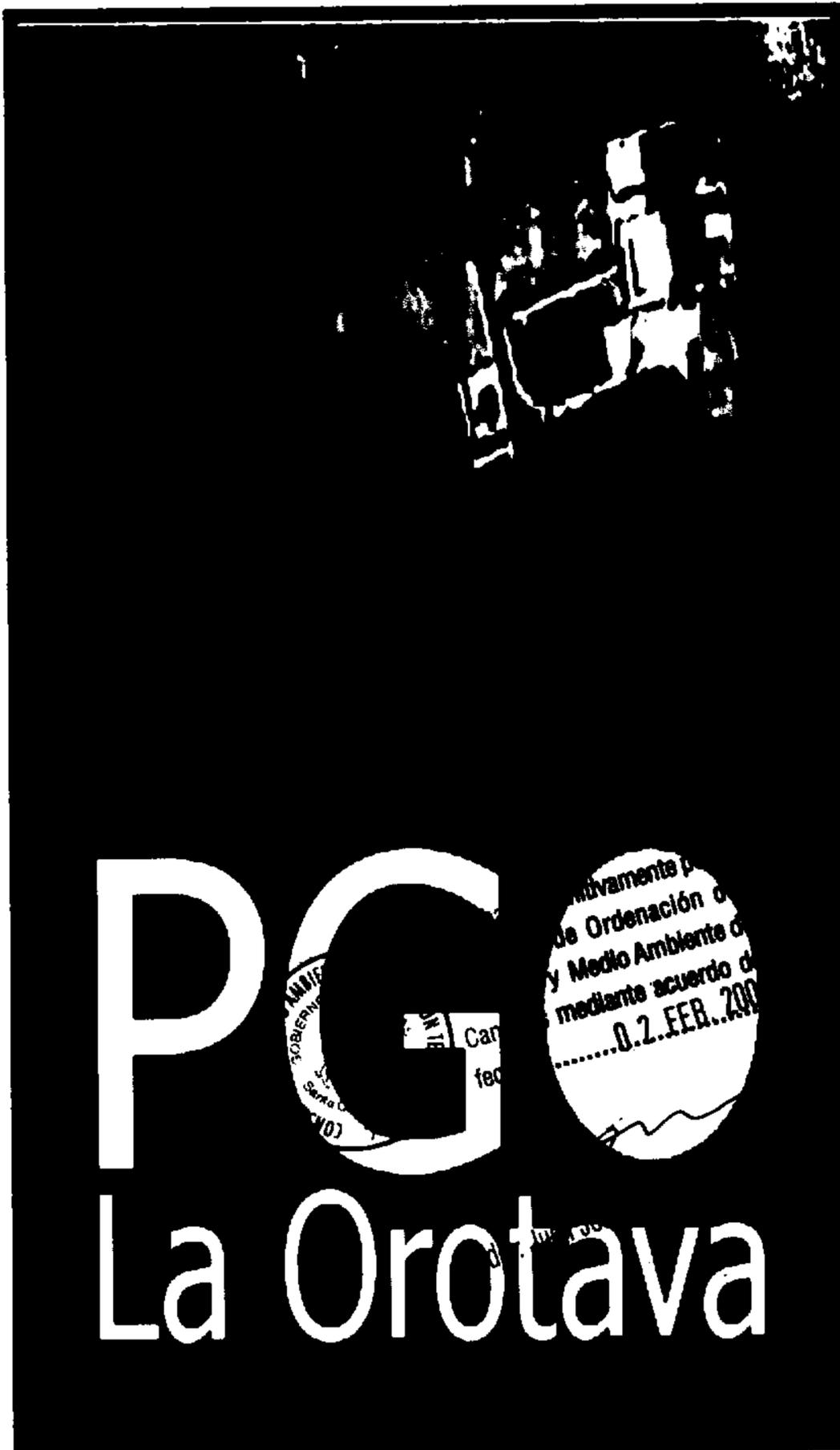


DILIGENCIA para hacer constar que el documento ha sido aprobado por *[Signature]*  
de fecha **23 MAR 2004**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA



eres

# MEMORIA 2

MEMORIA para ser aprobada por el presente  
documento ha sido aprobado por *Lufo. Leno*  
de fecha **23 MAR 2004**

El Encargado de Carrera,



Memoria Urbanística



	<b><u>Página</u></b>
<b>TOMO II</b>	
4. Objetivos y Criterios.....	2
4.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación del Territorio.....	2
4.2. Objetivos y Criterios de Ordenación.....	24
4.3. Objetivos y Criterios de Carácter Urbanístico.....	31
4.4. Objetivos y Criterios 2000.....	40
4.5. Resumen Sugerencias al Avance.....	57

El COTMAC, por el número de actas que el presente documento ha sido aprobado por *Supl. Pleno* de fecha **23 MAR 2004**.

