



**USOS PROPIOS DEL  
SUELO RÚSTICO  
PROPUESTOS POR EL  
P.G.O. DE LA GUANCHA**





## USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO PROPUESTOS POR EL P.G.O. DE LA GUANCHA

Se han denominado de esta forma una serie de usos que sin ser principales o característicos del suelo rústico, no sólo son compatibles, sino que prácticamente no cabe en otro tipo de suelo.

Al tener asignada una ubicación orientativa y considerarlos de interés la corporación municipal, se proponen desde el Plan General de Ordenación.

En todo caso la implantación de estos usos por situarse en suelo rústico, en este Plan General, de protección Agraria, requerirá la tramitación del instrumento de ordenación correspondiente. En principio la calificación Territorial, ante los órganos competentes, especialmente el Cabildo Insular de Tenerife.

En este sentido se aclara que el alcance de las fichas es proponer desde el Plan General una ubicación indicativa para estos usos propios o compatibles, que son usos autorizados en algunos suelos rústicos con determinadas características, desde las Normas Urbanísticas, además de establecer una serie de condiciones complementarias para la mejor integración de estos usos en el suelo en que se plantean, sin que en ningún caso habiliten para su implantación directa sin la tramitación del instrumento de ordenación correspondiente.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº1 "BODEGA VIÑÁTIGO"

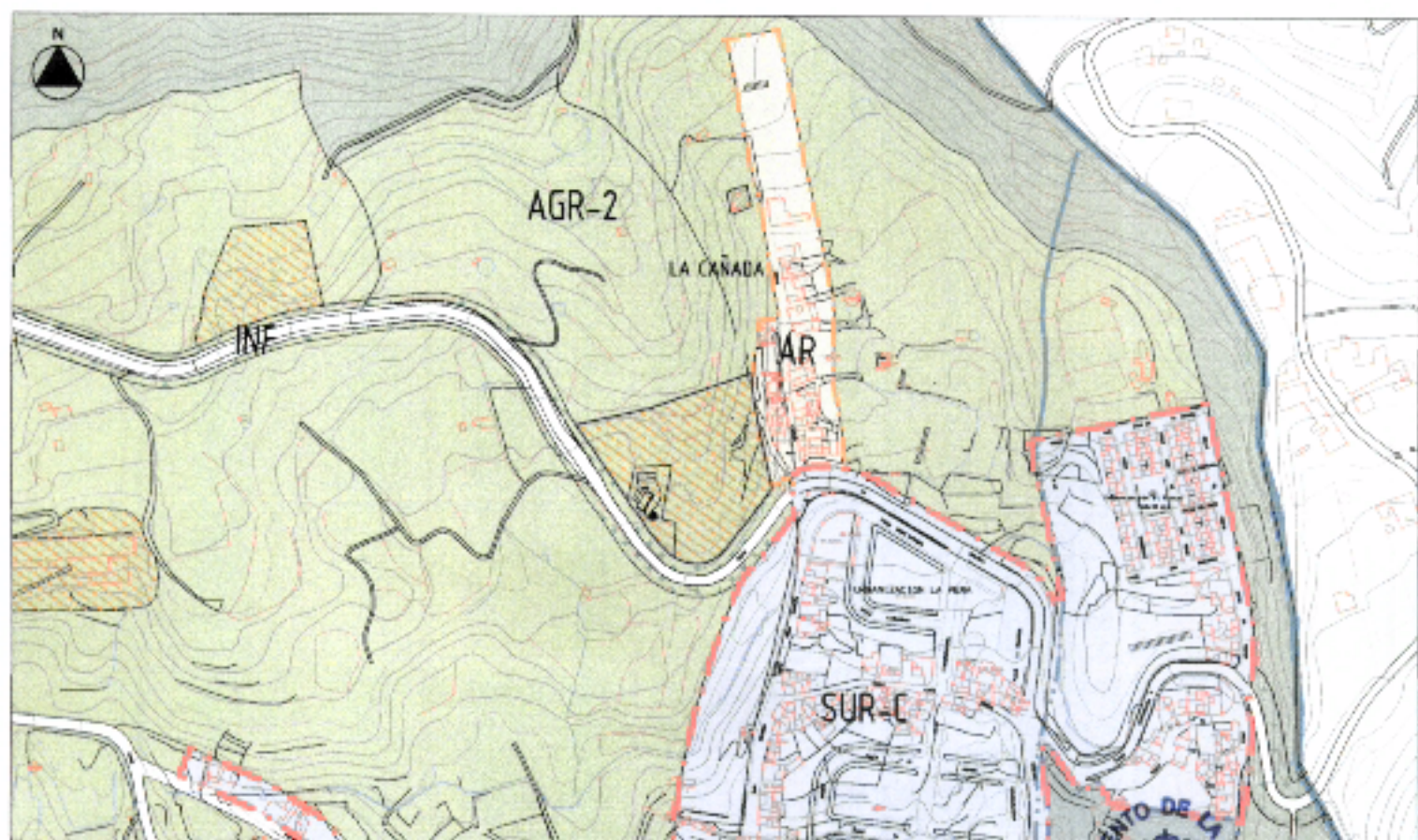
Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



