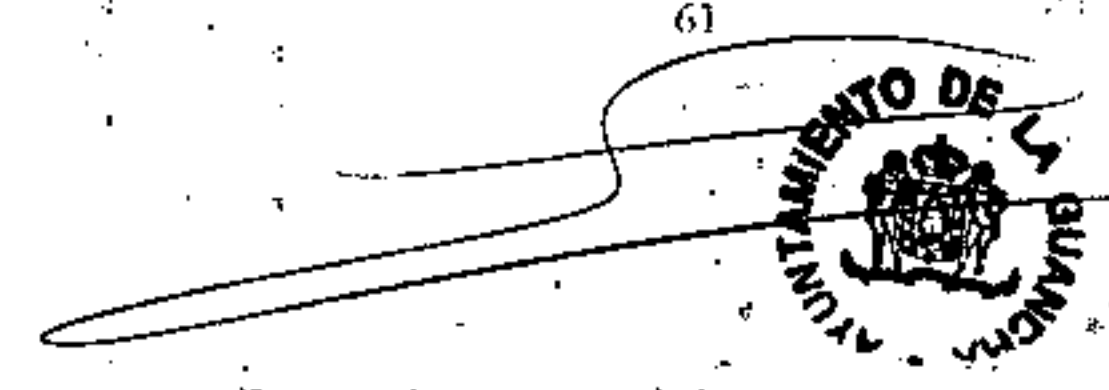
**5.1. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Todas las superficies de este plan general se han cuantificado mediante recintos delimitados, relativos a las distintas clases y categorías de suelo.

Se elaboran cuadros con los datos de la Ordenación estructural. El suelo rústico con sus distintas categorías. Se desglosan los asentamientos rurales cuantificando la superficie de cada uno de ellos. Un cuadro resumen recoge las distintas clases de suelo, aunque el rústico está desglosado por categorías incluye además los sistemas generales y las carreteras.

El total de la superficie se corresponderá con el total del municipio. Los tres cuadros restantes se corresponden con el suelo urbano desglosado por núcleos. El suelo urbanizable con la superficie de cada sector separando el suelo Ordenado del No Ordenado, y por último un cuadro de Sistemas Generales separados por tipos y su situación en suelo Urbano o Rústico.

Suelo Urbano	{	SUR-C	Suelo Urbano Consolidado
		SUR-NC	Suelo Urbano No Consolidado
Suelo Urbanizable	{	SUBLE-RES-O	Suelo Urbanizable, Residencial, Ordenado
		SUBLE-RES-NO	Suelo Urbanizable, Residencial, No Ordenado
		SUBLE-IND-O	Suelo Urbanizable, Industrial, Ordenado
Suelo Rústico	{	AMB	Protección Natural {
			1
			2
			3
		PAI	Protección Paisajística {
			1
		COS	Protección Costera {
			2
AGR	Protección Agraria {		
	1		
PH	Protección Hidrológica {		
	2		
INF	Protección Infraestructuras		
PT	Protección Territorial		
AR	Asentamiento Rural		





Sistemas Generales	{ SG	DP	Deportivos
		OIF	Otras Infraestructuras
		SA	Sanitarios
		AS	Asistenciales
		ED	Educativos
		SD	Seguridad y Defensa
		TL	Telecomunicaciones
		RV	Red Viana
		CL	Culturales
		RL	Religiosos
		SO	Sociales
		CM	Cementerios
		AG	Abastecimiento y Depuración de Aguas
		AD	Administrativos
CO	Comerciales		
EL	Espacios Libres, Zonas Verdes		

**5.2. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**5.2.1. Número de manzana**

Para la numeración de las manzanas se ha empleado una numeración en la que el primer dígito identifica el núcleo donde se sitúa la misma, así:

- 1 corresponde al casco.
- 2 corresponde a Santa Catalina.
- 3 corresponde a Santo Domingo.
- 4 corresponde a Las Cucharas.

Si a continuación del primer dígito figura una letra, está se corresponde a:

- U corresponde a Suelo Urbanizable Ordenado.



UA corresponde a Unidad de Actuación. El nº a continuación de UA identifica a la unidad de actuación que corresponde.

SG corresponde a Sistema General, que podrá ser:

- EQ de equipamiento.
- EL de Espacio Libre.
- RV de Red Viaria.