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



**TOMO II**

**4. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

**4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

A pesar de la gran superficie municipal que se encuentra protegida, por estar dentro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, el valle de la Orotava es una de las áreas más intensamente pobladas de la isla. El poblamiento tradicional del valle se ha caracterizado por ser disperso en las medianías y más concentrado en las zonas bajas y turísticas como el Puerto de La Cruz.

La pérdida del carácter rural de la población del valle, consecuencia del retroceso de las actividades agrarias en la zona y del auge de las funciones relacionadas con el sector turístico, responsables del constante trasvase de población del interior a las zonas costeras, ha favorecido un notable incremento de la urbanización en núcleos compactos.

En el caso de La Orotava, su expansión urbanística se ha realizado principalmente a partir de su casco urbano, expandiéndose este hacia el oeste en forma de promociones de viviendas sociales como las de San Antonio y consolidándose La Perdoma como núcleo secundario. La colonización de la zona central del Valle se produce con el crecimiento de barrios como La Vera, urbanizaciones residenciales turísticas como Las Candas y polígonos de servicios y almacenajes como el de San Jerónimo.

Este incremento residencial supone una de las principales amenazas de la actividad agrícola del valle, siendo cada vez más escasos los espacios adecuados para su cultivo, principalmente los ubicados en la costa con una mayor presión especulativa.

Teniendo como hilo conductor el creciente uso residencial del valle, a continuación se comentan más detalladamente los principales impactos, sectoriales o locales, detectados en el municipio de La Orotava.

**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

Si se entiende el diagnóstico como el conjunto de signos que sirven para determinar la naturaleza de una enfermedad, y se analiza el creciente uso



residencial del valle desde esta perspectiva, pueden llegar a definirse las repercusiones negativas de este aprovechamiento.

### Puntos de vertido incontrolados

El vertido incontrolado de escombros constituye un grave problema ambiental. En el Plan de Eliminación de Vertederos Incontrolados de 1995, realizado por el Cabildo Insular de Tenerife, se detectaron un total de 19 puntos de vertidos incontrolados dentro del término municipal de La Orotava.

Estos puntos se presentan a continuación, indicándose, además de su situación, las características básicas del enclave y las influencias generadas sobre el medio. Se observa que todos los enclaves detectados se corresponden con barrancos y que el acceso a los mismos se realiza mayoritariamente por carretera. Las principales afecciones al medio son sobre las aguas superficiales y subterráneas y sobre el paisaje. Los puntos de vertido de la Urbanización Las Viñas y el Barranco Dornajito fueron los estimados más impactantes por el equipo de trabajo de la zona.

DILIGENCIA para acreditar que el presente  
documento ha sido aprobado por *Ayto. Orotava*  
de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera

*Agda Risco*



El Funcionario de Carrera



**ELIMINACIÓN DE VERTEBEROS INCONTROLADOS. PLAN DE CHOQUE DE TENERIFE. PUNTOS DE VERTIDOS INCONTROLADOS LOCALIZADOS EN LA OROTAVA**