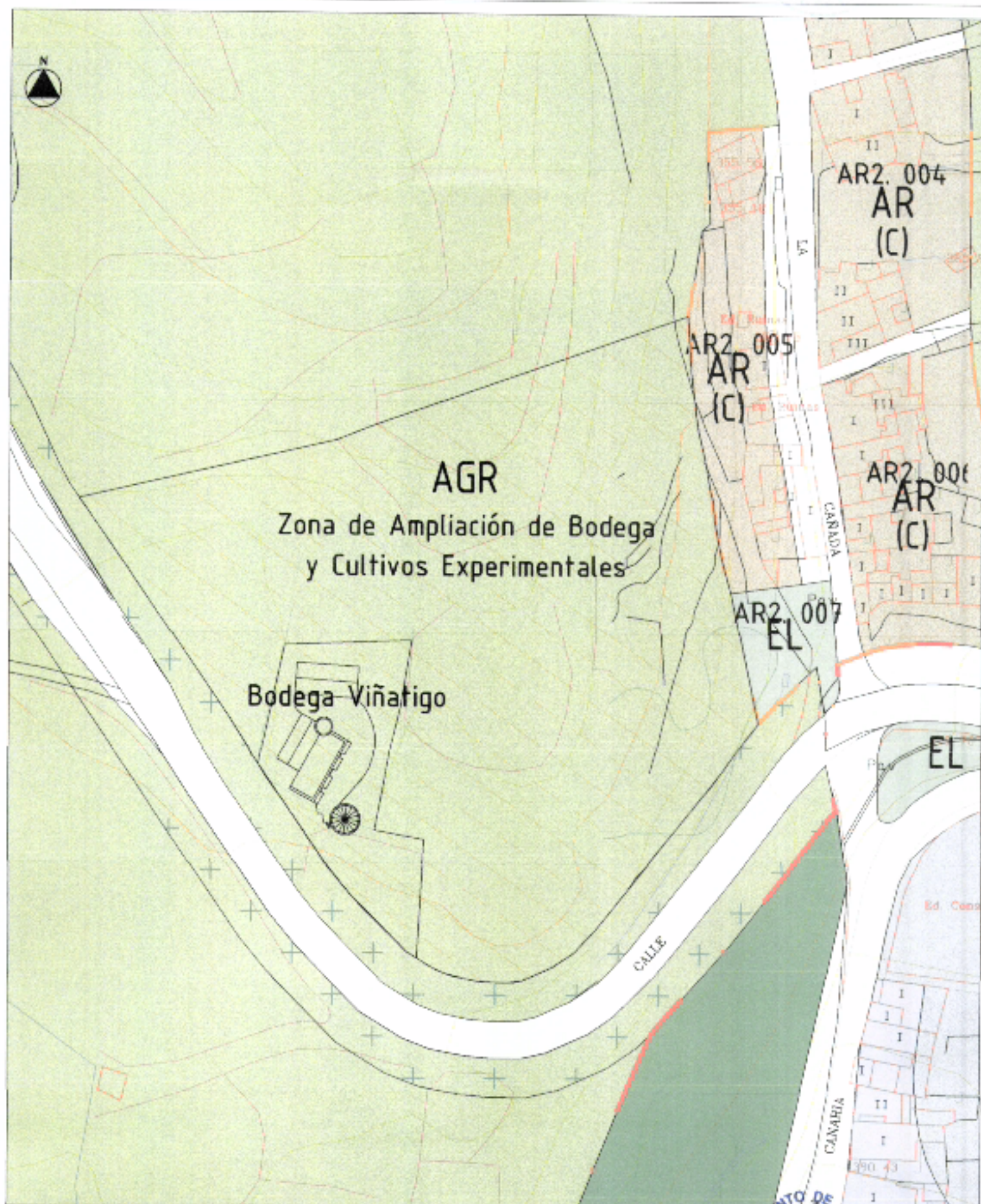
Ordenación Estructural

Escala 1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº1 "BODEGA VIÑÁTIGO"

Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA



**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO Nº1 "BODEGA VIÑÁTIGO"**

Calificación: USO PROPIO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA

**CARACTERÍSTICAS**

La Bodega Viñatigo inauguró sus nuevas instalaciones en 1998. Desde esos años, el desarrollo de la producción del vino ha experimentado un aumento considerable sobre el crecimiento que se había producido desde la creación de la denominación de origen YCODEN-DAUTE-ISORA. El aumento de la producción de esta bodega ha permitido recuperar antiguas fincas que casi habían sido abandonadas. Por otra parte se ha llevado a cabo la modernización de los procesos y técnicas de producción, así como de recuperación de variedades autóctonas de uva. Dentro de todo este proceso las actuales instalaciones requieren una considerable ampliación que permita dar respuesta al aumento de la producción citada.

La bodega actual se encuentra a la salida del casco de La Guancha en la carretera de acceso desde el PIRS. El suelo donde se encuentra es Rústico de Protección Agrícola.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

En el presente Plan General el suelo en el que se sitúa la bodega en suelo de Protección Agrícola 2 donde tiene cabida este uso ligado a la actividad agrícola. Además desde el Plan General se señala la ubicación de estos usos específicos en los lugares que ya se han previsto desde el Plan.

Dentro de los objetivos del Plan General se encuentran la protección del suelo agrícola, por lo que se considera de interés este tipo de instalaciones.

Además del uso principal de elaboración y almacenamiento del vino, se permiten los usos complementarios, como visitas a la bodega, catas de vino, etc. Se excluyen dentro de estos usos los alojativos, residenciales y hoteleros.

Se admiten los usos comerciales y de servicios relacionados con el sector del vino.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

La edificación deberá integrarse en el lugar donde se ubique, con materiales que faciliten esta integración, pero sin imitar edificaciones tradicionales canarias, con un altura sobre rasante de dos plantas que no podrá superar los 9 m. de altura desde cualquier punto del terreno circundante urbanizado.

