



-El trazado de nuevas pistas y caminos, debiendo limitarse las actuaciones a las pistas y caminos existentes o los definidos explícitamente por el planeamiento.
Las construcciones de nueva planta que no se encuentren entre las señaladas en este artículo, destinadas al uso principal agrario o bien a alguno de los usos secundarios explícitamente señalados en este artículo.

justifiquen en el pertinente proyecto de explotación agrícola las de extracción, salvo en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT.
-Nuevo trazado de pistas y caminos, salvo cuando, con carácter excepcional y debidamente justificado, se recojan en los planes competentes, según la regulación del capítulo 2 del Título 1. En todo caso, cualquier intervención permitida de este tipo habrá de realizarse sobre viarios definidos explícitamente por el planeamiento. En los ámbitos de protección económica se prohíbe la creación de vías de características urbanas.
-Los soportes publicitarios
-Las intervenciones de edificación de nueva planta, salvo aquellas que se destinen a alojar actividades del uso agrario principal o bien de alguno de los usos secundarios explícitamente relacionados.

EL PLAN PROHÍBE LAS INTERVENCIONES PROHIBIDAS POR EL PIOT EN ESTA ARH

e) USOS SECUNDARIOS O COMPATIBLES DE LA ARH PROHIBIDOS POR EL PLAN

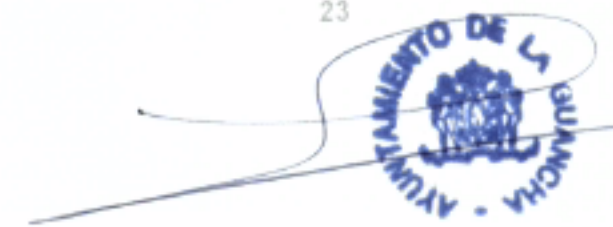
Almacenes de fincas, bodegas y silos.
Estas instalaciones se admitirán preferentemente en el suelo de protección Agraria 2 (AGR 2). Podrán situarse también en el suelo rústico de protección Agraria 1 (AGR 1), cuando estén directamente relacionados con la producción de la zona, por ejemplo empaquetando plátanos o flores, o que se encuentren propuestos desde el planeamiento.
Los Almacenes de fincas, bodegas y silos se refieren a aquellas construcciones o instalaciones cubiertas que son precisas cuando existe un alto nivel de tecnificación de la producción agrícola relacionada con la propiedad, requiriéndose de servicios semi-industrializados, de almacenaje de maquinaria o de productos resultantes relacionados con las explotaciones agrarias, como empaquetado de plátanos, de flor cortada, bodegas de elaboración, almacenamiento y embotellado de vinos, etc.
La altura máxima será de 2 planta o 9 m. desde cualquier punto del terreno. Los silos podrán tener una altura superior, de acuerdo a sus características específicas. Se admite 2 sótanos.
Materiales: Los materiales empleados para la realización de almacenes y bodegas serán tales que contribuyan a la integración de la edificación en el paisaje circundante.
Desde el Plan General se establecen lugares donde se prevén este tipo de instalaciones y se recogen en las fichas correspondientes. para la solicitud de instalación de nuevos almacenes de fincas, bodegas o silos, deberán contener las soluciones específicas para la absorción y reutilización de la materia orgánica sobrante o de los residuos que se generen, no pudiendo verterse en barrancos o cauces. Deberá garantizarse una depuración adecuada mediante una instalación específica. Asimismo los proyectos deberán cumplir la legislación higiénico sanitaria y sectorial de referencia.

Explotaciones ganaderas, granjas y corrales.

- Se consideran granjas, explotaciones ganaderas y corrales a aquellas instalaciones situadas solamente en las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria destinadas a usos ganaderos y de cría de animales que debido a las sus características específicas hayan de situarse necesariamente fuera de los núcleos de población. Requieren para su instalación de calificación territorial o en su caso, de un proyecto de Calificación Territorial, y deberán cumplir con la normativa sectorial que las regule.
- La superficie mínima de la finca será de 1800 m² para granjas de aves de corral y conejos, y de 5000 m² para el resto.
- Separación a linderos de 5 m mínimo para granjas de aves de corral y conejos, y de 15 m para el resto.
- Altura máxima de 1 planta o 4,5 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno. No se admiten sótanos.
- Longitud máxima de fachadas. Ningún alojamiento ganadero de nueva creación puede tener una longitud de fachada superior a 30 m.
- La distancia mínima de los núcleos urbanos o asentamientos rurales será de 200 m para aves de corral y conejos, 1500 m para ganado caballar, vacuno, caprino y ovino, quedando prohibidas en el municipio por su pequeña extensión las granjas de ganado porcino, pudiéndose trasladar las ya existentes, cumpliendo las condiciones establecidas.