cod	Localización	Superficie (m <sup>2</sup> )		Distancia Núcleo Urbano (m)		Acceso		Morfología		Pluviometría (mm)		INFLUENCIA		
						Atmósfera	Aguas superficiales	Aguas Subterráneas	Aguas Marinas	Población	Hábitat	Paisaje		
159	Bco. Cueva Vianda. C/ La Ladera	200	100	Carretera	Barranco	200-300	Baja	Alta	Media	Baja		Media	Alta	
160	Bco. Puente de La Barca. La Borugueta	1.450	600	Carretera	Barranco	200-300	Baja	Alta	Media	Baja	Media	Media	Alta	
161	Bco. Habanera El Domajito	500	1.500	Carretera	Barranco	200-300	Baja	Alta	Media	Baja	Baja	Media	Alta	
162	Bco. Habanera	500	1.200	Pista	Barranco	200-300	Baja	Alta	Media	Baja	Media	Media	Alta	
163	Bco. El Reventón Quinta Alta	200	900	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja	Nula	Media	Alta	
164	Bco. Aceviño Fuente Vieja	200	1.100	Pista	Barranco	200-300	Baja	Alta	Media	Baja	Nula	Baja	Alta	
165	Bco. Fuente Vieja	200	1.800	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja	Media	Media	Alta	
166	Bco. La Zapatera Benijos	200	500	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja	Baja	Media-Alta	Alta	
167	Bco. Salto Manuel. La Zapatera	500	700	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Alta	Baja	Baja	Media	Alta	
168	Bco. Palomero Benijos	500	500	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja	Baja	Media	Alta	
169	Bco. Cerrudo Las Medianías	500	700	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja		Media	Alta	
170	Bco. La Raya Las medianías	500	600	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja	Baja	Media	Alta	
171	Bco. Domajito Las Medianías	1.300	700	Carretera	Barranco	300-400	Baja	Alta	Media	Baja	Alta	Muy Alta	Muy Alta	
OR0 01	Urban. Las Viñas	15.000		Carretera	Barranco							Media	Media	Alta
OR0 02	Barrada de San Antonio	2.500		Carretera	Barranco							Media	Media	Alta
OR0 03	C/ La Ladera con canal de Caramujo. Las Medianías	200		Carretera	Barranco							Media	Media	ALTA
OR0 04	C/ La Ladera en Zona La Chapa. Las Medianías	2.500		Carretera	Barranco							Media	Media	Alta
OR0 05	Bco. Salinas. Las Medianías	500		Carretera	Barranco							Baja	Media	Alta
OR0 06	Bco. De Lomo Junto a los Transformadores. Los Frontones	1.500		Carretera	Barranco							Alta	Alta	Alta

Este documento ha sido aprobado por el Pleno el día 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística

De cara a establecer la magnitud de este problema, un valioso complemento al dato numérico de puntos de vertido ilegales detectados, es el volumen de escombros generado en el municipio, dato procesado por el Cabildo dentro de su Plan de Vertido de Escombros.

Este dato, aún correspondiéndose al año 1992, arroja una luz sobre la gravedad del problema y la importancia del mismo en comparación con otras comarcas de la zona norte.

#### VOLUMEN DE ESCOMBROS GENERADOS (1992)

AYUNTAMIENTO	ESCOMBROS (m <sup>3</sup> /año) Obra nueva	ESCOMBROS (m <sup>3</sup> /año) Reformas	TOTAL ESCOMBROS	%TOTAL PRODUCCIÓN INSULAR
LA OROTAVA	59.624.402	985.715	60.610.117	5,5
LOS REALEJOS	50.734.945	848.852	51.583.797	7,7
PTO.DE LA CRUZ	43.580.017	772.715	44.352.834	4
<b>CÓMARCA OROTAVA</b>	<b>153.939.364</b>	<b>2.607.282</b>	<b>156.546.748</b>	<b>14,2%</b>
ICOD	36.425.089	633.077	37.058.166	3,4
S.J.LA RAMBLA	7.588.560	151.248	7.739.808	0,7
LA GUANCHA	9.106.272	161.386	9.267.658	0,8
<b>CÓMARCA ICODENSE</b>	<b>53.119.291</b>	<b>945.711</b>	<b>54.065.002</b>	<b>4,9%</b>
LA MATANZA	27.535.633	178.100	27.713.733	2,5
LA VICTORIA	12.575.328	240.435	12.815.763	1,2
STA. ÚRSULA	14.851.896	274.000	15.125.896	1,4
EL SAUZAL	10.732.392	170.565	10.902.957	0,9
TACORONTE	30.679.464	524.984	31.204.448	2,8
<b>CÓMARCA MATANZA DE ACENTEJO</b>	<b>96.374.713</b>	<b>1.388.084</b>	<b>97.762.797</b>	<b>8,8%</b>
<b>TENERIFE</b>	<b>1.084.080.031</b>	<b>18.840.091</b>	<b>1.102.920.124</b>	<b>100%</b>

A la hora de estimar la producción de escombros, desde el PITDE se considera que, en todos los casos, el escombros producido por obra se compone mayoritariamente de cemento; estableciéndose el volumen de escombros en base a las edificaciones o construcciones, al relacionarse éstas con el total de cemento consumido en la Isla.

Para calcular el consumo de cemento en 1.992, se realizó un estudio estimativo basándose en datos de años anteriores (1.989, 1.990 y 1.991). Así mismo, para el cálculo de producción de escombros, se tuvo en cuenta, la proporción en la que entran a formar parte los distintos elementos que componen el hormigón en masa, elaborado y colocado, hormigón con el que se ejecutan todas las edificaciones: 1 cemento: 3 arenas: 7 de grava. Las cantidades de grava y arena fueron calculadas en base al consumo de cemento.