**SUPERFICIES**Superficie total 9.993,58 m<sup>2</sup>**PARAMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS**

Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Ocupación	Altura máxima
	0,25	15%	2 plantas 7,50m

**OTROS PARAMETROS URBANÍSTICOS**

Los puntos más altos de las cubreras podrán estar a 9m de altura máxima sobre el terreno circundante urbanizado. Se admiten dos sótanos cuya altura será la necesaria para la ubicación de los depósitos y demás instalaciones de las bodegas.



00126

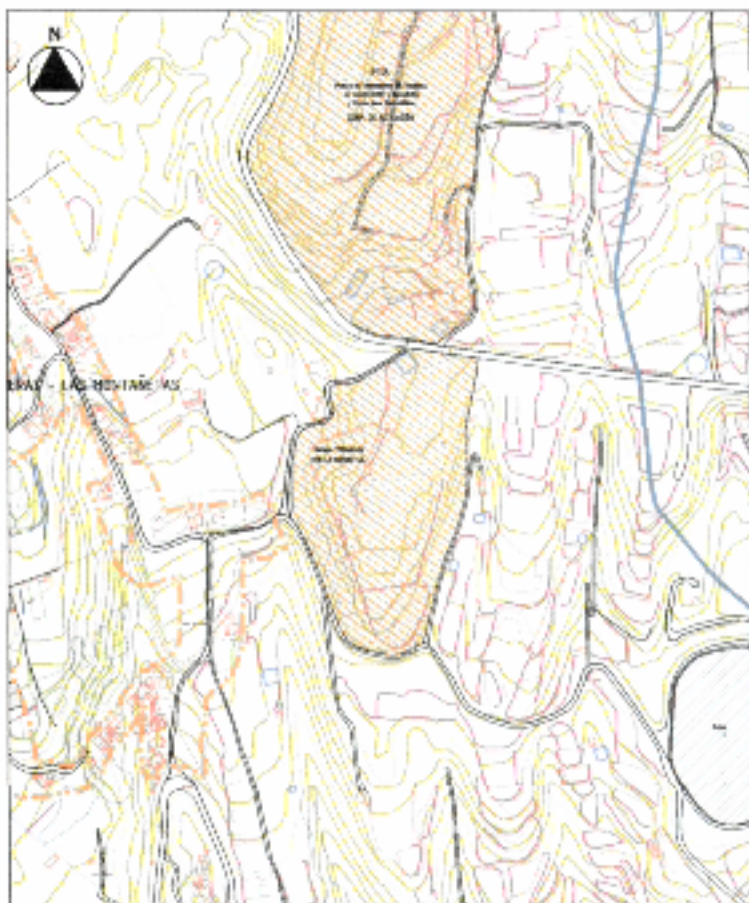
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº2 "BODEGA VIÑA LA GUANCHA S.L."

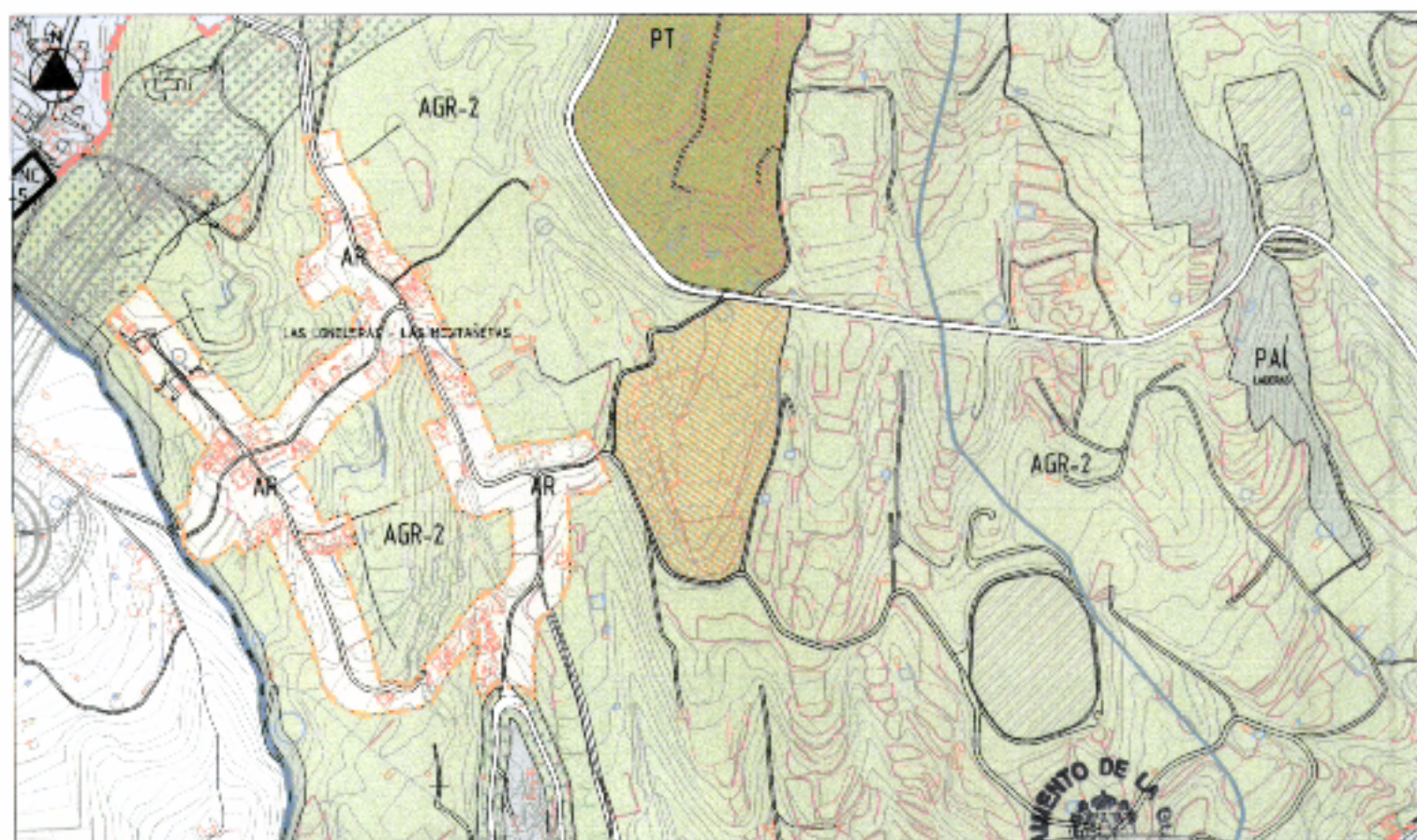
Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