Los usos ambientales
Especialmente actividades propias de la conservación activa, la

- **Los usos ambientales**, especialmente actividades propias de la conservación activa de corrección de la erosión y mantenimiento de los suelos.
- **Los usos ganaderos**, regulados diferencialmente para cada ámbito agrícola según sus características específicas y objetivos de ordenación, y en desarrollo de las condiciones del capítulo 4 del Título III.
- **Los minero-extractivos** exclusivamente en los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT en el capítulo 5 del Título III.
- **Los usos industriales**, tanto de producción como de almacenamiento, sólo en las áreas de protección económica 1 y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agropecuarias del ámbito. Las instalaciones que fueran necesarias para las áreas de protección económica 2 se emplazarán en los núcleos rurales cercanos.
- **Los turísticos** en las categorías de establecimientos turísticos de naturaleza, los establecimientos de turismo rural, las instalaciones turístico-recreativas y los campamentos de turismo. En cualquier caso, las normas de los usos turísticos se desarrollarán atendiendo a las condiciones específicas de cada ámbito agrícola y según lo establecido en el capítulo 7 del Título III.
- **El uso residencial** en sus modalidades de vivienda vinculada a explotaciones productivas y vivienda rural en las zonas que hayan sido delimitadas como asentamiento rural o asentamiento agrícola.





corrección de la erosión, mantenimiento de los suelos y la difusión de aspectos medioambientales y agrícolas.

Edificaciones con destino a otros usos

Además de las previstas desde el Plan General en el suelo de protección Agraria (AGR 1, AGR 2) podrán autorizarse aulas de la Naturaleza, campamentos escolares, granjas escuelas y usos complementarios deportivos o de ocio y naturaleza, como zoológicos, etc.

Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente. Deberán en todos los casos cumplirse las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca será de 5000m²
- Será necesario calificación territorial.
- Estas edificaciones se construirán usando materiales del lugar y se propondrán de tal manera que se cauce el menor impacto en el medio físico y en el paisaje natural. Los cerramientos de parcela serán preferiblemente vegetales. La altura será de 2 planta o 9 m de altura reguladora máxima en cualquier punto del terreno.

Los turísticos

En las categorías de establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo.

Infraestructuras.

Podrán autorizarse igualmente los usos de infraestructuras de instalaciones complementarias que deban situarse en este tipo de suelo, para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, parque eólicos, etc.

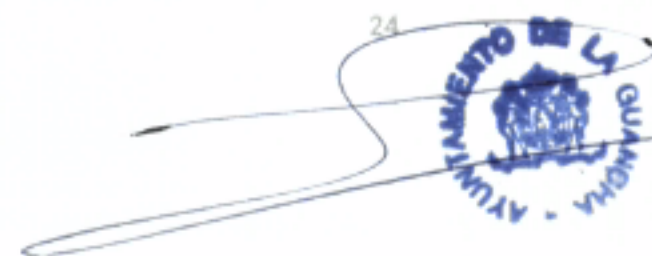
EL PLAN NO PROHIBE USOS QUE EL PIOT ESTABLEZCA COMO SECUNDARIO PARA ESTA ARH

f) COMPATIBILIDAD DE LOS USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ARH

EL PLAN NO ESTABLECE USOS E INTERVENCIONES QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN ESTA ARH

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH
JUSTIFICACIÓN SOBRE LA NO EQUIVALENCIA CON NINGÚN ARH	
Esta categoría de suelo se dispone con 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 en el suelo como en el subsuelo. La regulación de este suelo la establece el consejo Insular de Aguas de Tenerife, siguiendo los criterios del Plan Hidrológico de Tenerife y la Ley de Aguas de Canarias.	

CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH
JUSTIFICACIÓN SOBRE LA NO EQUIVALENCIA CON NINGÚN ARH	
Esta categoría de suelo se dispone a efectos administrativos y sus determinaciones vienen reguladas por la legislación sectorial (Ley de carreteras de canarias, Ley de Aguas...).	