Ante la magnitud de este problema el Cabildo lleva varios años intentando desarrollar un Plan Insular de Tratamiento de Escombros, con el objetivo de constituir una red de puntos de vertido principales y secundarios, debidamente legalizados y con las garantías técnicas y ambientales precisas.



El Funcionario de Carrera,



Para la zona norte el PITDE propone como puntos principales de vertido: la cantera de el Riquel en Icod de los Vinos y el barranco de Poncio en San Juan de La Rambla, y como puntos de vertido secundarios, el barranco de San Antonio en la Orotava, el de la Cruz y el de la Plaza en Santa Úrsula y la montaña de San Antonio en La Matanza.

Sin embargo, la dificultad de encontrar lugares de depósito adecuados desde un punto de vista ambiental y social, está frenando el desarrollo y puesta en marcha de este Plan de Vertidos.

El tratamiento de vertidos, dada su problemática ambiental y social, es un tema de ámbito insular, siendo a este nivel al que deberían buscarse los puntos más adecuados. No obstante, algunos municipios como La Orotava, intentan buscar una solución local a este problema, impulsados por el lento desarrollo del PITDE.

Ocupación de los cauces de barrancos. Riesgo de inundabilidad.

La ocupación de los cauces de barrancos por las viviendas es un fenómeno observado en La Orotava, llegando en algunos casos las edificaciones al cauce del barranco, tal y como ocurre en el barranco de La Florida y en el de San Antonio. Estas actuaciones se producen en las zonas de máximo riesgo de inundabilidad y reflejan la poca atención que se presta a este factor; ya que, en épocas de grandes lluvias, la recuperación de los cauces por el agua puede tener consecuencias catastróficas, tanto económicas como humanas.

Parece pues imprescindible que, desde la actual Revisión del Plan General de Ordenación, se reitere la necesidad de mantener estos pasillos geomorfológicos libres y de ejercer un estricto control sobre la ocupación ilegal de los barrancos, con el fin de evitar riesgos innecesarios.

En relación al punto tratado en el apartado anterior, a lo largo de esta Fase de Avance se ha estudiado la propuesta municipal de utilizar el barranco de La Florida como punto de vertido de escombros, y rehabilitar los terrenos posteriormente mediante la ejecución en la zona de un parque deportivo.

Esta propuesta, aunque pone de manifiesto la preocupación de la entidad municipal por resolver un problema ambiental importante, debe desestimarse si se tienen en cuenta los riesgos ambientales a ella asociados. En efecto, por tratarse de un barranco de cumbre, receptor de grandes caudales, por los problemas de tráfico existentes y por los impactos sobre el suelo agrícola

Se declara que el presente documento es el resultado de un acuerdo por *A. J. P. T. M.*  
23 MAR 2004  
de fecha



El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística

local que produciría el viario auxiliar, y finalmente, por las repercusiones sociales sobre los habitantes de la zona, esta opción debe ser rechazada desde un punto de vista ambiental.

No obstante, identificado en el apartado anterior el vertido de escombros como un problema de gran magnitud en el valle, desde este documento se apunta la necesidad de la puesta en marcha lo antes posible del PITDE, sobre todo para aquellos municipios que, como La Orotava, no cuentan en su interior con lugares idóneos o adecuados para la recogida de estos escombros.

Situación de la actividad agrícola en el valle: pérdida de suelo agrícola por la ocupación residencial y el desarrollo del viario en suelo rústico.

La expansión del turismo provocó un gran desarrollo urbanístico en el valle y la elevación de los precios del agua y del suelo, haciendo que disminuyeran los rendimientos económicos de la agricultura. Esto, junto con la invasión de las importaciones, ha venido poniendo en peligro el uso agrícola del valle.

Mientras que en las zonas agrícolas, intensivas o moderadamente intensivas, de las partes bajas del municipio, las mayores amenazas provienen de la cercanía de éstas a las vías rápidas de comunicación y a los núcleos de población más importantes -La Villa, La Perdoma, San Antonio-; en las zonas agrícolas de las medianías, la creciente proliferación de viviendas ilegales y de caminos y vías en suelo rústico, se presenta como una de las principales amenazas.

El abandono de las tierras cultivadas ocasiona una pérdida de suelo por la acción del agua, del viento y de los intereses inmobiliarios, y provoca la pérdida del paisaje agrario -importante recurso turístico-. Además, las actividades agropecuarias constituye un importante colchón social frente a las fluctuaciones del mercado turístico, y ayudan a mantener las tradiciones canarias y una cierta cohesión social.