### 5.2.2. Usos Característicos y número de plantas

La tipología edificatoria, el número de plantas y uso característico, se definen por las siguientes letras, correspondiendo el número a las alturas de la edificación.

AD-2 Edificación Residencial Adosada 2 plantas.

AD-3 Edificación Residencial Adosada 3 plantas.

CJ-2 Ciudad Jardín 2 plantas.

CJ-3 Ciudad Jardín 3 plantas.

EA-2 Edificación Residencial Abierta 2 plantas.

AD-I Edificación Industrial Adosada.

EL Espacio Libre.

DOT Dotaciones.

SG Sistema General:

SUR Suelo Urbano

EL Espacio Libre

EQ Equipamiento

RV Red Viaria

### 5.2.3. Coeficientes de edificabilidad.

Estos coeficientes de edificabilidad, se emplean sólo a los efectos de que el cálculo del número de viviendas se aproxime más al techo del plan, cuando todo el suelo disponible se encuentre ocupado por la edificación. Con esto se quiere decir que en las zonas donde ahora se permiten tres plantas pasarán seguramente más de 30 años con las actuales edificaciones de dos plantas, incluso de una, sin renovarse. Por otro lado hay que tener en cuenta que la superficie de la parcela se ha tomado completa, sin descontar los espacios libres que quedan en el interior de las manzanas, etc.

En función de la tipología edificatoria empleada se ha asignado un coeficiente de edificabilidad para cada parcela neta, corregido en función de los criterios señalados.



AD-2 le corresponde 1'00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

AD-3 le corresponde 1'50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

CJ-2 le corresponde 0'80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

CJ-3 le corresponde 1'20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

EA-2 le corresponde 0'60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

EA-I le corresponde 1'00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

AD-I le corresponde 1'25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### 5.2.4. Estándar de viviendas

En cuanto al estándar de vivienda, como en el caso anterior se hace para que el número de habitantes sea más aproximado a la situación real. En este sentido hay que tener en cuenta las viviendas existentes de superficies superiores al estándar, que tardarán muchos años en renovarse. Por otro lado muchos de los naturales de La Guancha viven en otros lugares, aunque conservan sus casas como segundas residencias o permanecen vacías. Por todo lo anterior se estima que no puede tomarse como estándar el tamaño de las viviendas que se construyen en estos momentos, para las zonas consolidadas desde hace años por la edificación.

Se ha calculado una superficie construida media para cada tipología así para la edificación.

AD Adosada le corresponde 130 m<sup>2</sup>c/viv.

EA Edificación abierta le corresponde 160 m<sup>2</sup>c/viv.

CJ Ciudad Jardín le corresponde 150 m<sup>2</sup>c/viv.

Para los asentamientos rurales se computa una vivienda por parcela, estimándose la parcela media de 350 m<sup>2</sup>.

Para los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado las viviendas se calculan de unos 100 m<sup>2</sup>c, incluyendo zonas comunes y partes de la edificación dedicadas a otros usos.

#### 5.2.5. Número total de viviendas y ocupación media de las zonas consolidadas.

Para el cálculo total de viviendas hay que tener en cuenta la superficie dedicada a otros usos, por lo que debe descontarse la superficie de la planta baja, que por lo general no tiene uso residencial, salvo en las edificaciones de una planta. Generalmente el uso es comercial o de "salón" en la tipología de Salón y vivienda. En este sentido habrá que considerar que el 60% de la superficie se dedica a vivienda (coeficiente 0'6). Por otro lado el número de habitantes por vivienda se ha estimado en 2'5 personas por vivienda.



En cuanto al número estimado de 2'5 personas por vivienda, hay que tener en cuenta que el índice de natalidad de España está entre los más bajos de Europa, por otro lado en los núcleos del norte de la Isla, como La Guancha, la población está envejecida, donde hay muchos ancianos que viven solos, pero no solamente ancianos, el número de españoles que viven solos es el doble que hace 10 años y sigue aumentando considerablemente. Solteros, divorciados y personas mayores aumentan diariamente esta estadística. La familia tradicional empieza a ser minoritaria y hoy se puede vivir sucesivamente solo, en pareja, procrear, separarse, emparejarse sin convivir, etc.