CATEGORÍA O SUBCATEGORÍA DEL PLAN	ÁREA DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	AREA DE PROTECCION TERRITORIAL
a) OBJETIVOS COINCIDENTES	
<p>-Para la ubicación de equipamientos o instalaciones para el servicios de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos.</p> <p>- Para el ejercicio de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas.</p> <p>- Iniciativas singulares de imposible previsión temporal.</p> <p>- Como reservas de suelo que dan coherencia y completan a medio o largo plazo el modelo territorial propuesto por el Plan General.</p>	<p>La preservación de aquellos suelos que constituyen un reserva de suelo de cara a futuros usos y donde se preservan valores de identidad y paisajísticos ligados al suelo rural no ocupado; por otra parte disponer suelos capaces de cumplir cualesquiera de las finalidades que se definen para este tipo de suelo en el PIOT</p>
EL OBJETIVO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ES COHERENTE CON LOS SEÑALADOS POR EL PIOT PARA ESTA ARH	
b) USOS PRINCIPALES COINCIDENTES	
<p>En estos ámbitos adscritos a esta categoría de suelo rústico, el Plan General establecerá el régimen de usos e intervenciones, en función de los motivos y fines por los cuales se han delimitado dentro de esta categoría.</p> <p>-En el caso ubicación de equipamientos o instalaciones para el servicios de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos: El uso principal y excluyente será el propio de las dotaciones e instalaciones expresamente definidas, debiéndose prohibir cualquier otro uso.</p> <p>-En el caso de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas: No ha de establecerse necesariamente el uso principal, siendo los usos secundarios los que el planeamiento establezca. En todo caso serán usos prohibidos los dotaciones educativos, culturales, sanitarios, asistenciales y deportivos, los turísticos y los residenciales. La regulación de las intervenciones se justificará en función del régimen de usos secundarios.</p> <p>-En el caso de Iniciativas singulares de imposible previsión temporal, y reservas de suelo que dan coherencia y completan a medio o largo plazo el modelo territorial propuesto por el Plan General: En tanto no se concreten las iniciativas previstas, sólo podrán autorizarse usos o intervenciones de carácter provisional, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, garantizándose que no comprometan su destino final. En todos los casos anteriores podrán autorizarse usos propios de las explotaciones agrícolas, sin la implantación de instalaciones o edificaciones fijas que puedan comprometer el carácter de reserva de suelo que justifica su delimitación.</p>	<p>En general el planeamiento establecerá el régimen de usos e intervenciones siguiendo las directrices establecidas para las áreas de protección económica 1.</p> <p>Complementariamente a dicho régimen de usos, el planeamiento establecerá la regulación diferenciada de aquellos ámbitos en los que establezca la admisibilidad de los usos e intervenciones, siguiendo los siguientes criterios:</p> <p>-En los ámbitos delimitados como áreas de protección territorial destinados a acoger equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos, el uso principal y excluyente será el propio de las dotaciones e instalaciones expresamente definidas, debiéndose prohibir cualquier otro uso. Igualmente, sólo podrán admitirse aquellas intervenciones estrictamente necesarias para la consolidación del destino final previsto a tales ámbitos.</p> <p>-En los ámbitos que puedan albergar instalaciones y edificaciones que deben ubicarse aisladas o sin destino preciso en el modelo de ordenación del planeamiento, no necesariamente ha de establecerse uso principal. Serán usos secundarios los que el planeamiento establezca con los criterios del apartado anterior. En todo caso serán usos prohibidos los dotacionales educativos, culturales, sanitarios, asistenciales y deportivos, los turísticos y los residenciales. La regulación de las intervenciones se justificará en función del régimen de usos secundarios.</p> <p>-En los ámbitos que puedan albergar iniciativas singulares de imposible previsión temporal, y en tanto no se concreten las iniciativas previstas, sólo podrán autorizarse actos de uso del suelo y de transformación territorial propios de la naturaleza rústica de los terrenos para su explotación agrícola, ganadera o forestal. También podrán autorizarse, usos o intervenciones de carácter provisional, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, garantizándose que no comprometan su destino final.</p>
EL USO PRINCIPAL ESTABLECIDO POR EL PLAN ES COINCIDENTE CON EL SEÑALADO POR EL PIOT PARA ESTA ARH	





c) USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS COINCIDENTES
EL PLAN ESTABLECE COMO INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS LOS USOS INCOMPATIBLES QUE ESTABLECE EL PIOT PARA ESTA ARH
d) INTERVENCIONES PROHIBIDAS COINCIDENTES
EL PLAN PROHÍBE LAS INTERVENCIONES PROHIBIDAS POR EL PIOT EN ESTA ARH
e) USOS SECUNDARIOS O COMPATIBLES DE LA ARH PROHIBIDOS POR EL PLAN
EL PLAN NO PROHÍBE USOS QUE EL PIOT ESTABLEZCA COMO SECUNDARIO PARA ESTA ARH
f) COMPATIBILIDAD DE LOS USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ARH
EL PLAN NO ESTABLECE USOS E INTERVENCIONES QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN ESTA ARH

A modo de resumen se reflejan las equivalencias entre ARH y Categorías y subcategorías del Plan.

CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DEL PLAN GENERAL		AREAS DE REGULACIÓN HOMOGENEA DEL PIOT	
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	BARRANCOS Y ENCLAVES O LADERAS	PROTECCIÓN AMBIENTAL 1	BARRANCOS LADERAS
PROTECCIÓN NATURAL	AMB 1 Y AMB 3	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
	AMB 2	PROTECCIÓN AMBIENTAL 2	
	AMB 4	PROTECCIÓN AMBIENTAL 3	
PROTECCIÓN COSTERA	COS	NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
PROTECCIÓN AGRARIA	AGR-1	PROTECCIÓN ECONÓMICA 1	
	AGR-2	PROTECCIÓN ECONOMICA 1	
	AGR-3	PROTECCIÓN ECONÓMICA 2	
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
PROTECCIÓN HIDROLÓGICA		NO HAY EQUIVALENCIA CON NINGUNA ARH	
PROTECCIÓN TERRITORIAL		PROTECCIÓN TERRITORIAL	



2.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE DIVERGENCIA ENTRE LAS ARH PREVISTAS POR EL PIOT Y LAS PROPUESTAS POR EL PLAN.

El art. 2.3.1.4.4 D del PIOT da las pautas para la justificación, debiendo al menos que tener en cuenta los siguientes extremos:

a) La realidad física:

Los factores aducidos deberán ser relevantes. Su presencia basta para aconsejar un tratamiento distinto del que resultaría de aplicar el régimen propio de la ARH propuesta por el PIOT.

b) Objetivos específicos del planeamiento:

- Deberá justificarse la coherencia de la nueva ordenación de ese ámbito en relación al modelo conjunto del Plan.
- Que conserve los criterios de delimitación respecto al ARH a la cual se adscribe.
- Que al excluir ese ámbito de una categoría de ARH no se esté desvirtuando o comprometiendo la ordenación de los terrenos del entorno y, especialmente, dificultando que en éstos se ejerciten las actividades e intervenciones propias del ARH asignada por el PIOT.

2.5 READSCRIPCIONES ENTRE SUELOS RÚSTICOS

Se enumeran a continuación aquellos recintos cuyo régimen normativo del Plan General se asocia a un Área de Regulación Homogénea distinta a la que le corresponde según la equivalencia establecida. Estos recintos están numerados y se justifica en cada uno de ellos la readscripción que hace el Plan General a otra ARH.

READSCRIPCIONES Nº1 (RECINTO 1)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 3	Protección Agraria 1	Protección Económica 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCión SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Estas zonas costera se encuentran cultivadas hasta prácticamente el borde de un acantilado, que son generalmente inaccesibles. El Plan General considera que estos espacios quedan suficientemente protegidos con las determinaciones del Suelo Rústico de Protección Costera, donde es de aplicación la Ley de Costas, superpuesto a la protección Agraria 1.</p> <p>En este caso tanto la realidad física, como el objetivo específico del planeamiento, de protección de las zonas actualmente cultivadas, justifican esta readscripción.</p>		





READSCRIPCIONES Nº2 (RECINTOS 2 y 3)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 1	Protección Territorial	Protección Territorial
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se ha adscrito estas área a Protección Territorial por estar destinadas a instalaciones para el servicio del Territorio circundante y con la extensión estrictamente necesaria. El destino previsto para este suelo es el de infraestructuras de tratamiento de residuos que podrá incluirse dentro del Programa Insular de Infraestructuras de Tratamientos de residuos.</p> <p>En el caso del recinto 2 de tratamiento de residuos, tanto la realidad física de los terrenos, como las necesidades territoriales, dentro del Programa Insular, justifican la readscripción.</p> <p>El recinto 3 se ha establecido como reserva, ya que la zona está declarada como zona ZEC. Desde el punto de vista del modelo del Plan General y como objetivo específico del mismo, se pretende integrar el casco de Santa Catalina con el sector industrial La Yegua. La demanda actualmente existente, no va a ser cubierta por el sector industrial citado, lo que justifica este reserva.</p> <p>Desde el punto de vista del PIOT, el encontrarse delimitado por el futuro anillo insular, La Yegua y Santa Catalina, justifica los criterios de delimitación al ARH a la cual se adscribe y pueda excluirse sin comprometer los terrenos del entorno que quedan separados por la futura vía. En este sentido queda justificada la readscripción.</p>		