Sin embargo, si se observa la otra cara de la moneda, aparecen los impactos negativos del actual uso agrícola del valle. Uno de los problemas más importantes se produce por la contaminación de los acuíferos, especialmente en las zonas de regadío donde el consumo de fertilizantes y pesticidas es muy elevado en relación a las zonas de secano. La permeabilidad de las lavas del valle de La Orotava hace que la incorporación de sustancias contaminantes al medio se produzca rápidamente. Por otra parte, aunque de

*J. J. Plino*

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



forma indirecta, la excesiva proliferación de senderos, pistas y caminos ha favorecido, indirectamente, la paulatina ocupación del suelo por un uso residencial disperso y desordenado, tal y como se comenta en el siguiente apartado

### Construcción ilegal

El problema de las viviendas ilegales está considerado como uno de los principales impactos difusos que existe en la isla. La naturaleza dispersa de estas construcciones dificulta, por otra parte, la posible implantación de las medidas correctoras necesarias, agravando aún más la situación.

Efectivamente, mientras que en los núcleos urbanos consolidados, los impactos asociados al uso residencial del territorio - producción de residuos sólidos y aguas residuales, contaminación paisajística, lumínica y sonora, etc.- pueden ser corregidos mediante sistemas adecuados de gestión de residuos y depuración de aguas, políticas de embellecimiento y mejora de los núcleos; en el caso de las viviendas ilegales, la ya comentada frecuente dispersión de las mismas, obstaculiza la puesta en marcha de estas políticas ambientales, a la vez que resta eficacia a las inversiones ambientales que pudieran hacerse, al diluirse los fondos entre muchos puntos de intervención.

El paisaje actual del valle pone de manifiesto la creciente proliferación de este tipo de edificaciones y el impacto que éstas generan sobre el mismo. Las viviendas se extienden constituyendo una malla que acorrala progresivamente al paisaje y al uso agrícola tradicional del valle. El vertido de las aguas residuales a fosas sépticas y pozos absorbentes aumenta el riesgo de contaminación del acuífero, y las basuras y los escombros repercuten negativamente sobre los elementos del medio natural.

Por otra parte, la apertura de pistas y vías para la comunicación de las citadas viviendas, favorece la apropiación del espacio por nuevas edificaciones, aumentando paulatinamente la densidad edificatoria del valle. Finalmente, por la noche, la iluminación de las casas afecta negativamente a la calidad atmosférica, recurso esencial para el desarrollo de la actividad del Observatorio Astronómico del Parque Nacional del Teide.

Aunque, en la actualidad se esté trabajando en el desarrollo del Decreto 11/1997 de la Consejería de Política Territorial, para la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y el establecimiento de los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición,

DECLARACIÓN de conformidad que el presente documento ha sido aprobado por Acta Pleno de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



debe señalarse que esta medida no soluciona el problema ambiental asociado a estas construcciones.

El citado decreto comenta la posible relación entre el incremento del número de edificaciones no amparadas por licencia y los desajustes que podrían estar existiendo, en los planeamientos urbanísticos municipales, entre la oferta del suelo y la demanda social existentes. En la presente Revisión del P.G.O.U. de La Orotava, se realiza un análisis de la evolución de los distintos núcleos de población, con el fin de garantizar la necesaria oferta de suelo urbano o urbanizable, y un estudio del territorio que permita, por otro lado, establecer un límite a la expansión del uso residencial en el valle y garantizar la calidad de vida en el mismo.

### Situación hidrogeológica

#### Disminución progresiva de los recursos hídricos

Tal y como se señala en el Inventario Ambiental y en el Plan Hidrológico de Tenerife, el caudal total extraído ha disminuido considerablemente. Desgraciadamente, esta tendencia descendente proseguirá a medida que se abata el nivel freático en el sector central de cumbres, por alimentarse el valle, desde un punto de vista hidrogeológico y de forma parcial, de los reboses de este sector.

Frente al agotamiento de las galerías, la tendencia a nivel insular y municipal ha estado orientada a aumentar la explotación mediante pozos costeros. Los pozos, tal como se señala en el PHI, al contrario que las galerías, presentan la ventaja de que en lugar de consumir reservas, interceptan la descarga natural hacia el mar y solo consumen recursos.

Sin embargo, la relativa proximidad al mar de los pozos y su ubicación en lavas permeables, unido a un aumento de la intensidad en el régimen de bombeo por la creciente demanda, favorecen la intrusión del agua de mar. La mezcla de agua del mar con la que viene de la cumbre, empeora la calidad del agua extraída, pudiendo llegar incluso a la total inutilización del pozo por problemas de salinización.