En la actualidad hay en España y también en Canarias una vivienda por cada dos habitantes. Esta tendencia va a seguir en los próximos años, existiendo actualmente a nivel nacional 509,8 viviendas por cada mil habitantes lo que hace una media de 1,96 habitantes / vivienda.

El tamaño medio del hogar en el año 2001 en España era de 2,9 miembros, uno de los más elevados de la Comunidad Europea, sólo superado por Irlanda y Portugal (3,0). En esos años Italia y Grecia tenían 2,6 miembros y el resto de países menor número de miembros, siendo el menor Suecia con 1,9 miembros. En estos momentos y durante la vigencia del Plan, se estima que los hogares españoles tendrán de media 2,5 miembros. Hay que tener en cuenta el fuerte incremento de divorcios de los últimos años.

Si a estos datos le añadimos que España tiene el mayor número de viviendas de Europa en relación a la población (1,96), debido fundamentalmente a las segundas residencias, que también ocupan suelo. Los datos estimados en el Plan pueden quedar superados a la baja en los próximos años.

POBLACIÓN ESTIMADA									
NÚCLEOS	SUP. BRUTA (m <sup>2</sup> )		EDIF. POTENCIAL (m <sup>2</sup> c)		Nº MAX. VIV.		POBLACIÓN ESTIMADA		
	URBANO	URBZBL	URBANO	URBZBL	URBANO	URBZBL	URBANO	URBZBL	TOTAL
CASCO	920.898,71	138.536,85	336.824,87	82.404,26	2.007	616	5.017	1.540	6.557
SANTA CATALINA	172.451,68	168.128,29	74.081,66	105.770,32	531	463	1.327	1.157	2.484
SANTO DOMINGO	180.572,40	40.910,12	61.872,50	27.174,90	413	206	1.032	515	1.547
LAS CUCHARAS	83.907,59	52.746,13	30.713,81	36.922,29	209	275	522	687	1.209
	<b>1.357.830,38</b>								
SUELO URBZBLE		<b>400.321,39</b>		<b>252.271,77</b>		<b>1.560</b>		<b>3.900</b>	
ASENTAM. RURALES	<b>203.293,66</b>								<b>1.267</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.561.124,04</b>	<b>400.321,39</b>	<b>503.492,84</b>	<b>252.271,77</b>	<b>3.160</b>	<b>1.560</b>	<b>7.898</b>	<b>3.900</b>	<b>13.064</b>

En todo caso se estima que en los próximos 10 años puede consolidarse un 50 % del techo propuesto en el Plan, lo que permite que, sin que la superficie de suelo sea excesiva, haya varias posibilidades en la oferta del suelo.

Se considera que será causa de revisión del Plan, que el municipio de La Guancha alcance una población de hecho de 10.000 habitantes.



SUELO URBANO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
NÚCLEOS	M <sup>2</sup> BRUTOS	M <sup>2</sup> NETOS	M <sup>2</sup> VIARIO	Nº VIV
CASCO	920.898,71	844.747,61	76.151,10	2.007
SANTA CATALINA	172.451,68	159.238,47	13.213,21	531
SANTO DOMINGO	180.572,40	146.763,31	33.809,09	413
LAS CUCHARAS	83.907,59	62.586,24	21.321,35	209
<b>TOTAL</b>	<b>1.357.830,38</b>	<b>1.213.335,63</b>	<b>144.494,75</b>	<b>3.160</b>

#### 5.2.6. Justificación del cumplimiento del artículo 32. 8 de la TRLOTENC.

##### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE)

	Uso	Aprovechamiento Urbanístico (Udas)	Viviendas Protección Pública (%)	Viviendas Protección Pública (Udas)
Nº1. El Carbón	Residencial	63.563,86	19,61	12.465,08
Nº2. Chipude	Residencial	33.379,60	23,89	7.975,21
Nº3. Santo Domingo	Residencial	16.636,17	23,89	3.974,80
Nº4. La Yegua	Industrial	-	-	-
Nº5. Santa Catalina	Residencial	26.006,69	28,62	7.442,83
Nº6. Los Alcaravanes	Residencial	14.244,61	18,03	2.568,36
Nº7. Los Ñames	Residencial	15.778,35	23,89	3.769,84
Nº8. Las Rositas	Residencial	9.167,86	21,05	1.930,08
Nº9. La Campana	Residencial	14.307,87	19,50	2.790,41
Nº10. Solitica	Residencial	10.552,79	23,89	2.521,32
<b>TOTAL</b>		<b>203.637,80</b>		<b>45.437,93</b>

##### ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Uso	Aprovechamiento Urbanístico (Udas)	Viviendas Protección Pública (%)	Viviendas Protección Pública (Udas)
Nº1. El Roque	Residencial	5.248,50	21,47	1.126,82
Nº2. El Promontorio	Residencial	7.457,16	21,11	1.574,46
Nº3. Vista Bella	Residencial	18.309,50	7,68	1.405,56
Nº4. Tierra de Costa	Residencial	10.605,77	-	-
Nº5. Las Ánimas	Residencial	3.529,02	-	-
Nº6. El Terrero	Residencial	5.488,24	21,05	1.155,42
Nº7. La Hoya	Residencial	9.463,17	21,29	2.014,66
Nº8. El Castillo	Residencial	8.393,12	21,05	1.766,97
Nº9. La Caldera	Residencial	4.786,46	21,05	1.007,68
<b>TOTAL</b>		<b>73.280,94</b>		<b>10.051,56</b>





TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)		TOTAL VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA DEL P.G.O. (Udas)
276.918,74		55.489,49
TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	Viviendas Protección Pública (%)	TOTAL VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (Udas)
276.918,74	20	55.383,75

Propuesta del plan de dedicado a Viviendas de Protección Pública

55.489,49 (Udas) > 55.383,75 (Udas), por lo que se cumple el artículo 32.8 de la TRLOTENC.

#### 5.2.7. Justificación del cumplimiento del artículo 32.2.A).7). a) de la TRLOTENC.

Los sistemas generales de espacio libre, parques y plazas públicas están en la proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro. La población estimada de municipio de La Guancha es de 13.064 habitantes, a los que les corresponde un mínimo de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante o plaza alojativa, 13.064 hab. x 5 m<sup>2</sup> = 65.320 m<sup>2</sup>, el total de espacio libre en el municipio de La Guancha asciende a 193.573,97 m<sup>2</sup> (120.400,10 m<sup>2</sup> de SG-EL).