READSCRIPCIONES Nº3 (RECINTOS 4,5,6,7 y 8)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Territorial	Protección Agraria 2	Protección Económica 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se considera que estos terrenos deben mantener su categoría de Protección Agraria 2, ya que no se prevee ninguna de las actividades o usos que justifiquen su categorización como Protección Territorial.</p> <p>Este caso puede considerarse que es el contrario del recinto 3, queda claro que tanto la realidad física, como los objetivos específicos de este planeamiento justifican la readscripción de todos estos recintos.</p>		



READSCRIPCIONES Nº4 (RECINTO 9)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Territorial	Protección Natural AMB2	Protección Ambiental 2
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>No se ha considerado esta zona como Protección Territorial, ya que se ha concluido que esta zona queda mejor protegida con las determinaciones de la subcategoría Protección Natural AMB2 (bosques consolidados).</p> <p>En este caso tanto la realidad física, como el objetivo específico del planeamiento, de protección de zonas consolidadas, justifican esta readscripción.</p>		

READSCRIPCIONES Nº5 (RECINTOS 10 y 11)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 2	Protección Agraria 2	Protección Económica 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se considera que estas zonas han de adscribirse a la subcategoría Protección Agraria 2 ya que tradicionalmente estas zonas han estado ocupadas por fincas agrícolas.</p> <p>Esta zona fronteriza entre el bosque consolidado y la zona agrícola se ha mantenido como está actualmente, como terrenos agrícolas, lo que permite la existencia de un cortafuego con respecto al casco. En caso de abandono de la zona agrícola, el monte, especialmente el monte bajo irá rebrotando. En este sentido en este P.G.O. se mantiene la realidad física actual. En futuras revisiones se verá la situación en que se encuentra esta zona. Con lo que queda justificada la actual readscripción.</p>		

READSCRIPCIONES Nº6 (RECINTO 12)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 2	Protección Natural AMB 2	Protección Ambiental 2
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se considera que en esta zona es necesaria la Protección Natural AMB-2, por sus condiciones naturales.</p> <p>En esta zona se produce el caso contrario que en la anterior donde el bosque consolidado ya ocupa estos terrenos, por lo que se ajusta su readscripción en virtud de su realidad física.</p>		





READSCRIPCIONES Nº7 (RECINTO 13,14 y 15)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 1	Protección Paisajística Enclaves y Laderas	Protección Ambiental 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se considera que estas zonas requieren la Protección Paisajística de Enclaves y Laderas, por ser hitos característicos que conservan además una vegetación especial dentro del paisaje natural de La Guancha.</p> <p>Tanto la realidad física de estas zonas, como los objetivos del planeamiento de protección justifican la readscripción que se propone.</p>		

READSCRIPCIONES Nº8 (RECINTO 16)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 1	Protección Natural AMB3	No hay equivalencia
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se considera más adecuada la Protección Natural AMB3 del Plan por tratarse de un LIC.</p> <p>En este caso tanto la realidad física, como los objetivos específicos del planeamiento justifican esta readscripción.</p>		

READSCRIPCIONES Nº9 (RECINTO 17)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 1	Protección Natural AMB2	Protección Ambiental 2
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Se considera más adecuada la Protección Natural AMB2 por tratarse de una zona de bosque consolidado, aunque también sea un sistema general de espacio libre.</p> <p>Como en el caso anterior queda justificada la readscripción propuesta.</p>		