En el valle, de momento, y a pesar de encontrarse la zona baja explotada por una densa malla de pozos, todavía es posible admitir alguna nueva captación. Sin embargo, debe recordarse que para evitar la intrusión marina es esencial que el régimen de bombeo se mantenga dentro de los límites admisibles por

*Agto. Flub*

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



la recarga, presentándose en caso contrario casos de salinización de pozos, tal y como ocurre en el sur de la isla.

Esta situación aconseja prudencia en la gestión de los recursos hídricos, a la vez que pone de manifiesto la necesidad de establecer en la isla políticas de reciclaje y ahorro. Máxime si se tiene en cuenta que el actual abastecimiento de agua potable para Santa Cruz - La Laguna procede de captaciones de La Orotava situadas por encima de la cota 1000, de tal forma que si la superficie freática desciende por debajo de esta altura, habría que modificar totalmente el sistema de distribución. (PHI).

#### Contaminación del acuífero por las actividades humanas

La disminución de la calidad de las aguas del acuífero es otro problema al que debe enfrentarse el valle.

El principal contaminante de las reservas hídricas del valle son los nitratos. La presencia de nitratos en el subsuelo del valle de La Orotava, y en general de todos los valles agrícolas de la isla, se debe fundamentalmente a la percolación de aguas de riego de cultivos con abono continuado e intensivo, y, en segundo lugar, al vertido de aguas residuales domésticas sin depurar al subsuelo. En el valle de La Orotava el problema alcanza su máximo esplendor, con concentraciones de 40-110 mg/l de nitratos.

Estas concentraciones superan largamente el nivel máximo de nitratos admisible para las aguas de consumo por la Unión Europea situado en 50 mg/l. El problema sanitario asociado a las elevadas concentraciones de nitratos en las aguas es la producción, por parte de las mismas, de irritaciones en el tracto gastrointestinal, diarreas y cianosis. Los nitratos también pueden transformarse en el estómago en nitrosaminas por la acción bacteriana. Estas moléculas, si la absorción es superior a 1 mg/Kg de peso corporal/día, pueden ser cancerígenas.

Las repercusiones de los nitratos sobre la salud de los bebés lactantes son más preocupantes, por lo que las concentraciones de este compuesto deberán mantenerse mucho más bajas. La comida de los bebés debe prepararse siempre con aguas con *concentraciones de nitratos inferiores a los 10 mg/l.*

Al carecer los bebés de ácido clorhídrico en sus estómagos, el crecimiento bacteriano no se encuentra controlado y los nitratos presentes en la

Ayto. PLENO



El Funcionario de Carretera,



alimentación son parcialmente transformados en nitritos mediante una reducción bacteriana. Los nitritos así formados pasan a la sangre donde se asocian a la hemoglobina, constituyendo una forma bloqueada de la hemoglobina, la *nitrosohemoglobina*. La transformación de la hemoglobina en nitrosohemoglobina, priva al individuo de su transportador de oxígeno y produce un estado de cianosis en el individuo, que puede llegar a provocar la muerte por asfixia en los bebés.

Desde el Plan Hidrológico se señala una reducción del uso de fertilizantes en el valle debido a la disminución de las tierras agrícolas cultivadas. La contaminación producida por los vertidos domésticos se corregirá con la extensión del servicio de alcantarillado a todo el valle. Finalmente, el problema sanitario de incorporación de nitratos al abasto urbano pretende solventarse mediante una mayor dilución de las aguas contaminadas, y con la entrada en funcionamiento de una planta de tratamiento en La Vera, que inicialmente tendrá carácter experimental.

#### Diagnóstico atmosférico

En términos generales puede decirse que la calidad del aire en el valle es buena. La no existencia de ninguna industria pesada -las empresas englobadas en el Polígono Industrial de San Jerónimo son fundamentalmente de almacenaje-, limita las fuentes contaminantes de la atmósfera al tráfico y a la iluminación de las zonas residenciales por la noche.

En relación al último apartado, debe mencionarse que Canarias dispone de una Ley de Protección de la Calidad del Cielo, que sirve de instrumento para que los cielos se mantengan libres de contaminación y sirvan para la observación astronómica.

Según afirma el Instituto de Astrofísica de Canarias, desde principios de este siglo y por primera vez en la historia, la visión nocturna de nuestro firmamento está siendo amenazada por la anárquica iluminación de los asentamientos urbanos. El resplandor procedente de estos asentamientos, al hacer menos oscura la noche, impide la visualización de los astros más débiles.