Escala: 1/7500

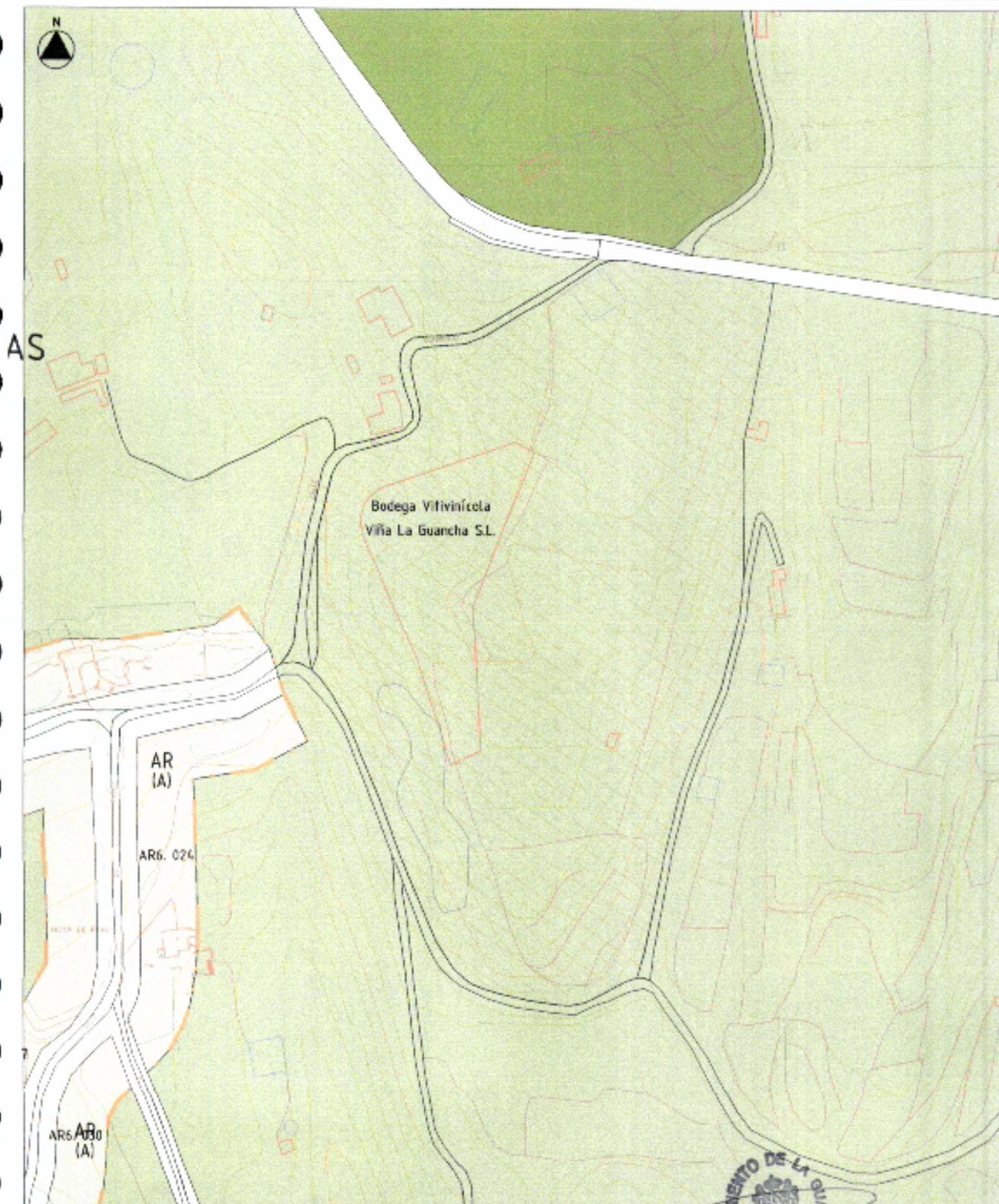
PLANEAMIENTO DE LA GUANCHA  
Municipal

00127

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº2 "BODEGA VIÑA LA GUANCHA S.L."

Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA



Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2000



00128

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO Nº2 "BODEGA VIÑA LA GUANCHA S.L."****Calificación: USO PROPIO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA****CARACTERÍSTICAS**

La Bodega Viña La Guancha S.L., posee unas instalaciones muy antiguas ubicadas en pleno centro del casco de La Guancha, con los problemas de accesibilidad que ello conlleva. Desde esos años, el desarrollo de la producción del vino ha experimentado un aumento considerable sobre el crecimiento que se había producido desde la creación de la denominación de origen YCODEN-DAUTE-ISORA. El aumento de la producción de esta bodega ha permitido recuperar antiguas fincas que casi habían sido abandonadas. Por otra parte se ha llevado a cabo la modernización de los procesos y técnicas de producción, así como de recuperación de variedades autóctonas de uva. Dentro de todo este proceso las actuales instalaciones requieren unas nuevas instalaciones que permitan dar respuesta al aumento de la producción citada.

La bodega actual se encuentra en la calle El Sol, nº1.

Las nuevas bodegas se ubicarán en suelo Rústico de Protección Agrícola, en la carretera del Roque, y la pista de la Tabona, cercano al asentamiento rural de Las Montañetas.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

En el presente Plan General el suelo en el que se sitúa la bodega es suelo de Protección Agrícola 2 donde tiene cabida este uso ligado a la actividad agrícola. Además desde el Plan General se señala la ubicación de estos usos específicos en los lugares que ya se han previsto desde el Plan.

Dentro de los objetivos del Plan General se encuentran la protección del suelo agrícola, por lo que se considera de interés este tipo de instalaciones.

Además del uso principal de elaboración y almacenamiento del vino, se permiten los usos complementarios, como visitas a la bodega, catas de vino, etc. Se excluyen dentro de estos usos los alojativos, residenciales y hoteleros.

Se admiten los usos comerciales y de servicios relacionados con el sector del vino.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

La edificación deberá integrarse en el lugar donde se ubique, con materiales que faciliten esta integración, pero sin limitar edificaciones tradicionales canarias, con un altura sobre rasante de dos plantas que no podrá superar los 7,5 m. de altura desde cualquier punto del terreno circundante urbanizado.

Se intentaran ubicar las instalaciones de la bodega en la zona menos productiva de la finca, procurando que quede lo más integrada posible en el paisaje.

**SUPERFICIES**

Superficie total 35.277,84 m<sup>2</sup>

**PARAMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS**

Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Ocupación	Altura máxima
	0,15	10%	2 plantas 7,50m

**OTROS PARAMETROS URBANÍSTICOS**

Las cubreras de las cubiertas podrán estar a 9m de altura máxima sobre el terreno circundante urbanizado.

Se admiten dos sótanos cuya altura será la necesaria para la ubicación de los depósitos y demás instalaciones de las bodegas.



FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº3 "EMPAQUETADO AGRÍCOLA"

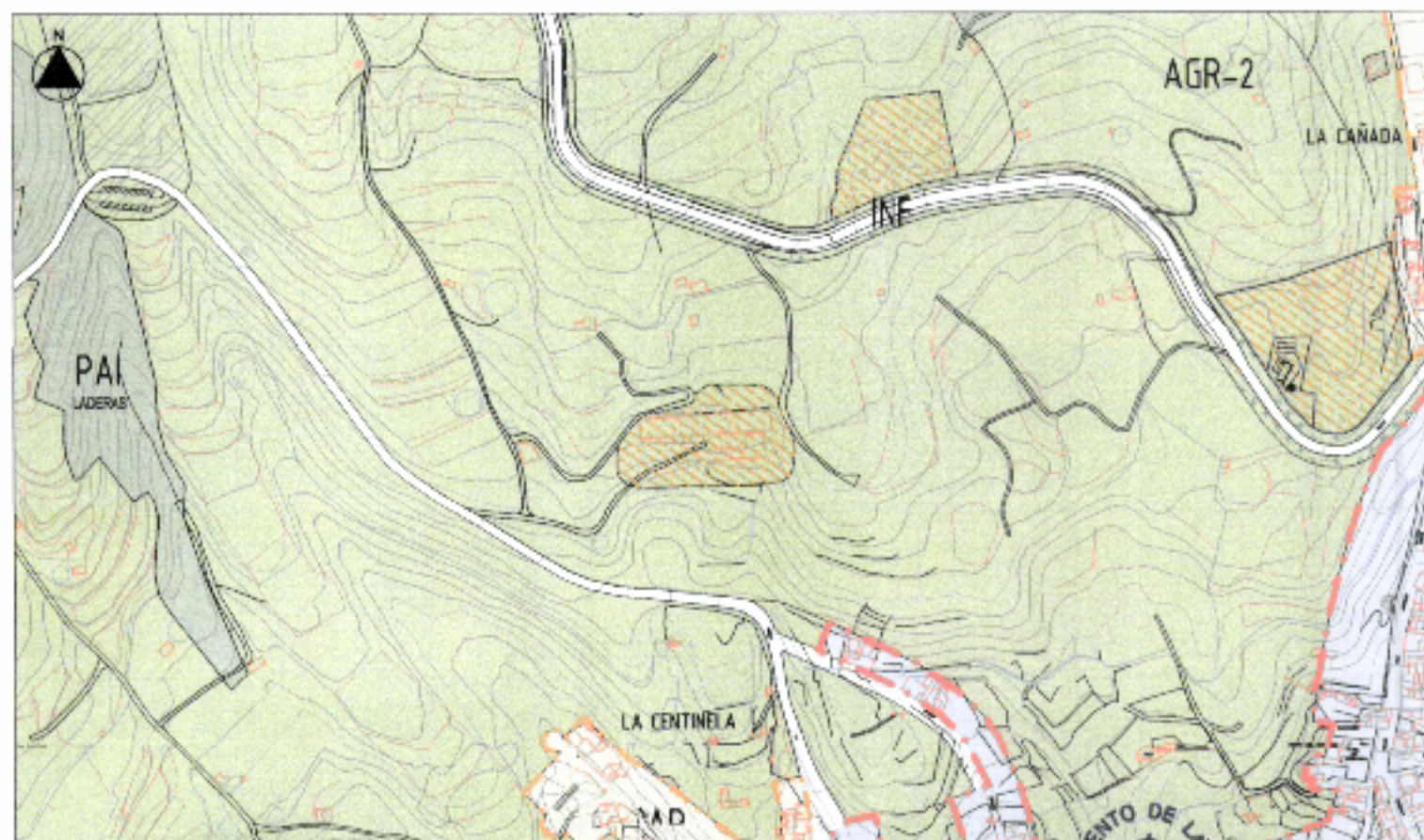
Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