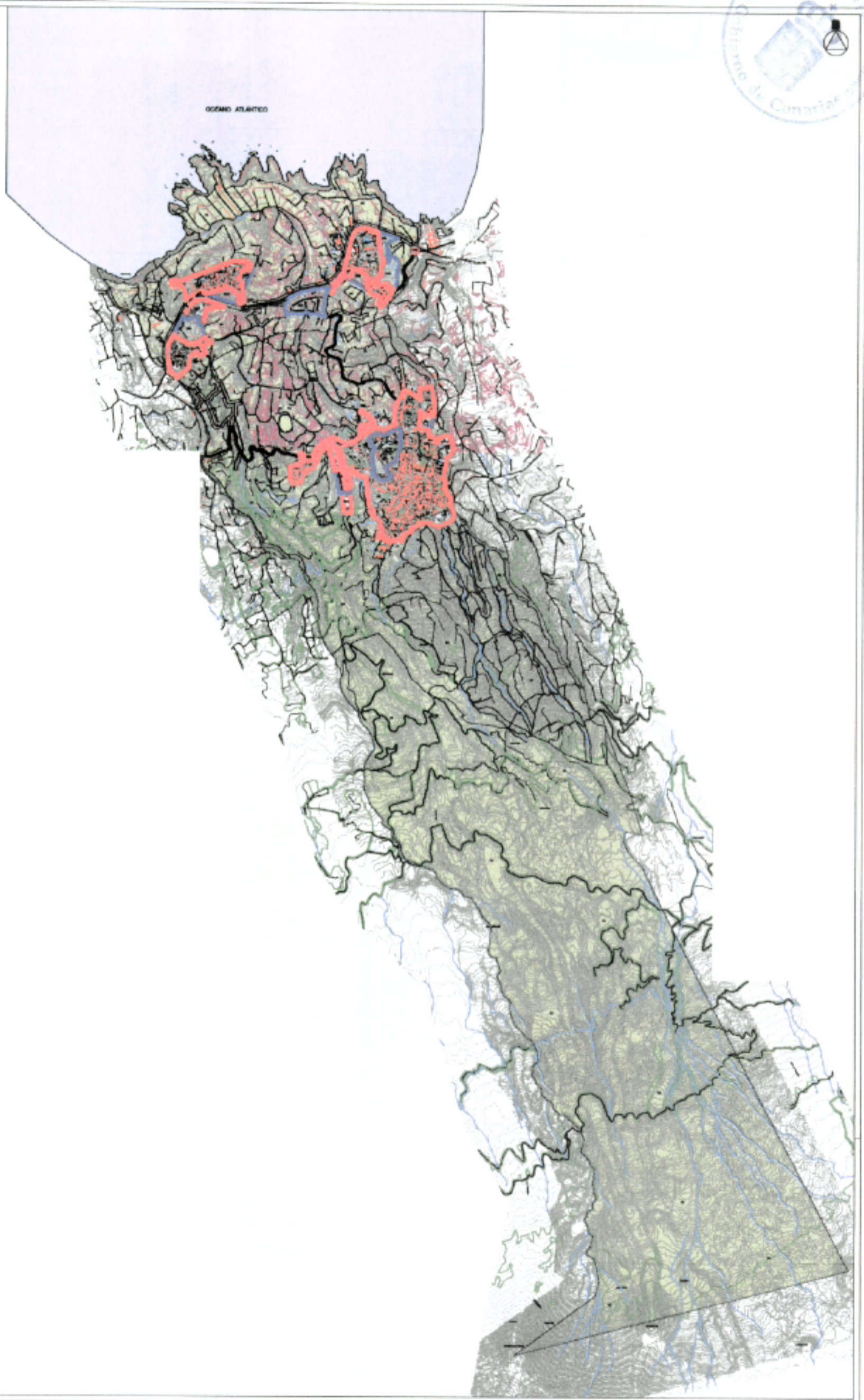
**PLANOS DE ORDENACIÓN  
ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA**



000068



**NOTA IMPORTANTE**  
Este Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) es un instrumento de planificación que define el uso del suelo y el desarrollo urbano y rural del territorio municipal.  
El PGOM es un instrumento de planificación que define el uso del suelo y el desarrollo urbano y rural del territorio municipal.  
El PGOM es un instrumento de planificación que define el uso del suelo y el desarrollo urbano y rural del territorio municipal.



<b>USO DEL SUELO</b> URBANO [Icono]	<b>USO DEL SUELO</b> RURAL [Icono]	<b>USO DEL SUELO</b> AGROPECUARIO [Icono]	<b>USO DEL SUELO</b> INDUSTRIAL [Icono]
---	--	---	---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LA GUANCHA**  
ADOPTACIÓN A LA LEY N° 20000 DEL 20 DE ABRIL DE 2007 (Ley de Municipalidades) Y AL P.U.O.  
MUNICIPALIDAD DE LA GUANCHA  
GOBIERNO REGIONAL DE MAGDALENA  
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE MAGDALENA  
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE MAGDALENA