Esta contaminación se produce por el uso de luminarias inadecuadas. Un buen diseño del alumbrado público debe controlar la emisión de luz para iluminar solo aquello que sea preciso. El apantallamiento de la iluminación de

Ayza Fluso

El Funcionario de Carrera.



Memoria Urbanística



exteriores hace que, en la mayoría de los casos, parte de la luz sea enviada innecesariamente al cielo.

Debido a lo anteriormente expuesto, el Instituto de Astrofísica de Canarias recomienda que en los alumbrados exteriores se intente evitar el uso de luminarias contaminantes, especialmente tipo globos, así como el uso de proyectores simétricos para el alumbrado de áreas horizontales, por ser éstos los más contaminantes.

El uso de proyectores asimétricos adecuados mejora la iluminación y, en general, disminuye los gastos de instalación y mantenimiento, tal y como quedó demostrado en la experiencia piloto *"Adaptación del Alumbrado Público en la isla de La Palma"*. A través de esta experiencia se comprobó que las reducciones en consumo energético, con respecto a la situación anterior, eran del orden del 60% y se estimó que, el ahorro energético para los municipios de la isla, una vez terminadas las adaptaciones, sería del orden de 18.000.000 de pesetas.

Al estudiar la calidad del medio ambiente, el ruido aparece como uno de los factores que inciden en mayor medida en la degradación de la calidad de vida urbana. Los automóviles son la causa de la mayor parte del ruido total que se produce en la Villa y núcleos poblacionales de los alrededores, por lo que el tráfico se convierte en uno de los problemas medioambientales que afecta a un mayor número de ciudadanos.

El aumento del parque móvil municipal e insular, el trazado sinuoso, estrecho y en pendiente de gran número de vías del municipio, así como los sentidos de circulación del tráfico, calles de subida y calles de bajada, son los responsables de los problemas sonoros asociados al tráfico en el municipio.

El incremento de los niveles sonoros asociado al tráfico, así como las repercusiones de estos sobre la salud humana, pueden solucionarse o aminorarse mediante el fomento de los transportes colectivos, la creación de nuevas vías de circulación que descongestionen el tráfico, el alejamiento de los núcleos de vivienda de las principales vías de circulación, el diseño interior de las urbanizaciones que vayan a estar sujetas a niveles de ruido considerables (mejor orientación de las viviendas, adopción de sistemas de insonorización en los edificios, etc.) y, finalmente, a través del propio diseño de las vías de circulación (trazado, tamaño, límites de velocidad, existencia o no de semáforos, tipo de pavimento a emplear, etc.).

DILIGENCIA en la que se declara que el presente documento ha sido aprobado por *Ay. J.º P.º* de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera,



El control de los niveles sonoros en las ciudades o núcleos de población es un factor muy importante si se tiene en cuenta las repercusiones de los mismos sobre la calidad de vida y sobre la salud humana. Niveles altos de ruido ocasionan generalmente pérdida de la concentración, irritabilidad, fatiga, stress y pueden llegar incluso a producir pérdida de audición, en los ciudadanos que se vean afectados por estos niveles.

### Evolución paisajística

A lo largo del tiempo la acción humana ha ido modificando los componentes principales del paisaje de La Orotava.

Esta evolución es ya clasificada como desfavorable en 1968, año en el que el Álbum de Canarias, publica un artículo en el que se señala la degradación de la calidad del paisaje agrario del valle como consecuencia del uso residencial del mismo y del abandono de las tierras agrícolas.

*" Valle de La Orotava, el paraje más cantado por los viajeros científicos que acudieron al Teide, a través de este fértil territorio que movió al asombro a varios naturalistas como Alejandro de Humboldt. No era esta panorámica actual la que hizo los encendidos elogios del sabio alemán.*

*Los bosques, entonces, se unían a la vegetación de las zonas costeras y el verde solo se interrumpía con la mancha de los caseríos históricos. Hoy, al socaire del clima y fama, las urbanizaciones turísticas han desplazado a los árboles y plantas en algunos sectores, pero en cualquier caso la presencia colosal del Pico, la radiante atmósfera y el platanar continuado, configuran una página visual ciertamente gloriosa....."*

*Álbum de Canarias. 1986.*

Hoy en día la degradación del paisaje del valle de La Orotava prosigue su camino de la mano de las nuevas urbanizaciones, edificaciones dispersas, redes eléctricas, apertura de viarios y pérdida de tierras cultivadas.