Ordenación Estructural

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº3 "EMPAQUETADO AGRÍCOLA"

Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA



Ordenación Pormenorizada

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO N°3 "EMPAQUETADO AGRÍCOLA"****Calificación: USO PROPIO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA****CARACTERÍSTICAS**

Desde los años 80 existía una granja de cría de gallinas. Esta instalación se ha cerrado, transformándose en un almacén de recogida y empaquetado de frutas y verduras de esta zona. Al tratarse de actividades agrícolas y encontrarse las edificaciones ya construidas, se han recogido desde el Plan General.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

El Plan General recoge esta edificación ya existente, dedicada actualmente a un uso agrícola, propio de este tipo de suelo rústico de protección agrícola 2.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Los nuevos muros de su cerramiento que se planteen serán hasta la altura de 1 metro de piedra natural del lugar. El entorno de las instalaciones y los taludes del terreno que puedan generarse, se plantarán con las especies propias de la zona o con árboles frutales.

**SUPERFICIES**Superficie total 5.341,38 m<sup>2</sup>**PARAMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS**

Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Ocupación	Altura máxima
	0,50	50%	2 plantas 7,50m

**OTROS PARAMETROS URBANÍSTICOS**

Las cubreras de las cubiertas podrán estar a 9m de altura máxima sobre el terreno circundante urbanizado.

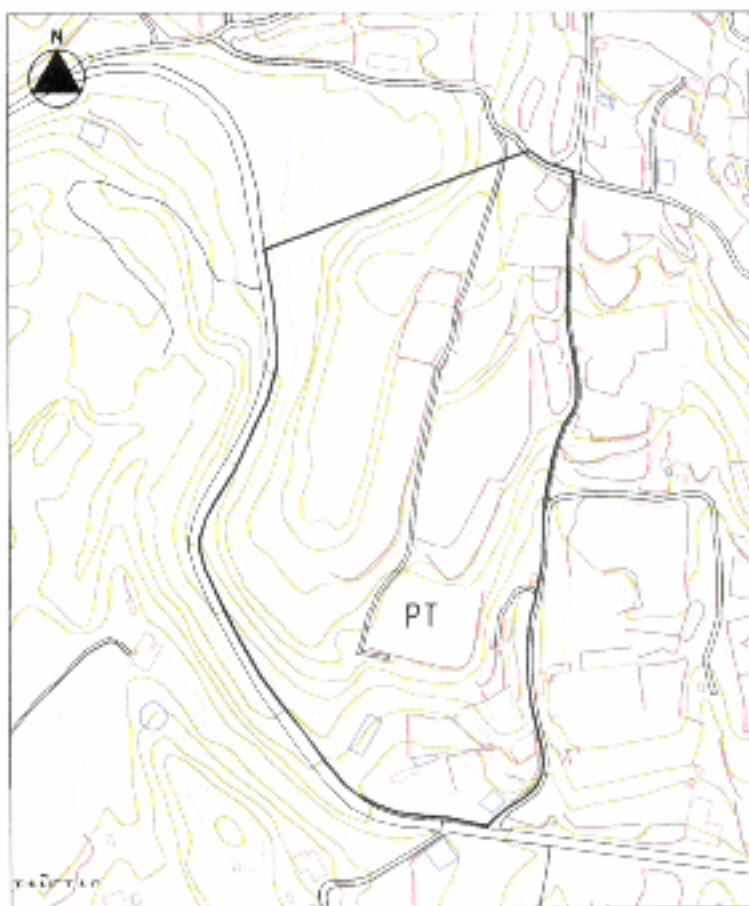
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº4 "INFRAESTRUCTURAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS"