READSCRIPCIONES Nº10 (RECINTO 18, 19, 20 y 21)		
ARH del PIOT	CATEGORÍA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Ambiental 2	Protección Agraria 3	Protección Económica 2
<p>JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT</p> <p>Estos cuatro recintos se localizan al sur del municipio, prácticamente lindando con el Parque Natural de la Corona Forestal (T-11).</p> <p>Se localizan sobre un ARH del PIOT de Protección Ambiental 2 (Bosques Potenciales), que son o están llamados a ser áreas de bosque.</p> <p>No obstante en estos recintos existe actividad agrícola como se señala en la información del P.G.O. y en la Unidad Ambiental Cultivos en Terrazas. (los cultivos existentes son principalmente viñas y papas).</p> <p>Además estos recintos limitan por el norte con áreas localizadas sobre un ARH de Protección Económica 2, pretendiendo el Ayuntamiento fomentar en ellos la actividad agrícola.</p> <p>Por lo tanto estos recintos cumplen las determinaciones establecidas en el artículo 2.3.3.2. 2-D del PIOT relativo a las condiciones que tienen que cumplir aquellos recintos que se readscriban de ARH de Protección Ambiental 2 (bosques potenciales) a ARH de Protección Económica 2. En todo caso, aún readscribiéndose a la categoría de protección Económica 2, se prohibirán las intervenciones de edificación de nueva planta para usos residenciales, industriales o turísticos en todas sus modalidades.</p>		

T-11 PARQUE NATURAL DE CORONA FORESTAL

Dentro del Plan General tiene la categoría de Protección natural 1. No se le asigna equivalencia con ARH del PIOT y se remite a todos los efectos al correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión.

T-0 PARQUE NACIONAL DEL TEIDE

Dentro del Plan General tiene la categoría de Protección natural 1. No se le asigna equivalencia con ARH del PIOT y se remite a todos los efectos al correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión.



2.6 READSCRIPCIONES DE SUELOS RÚSTICOS A URBANOS.

Se enumeran a continuación aquellos recintos incluidos en el PIOT en un Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1 y que se readscriben en un Área Urbana.

READSCRIPCIONES Nº1 (RECINTO 1, 2, 3 y 4)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 1	Suelo Urbanizable	Área Urbana
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Recinto 1. Suelo Urbanizable Ordenado Los Alcaravanes Residencial. Recinto 2. Suelo Urbanizable No Ordenado Santa catalina Residencial. En la Memoria Justificativa del Plan General, en el punto 2.4.7 se desarrolla, según los criterios del PIOT la justificación de estas readscripciones.</p> <p>Recinto 3. Suelo Urbanizable Ordenado LA Yegua Industrial. Este sector tiene su Plan Parcial aprobado y vigente por lo que hay que recogerlo por imperativo legal.</p> <p>Recinto 4. Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial. Dentro del modelo territorial propuesto, parece conveniente consolidar en un solo núcleo Santo Domingo y Las Cucharas, con el fin de tener un núcleo con mayor entidad que garantice una mayor calidad de vida urbana, en cuanto a infraestructuras y dotaciones.</p> <p>Estas readscripciones pueden encuadrarse dentro de los objetivos específicos del planeamiento.</p>		

READSCRIPCIONES Nº2 (RECINTO 5 y 6)		
ARH del PIOT	CATEGORÍA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Protección Económica 1	Suelo Urbano	Área Urbana
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
<p>Recinto 5 suelo urbano</p> <p>En el planeamiento que se revisa (NN.SS.), en varios casos, en su borde existían desarrollos lineales, limitados a la longitud de la calle, donde por contar con los mismos servicios que el resto del Casco se clasificaron como suelo urbano. En este Plan General con el fin de que los suelos urbanos queden delimitados de una forma más compacta, se ha propuesto que esos desarrollos lineales citados pasen a Asentamientos rurales. En el caso que nos ocupa en la calle Monte Santo no fue posible, debido a la edificación existente o licencias ya tramitadas. Para limitar el crecimiento se consideró más adecuado mantener un primer tramo de la calle más consolidada como suelo urbano de edificación adosada y en el resto de la calle, donde existe edificación, se planteó suelo urbano de edificación abierta, por ser formalmente similar a la edificación del asentamiento rural. En el otro lado de la calle no se permite la edificación, por ser suelo rústico de protección abierta 2. La opción más utilizada de hacerlo asentamiento rural no fue posible por no cumplir las condiciones establecidas</p>		



para estos casos.

Por otro lado no parecía prudente dejar fuera de ordenación viviendas de construcción muy reciente o que iniciarán la edificación en estos días.

Recinto 6 suelo urbano

El caso de la calle La Crucillada es similar al anterior, lo único que se limita a un primer tramo de la calle donde la edificación es adosada. El límite se plantea en una parcela colindante a una edificación reciente, con el fin de tapar la medianera existente.