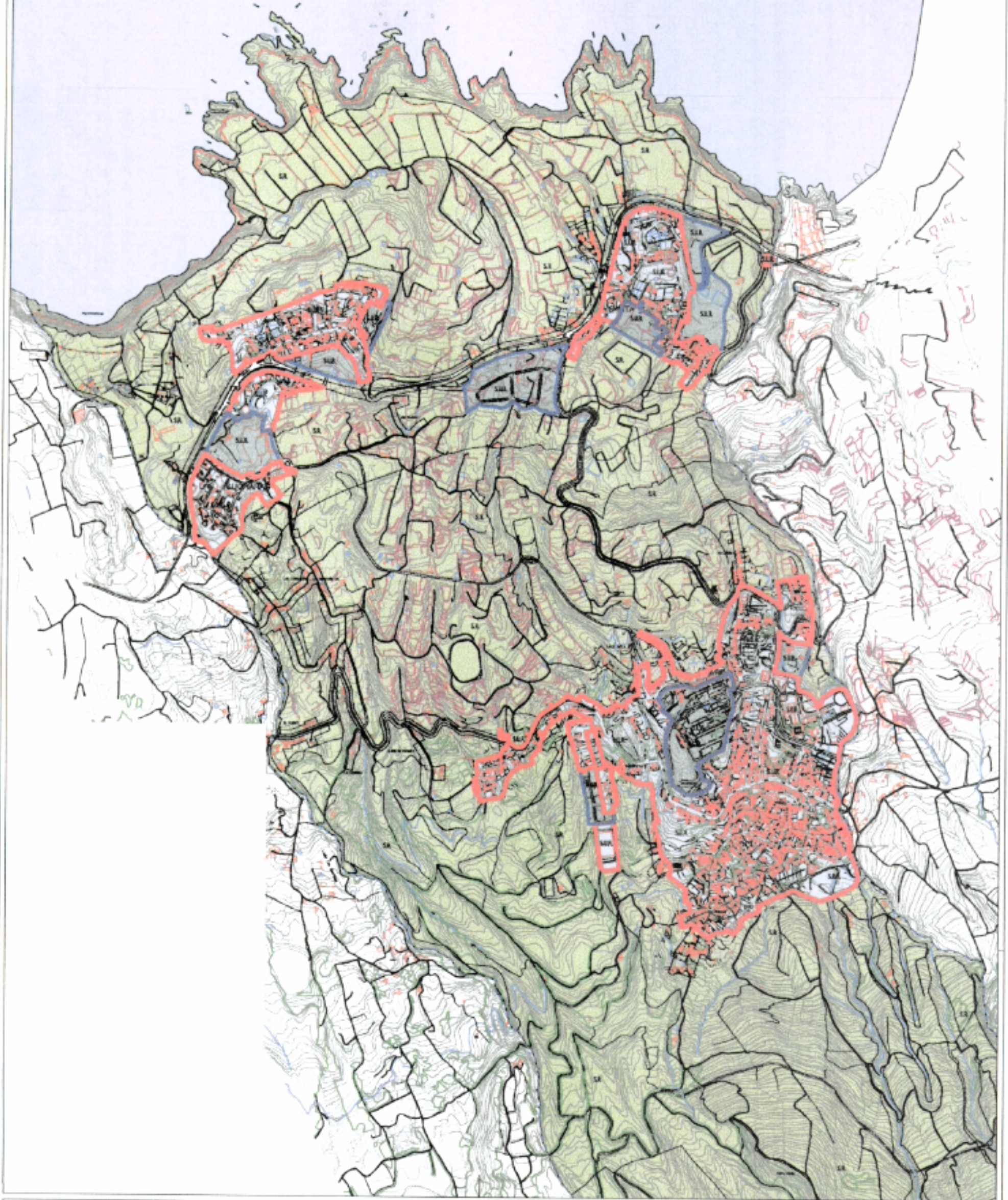
**01 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL**  
ORDENACIÓN PROHIBIDA

**MUNICIPALIDAD DE LA GUANCHA**  
[Firma manuscrita]



1. Las zonas de protección especial, señaladas con líneas rojas discontinuas, son zonas de protección especial de interés local.  
 2. Las zonas de protección especial, señaladas con líneas rojas discontinuas, son zonas de protección especial de interés local.  
 3. Las zonas de protección especial, señaladas con líneas rojas discontinuas, son zonas de protección especial de interés local.  
 4. Las zonas de protección especial, señaladas con líneas rojas discontinuas, son zonas de protección especial de interés local.  
 5. Las zonas de protección especial, señaladas con líneas rojas discontinuas, son zonas de protección especial de interés local.

OCEANO ATLANTICO



<b>USOS DE SUELO</b> SUELO URBANO:  S.U. SUELO RURAL:  S.R.	<b>USOS DE SUELO</b> SUELO URBANO:  S.U. SUELO RURAL:  S.R.	<b>USOS DE SUELO</b> SUELO URBANO:  S.U. SUELO RURAL:  S.R.	<b>USOS DE SUELO</b> SUELO URBANO:  S.U. SUELO RURAL:  S.R.	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACION LA GUANCHA</b> (ENVIADO A LA LEY 1/2007 DE 16 DE ABRIL DE SANTO DOMINGO Y 24 DE JUNIO DE 2007) AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 02 CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ZONA BAJA Y MEDIA
---	---	---	---	--



000070