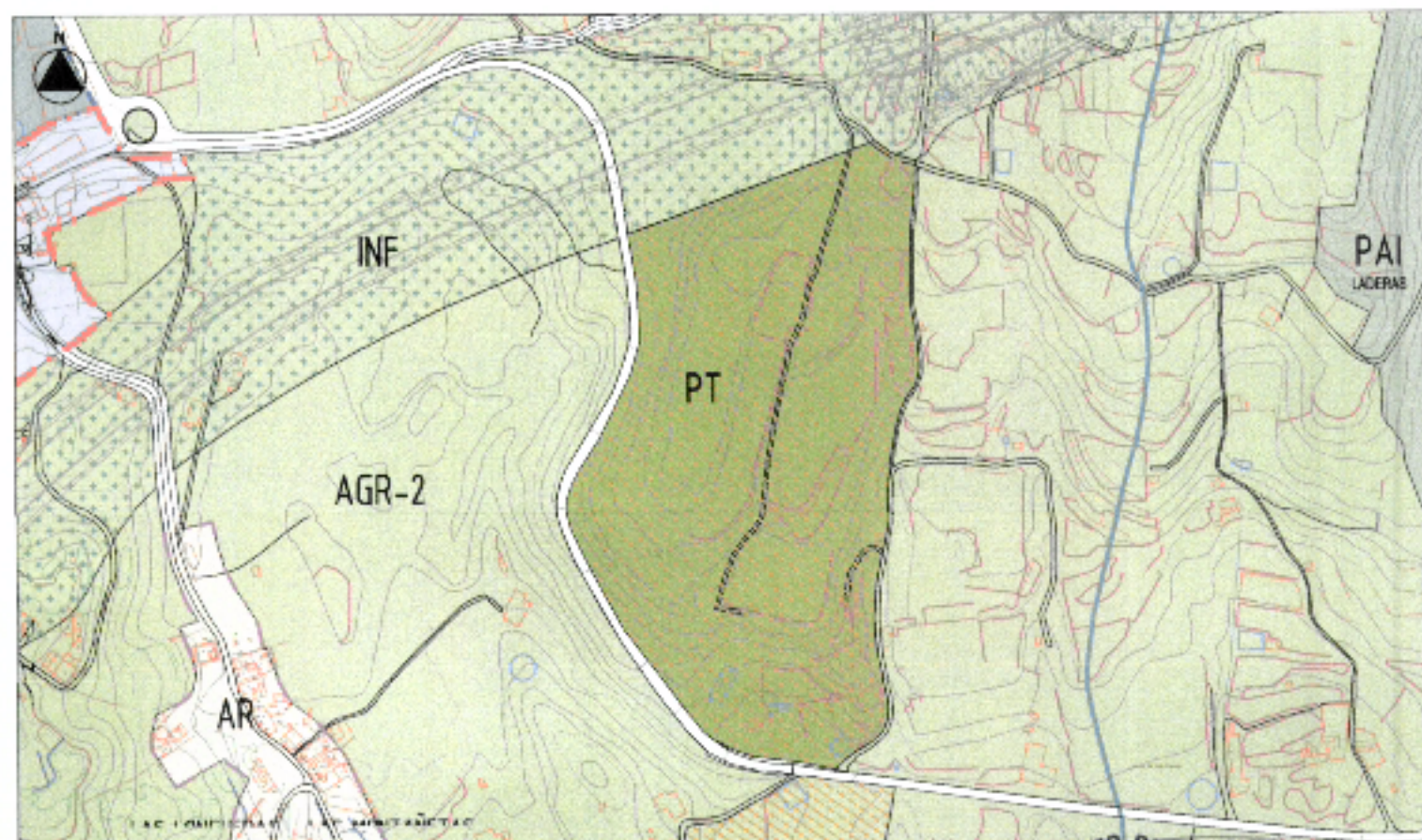
Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL



Ortofoto



Topografía y Estado Actual



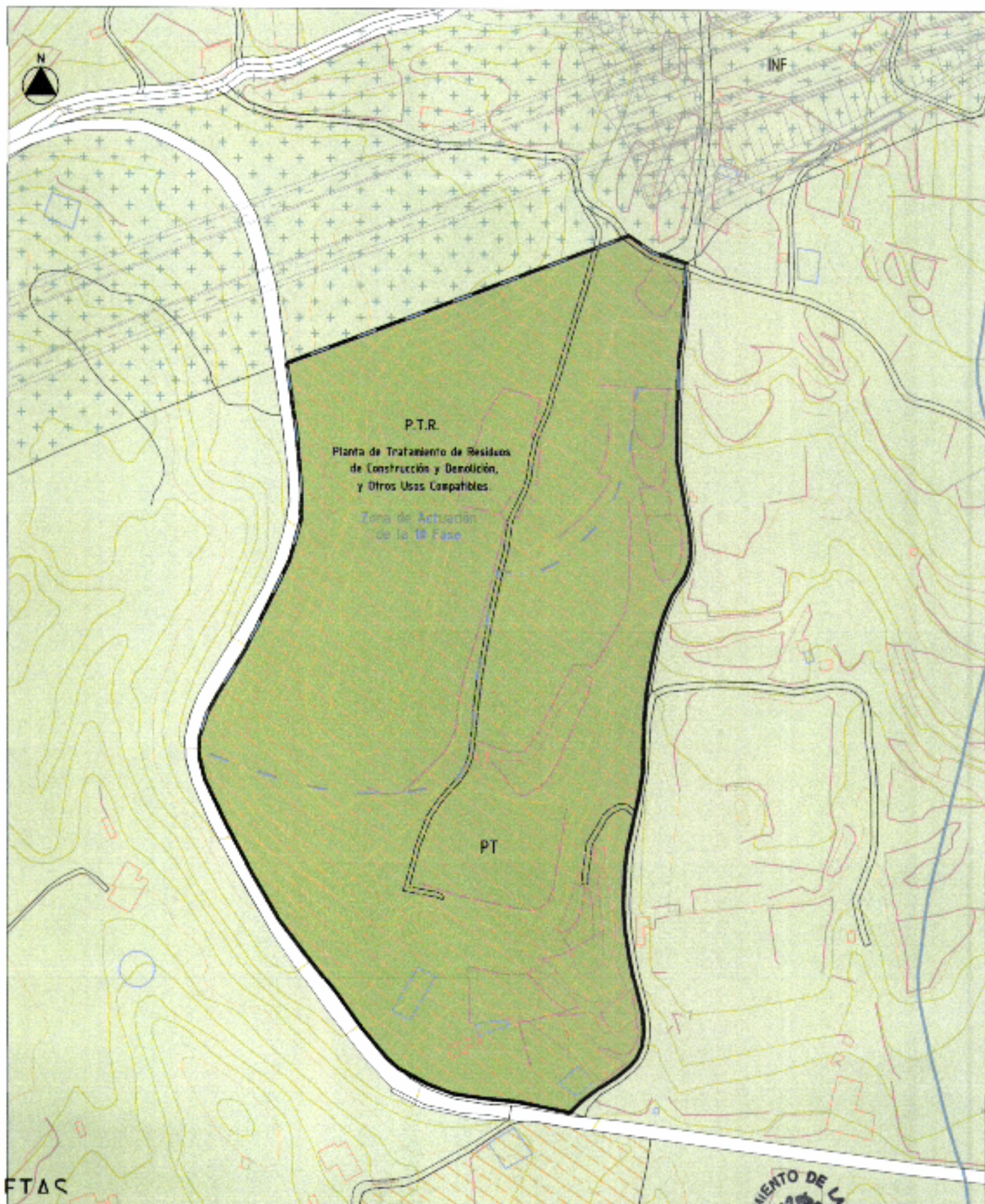
Ordenación Estructural

Escala: 1/5000

FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

USOS PROPIOS DE SUELO RÚSTICO Nº4 "INFRAESTRUCTURAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS"

Calificación: USO PROPIO DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL



ETAS

Ordenación Pormenorizada



Escala: 1/2500

00134

**FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO Nº4 "INFRAESTRUCTURAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS"**

Calificación: USO PROPIO DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

**CARACTERÍSTICAS**

El área delimitada como ámbito para infraestructuras de tratamiento de residuos se encuentra en una zona denominada Las Crucitas, que se ha calificado de Protección Territorial con una superficie de 69.767,70 m<sup>2</sup>.

Los terrenos se encuentran bien comunicados por la carretera Camino de Chipude, se sitúan muy próximos al trazado del cierre del anillo insular (vía en proyecto). Los terrenos elegidos fueron un vertedero de escombros, actualmente con anterioridad en esos terrenos estuvo instalada una planta de aglomerado asfáltico en caliente. Los terrenos se encuentran alejados de asentamientos rurales o urbanos, así como de viviendas aisladas. Su grado de deterioro ambiental y paisajístico es importante, por lo que carecen de valores ambientales ni agrícolas.

La ubicación de esta instalación por todas estas circunstancias es muy adecuada, considerando, además que se encuentra en el fondo de una vaguada, lo que hace que sea menos visible.

**OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

Establecimiento de un ámbito apto para la localización de infraestructuras de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD), de gestión de desmontes (PGD) y estación de transferencia vinculada a las PGD.

La necesidad de reutilización de estos materiales, tanto de la tierra vegetal, como los terrenos procedentes de desmontes de solares, como de derribos de edificaciones etc. hace muy necesarias estas instalaciones, que por otro lado no resultan fácil de instalar, por la dificultad de conseguir terrenos adecuados.

La gran superficie que requieren junto al bajo nivel de urbanización hace que no tengan cabida en polígonos industriales convencionales.

Desde el Plan General se le asigna a este suelo el uso de infraestructura de tratamiento de residuos para lo que se ha clasificado el suelo como rústico de Protección Territorial, donde además por los usos anteriores que ha tenido el suelo, carece de valores agrícolas o paisajísticos.

La superficie apta para la instalación de las infraestructuras previstas en la 1ª fase es de 35.222,72m<sup>2</sup>.

**INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Infraestructuras admisibles en el ámbito:

Se podrá autorizar la implantación de las siguientes infraestructuras de tratamiento de residuos de tercer nivel.

1. Plantas de tratamiento de residuos de construcción y demolición (PTR)
2. Plantas de gestión de desmontes (PGD)
3. Estaciones de transferencia de residuos vinculadas a las PGD

No se podrán autorizar actuaciones individuales sino se encuentran contempladas en un proyecto conjunto del ámbito.

En consecuencia, es preciso la presentación y aprobación de un proyecto integral de ordenación del conjunto del ámbito previa o simultáneamente a la autorización de cada uno los posibles usos e instalaciones admisibles.

En dicho proyecto se establecerá las medidas correctoras ambientales, el tratamiento paisajístico, la ordenación volumétrica, disposición de las instalaciones y cuantas otras condiciones sean necesarias para el desarrollo del proyecto desde una perspectiva de ordenación integral del ámbito.

Para la citada ordenación podrá redactarse un Plan Especial de forma que esta instalación quede calificada como Equipamiento Estructurante.

**SUPERFICIES**

Superficie de la zona de actuación de la 1ª fase 35.222,72 m<sup>2</sup>

Superficie total 69.767,70 m<sup>2</sup>

**PARAMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS**

Edificabilidad	Coef. de Edificabilidad Bruta m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Ocupación	Altura máxima
	0,20	20%	1 Planta 6 m

**OTROS PARAMETROS URBANÍSTICOS**