Los recintos 5 y 6 se sitúan en zonas límites entre el suelo urbano y rústico. En su interior recogen calles con los mismos servicios que otras del interior del casco. Por otro lado en el planeamiento que se revisa eran zonas de suelo urbano. Además en parte están consolidadas por la edificación. En otros casos, se ha tenido que optar por incluir estas zonas en asentamientos rurales, o bien cuando no tienen las condiciones necesarias de estos asentamientos, se han incluido en suelos urbanos con todas las limitaciones posibles, de tipo de edificación, etc. En todo caso no encajan dentro de zonas agrícolas.

2.7 READSCRIPCIONES DE ÁREAS URBANAS A RÚSTICAS.

Se enumeran a continuación aquellos recintos incluidos en áreas urbanas del PIOT y que se readscriben en Áreas de Regulación Homogénea de Protección Económica 1.

READSCRIPCIONES Nº3 (RECINTO 7)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Área Urbana	Protección Agraria 2	Protección Económica 1
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
El PIOT propuso la creación de Áreas Urbanas en una dirección que el modelo de crecimiento de áreas urbanas del Plan General no considero dado el modelo de contención de suelo urbanizable. Por lo que se readscribe a Protección Económica 1.		
En este caso la realidad física y los objetivos específicos del Plan se suman para readscribir estas zonas dentro de Protección Económica 1.		

READSCRIPCIONES Nº4 (RECINTO 8 y 9)		
ARH del PIOT	CATEGORIA DEL PLAN	ARH EQUIVALENTE
Área Urbana	Protección Natural (AMB 2)	Protección Ambiental 2
JUSTIFICACIÓN DE LA READSCRIPCIÓN SIGUIENDO LOS "CRITERIOS DE DELIMITACIÓN" DE LAS ARH DEL PIOT		
Estas Áreas Urbanas del PIOT forman parte de bosques consolidados por lo que se han readscrito a Protección Ambiental 2.		
Como en el caso anterior queda justificada la readscripción que se propone.		





3. ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El Plan General justifica el cumplimiento del PIOT al establecer las siguientes determinaciones sobre las áreas urbanas.

- a) La **delimitación de los recintos** que se clasifiquen/categoricen como suelos urbanos, urbanizables y de asentamiento rural
- b) La **definición de la estructura viaria** de cada "núcleo urbano", desde los criterios de coherencia urbanística y compacidad. Los elementos viarios que completan la trama urbana deben responder y encajar con dicha estructura general.
- c) La **asignación a cada "área urbana" del uso global** que corresponda y, en base a éste, una regulación coherente de admisibilidad de usos pormenorizados.
- d) El **"dimensionamiento" de cada núcleo y área urbana** (especialmente en los de uso global residencial, pero no sólo). Este dimensionamiento debe ser coherente con las condiciones de ordenación pormenorizada de los usos y la edificación.
- e) La **calificación de las parcelas con destino comunitario** (dotaciones, equipamientos y espacios libres) en función de las necesidades establecidas de acuerdo al dimensionamiento de la propuesta de ordenación.





3.1 LA DELIMITACIÓN DE LOS RECINTOS URBANOS, URBANIZABLES Y ASENTAMIENTO RURAL

Este Plan General establece recintos clasificados como urbanos, tal como se establece en el apartado 2.3 de la Memoria Justificativa

2.3. SUELO URBANO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este Plan General establece recintos clasificados como urbanizables, tal como se establece en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa

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.

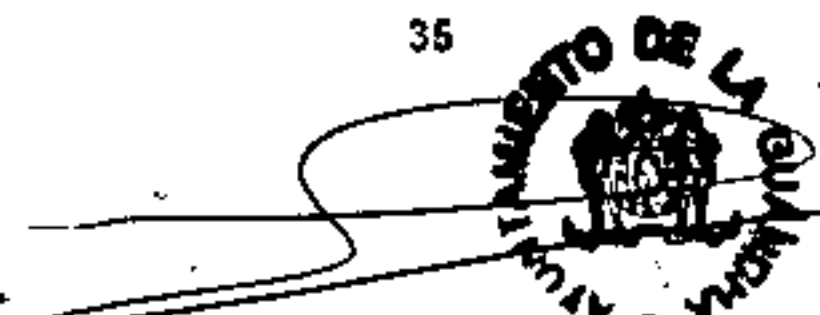
Como criterios de clasificación se han tenido en cuenta lo que establece la LOTENC en su Art. 52.2 con relación a la contigüidad con el Suelo Urbano clasificado.

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 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.

2.4.6. Los Sectores de Suelo Urbanizable de este Plan General de La Guancha

SU El Carbón	sector nº 1	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Chipude	sector nº 2	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial
SU Santo Domingo	sector nº 3	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial
SU La Yegua	sector nº 4	Suelo Urbanizable Ordenado Industrial (Con Plan Parcial aprobado)
SU Santa Catalina	sector nº 5	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial
SU Los Alcaravanes	sector nº 6	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Los Ñames	sector nº 7	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial
SU Las Rositas	sector nº 8	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU La Campana	sector nº 9	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Solítica	sector nº 10	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial





Este Plan General establece recintos clasificados como Asentamiento rural, tal como se establece en el apartado 2.5.8 de la Memoria Justificativa

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 Asentamientos 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 Abierta y la Normativa específica para Asentamientos Rurales establece condiciones particulares, teniendo en cuenta su carácter aislado dentro del Suelo Rústico.

3.2 LA DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA VIARIA

Este Plan General describe en el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa la estructura viaria como el elemento vertebrador del municipio

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 Sinforiano, 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, reforzó 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.

En los planos de Ordenación del Municipio se clasifican las vías del municipio en atención a su jerarquía en el modelo de estructura general del municipio.



3.3 ASIGNACIÓN DE USOS A CADA ÁREA URBANA.

Este Plan establece con carácter general los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado, y por lo tanto también para los suelo urbanos, urbanizables y asentamientos rurales, dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y subsidiariamente remitiendo la legislación sectorial de aplicación. La asignación de estos usos se establece en el apartado "3.2. DETERMINACIONES DE LOS USOS ESTRUCTURALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS" de la Memoria justificativa, distinguiéndose entre usos estructurales, globales y pormenorizados. En concreto para los usos pormenorizados en Suelo Urbano y Urbanizable se establece que:

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 esencialmente 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 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 es abierta.

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 comprendería aquellas actividades de carácter empresarial que tienen como destino proporcionar alojamiento a visitantes eventuales y con un carácter eminentemente lucrativo.

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. Igualmente hay algunas propuestas de actividades relacionadas con el turismo en general, como puede ser la instalación de un centro de Talasoterapia en el suelo rústico de protección.

La asignación de cada uso a los distintos núcleos se refleja en los planos de Ordenación Pormenorizada del Presente Plan.

3.4 "DIMENSIONAMIENTO" DE CADA NÚCLEO Y ÁREA URBANA

Para el correcto dimensionado de los núcleos El Plan ha optado por establecer unos criterios de crecimiento que se establecen en el apartado 5.2. "CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA". En breves líneas los parámetros establecidos serían los siguientes:

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 m²c/m²s.

AD-3 le corresponde 1'50 m²c/m²s.

CJ-2 le corresponde 0'80 m²c/m²s.

CJ-3 le corresponde 1'20 m²c/m²s.

EA-2 le corresponde 0'60 m²c/m²s.

EA-I le corresponde 1'00 m²c/m²s.

AD-I le corresponde 1'25 m²c/m²s.

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 m²c/viv.

EA Edificación abierta le corresponde 160 m²c/viv.

CJ Ciudad Jardín le corresponde 150 m²c/viv.

Para los asentamientos rurales se computa una vivienda por parcela, estimándose la parcela media de 350 m².

Para los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado las viviendas se calculan de unos 100 m²c, incluyendo zonas comunes y partes de la edificación dedicadas a otros usos.

5.2.6. 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.

A modo de resumen las previsiones de crecimiento para el municipio de La Guancha, se pueden resumir en la siguiente tabla, donde está reflejado la edificabilidad potencial en función de la superficie bruta de los núcleos.

En función de esa edificabilidad se estima un número máximo de viviendas y de población estimada.

POBLACIÓN ESTIMADA									
NÚCLEOS	SUP. BRUTA (m ²)		EDIF. POTENCIAL (m ² c)		Nº MAX. VIV.		POBLACIÓN ESTIMADA		
	URBANO	URBZBLE	URBANO	URBZBLE	URBANO	URBZBLE	URBANO	URBZBLE	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
	1.357.830,38								
SUELO URBZBLE		400.321,39		252.271,77		1.560		3.900	
ASENTAM. RURALES	203.293,66								1.267
TOTAL	1.561.124,04	400.321,39	503.492,84	252.271,77	3.160	1.560	7.898	3.900	13.064

Santa Cruz de Tenerife. Diciembre de 2006

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



Fdo. José F. Trujillo La-Roche

Arquitecto