Las condiciones de visibilidad en el valle, entre el mar y el mar de nubes, son altas. Este hecho aumenta la fragilidad del paisaje y disminuye la capacidad de absorción, paisajísticamente hablando, del uso residencial. Finalmente por ser el principal componente del valor paisajístico de la zona, el uso agrícola, toda disminución de la superficie cultivada llevará asociado un impacto paisajístico, positivo o negativo, según sea la naturaleza de la nueva actividad que ocupe este espacio.



## Ecología urbana: Impactos derivados del funcionamiento de la ciudad

El análisis del funcionamiento de la ciudad como ecosistema se realizará en la fase de Aprobación Inicial. En esta fase se entrará más en detalle en el análisis de las entradas, transformaciones y salidas de energía en los principales núcleos de población de La Orotava, observándose el funcionamiento de las mismas como ecosistemas.

También en esta misma fase se analizará en detalle la actual situación y las nuevas propuestas de viario, los impactos a ellos asociados y la distribución de zonas verdes y equipamientos sociales.

### Situación del patrimonio histórico-artístico.

#### La actual delimitación del conjunto histórico artístico

La actual delimitación del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad no sólo deja al margen de la protección a importantes ámbitos urbanos como el barrio del Farrobo, un recurso ambiental y cultural destacado dentro del conjunto urbano, sino que no tiene en cuenta la dimensión patrimonial del trazado urbanístico, cuyas líneas estructurales, ya perfiladas desde el s. XVII, llegan hasta nuestros días con pocas variaciones.

La declaración de la Villa como Conjunto Histórico Artístico origina una situación perniciosa para la globalidad de la urbe histórica, pues divide artificialmente a la ciudad histórica en dos unidades protegiéndose la zona baja, más rica en grandes edificios domésticos y religiosos, y creando artificialmente una zona de respeto para incluir de algún modo al barrio del Farrobo, más modesto en sus valores artísticos pero con enormes riquezas ambientales y etnográficas.

#### El problema del tráfico

Otra de las causas de esta división artificial tiene su origen en la distribución del tráfico, donde la estrechez de las calles y la falta de nuevos trazados de carácter perimetral, hacen muy difícil pautar un adecuado funcionamiento de la red viaria, convirtiéndolo en un elemento desarticulador de la ciudad histórica y potenciando la fragmentación de la misma.

El ejemplo más claro de este fenómeno se da en la calle Calvo Sotelo que funciona como pieza conectora entre la carretera comarcal C-821 y la



El Funcionario de Carrera,



carretera de La Perdoma. Esta calle soporta la circulación de un tráfico muy intenso y crea una auténtica barrera divisoria entre la Villa de Arriba y la de Abajo. La falta de acerado y la estrechez de la calle lejos de presentarla como un lugar agradable para pasear, dificultan la circulación de los peatones, constituyendo un peligro para los mismos.

### El proyecto de la nueva vía diagonal

La Diagonal aparece como una vía diseñada para resolver los problemas de tráfico, especialmente la difícil situación de la calle Calvo Sotelo y los previsibles cambios en el funcionamiento de la red viaria de ejecutarse la futura peatonalización de algunos de los sectores de la Villa de Abajo. Si la calle Calvo Sotelo constituye hoy en día una barrera entre la zona del Farrobo y la Villa de Abajo, la nueva vía Diagonal supondría la ruptura definitiva entre estas dos zonas, obstaculizando la extensión de la visita turística hacia las zonas altas de la Ciudad.

Desde la Revisión del Plan General el equipo redactor ha apostado por una solución que minimice los impactos que ésta produciría sobre la funcionalidad del casco, decidiendo establecer como medida correctora, al actual proyecto, la condición de realizarla subterránea a su paso por el casco antiguo.

Por otra parte, la vía Diagonal podría afectar un espacio de presumible potencialidad arqueológica existente al sur de la Plaza San Francisco, lugar donde se ubicaron los lavaderos públicos y antiguamente solar del mayor ingenio de La Orotava. Por ello, además de la condición de hacerla subterránea, como medida previa a la ejecución de las obras, se deberá realizar un estudio arqueológico de las zonas que puedan verse afectadas por la vía.

Cabe señalar que el Proyecto de la Vía Diagonal no es una actuación propuesta desde este Plan General, sino que proviene del Plan Especial San Agustín, llegando a los trabajos de Revisión del Plan como un proyecto bastante adelantado, lo que hace que la medida correctora aplicada en última instancia haya sido un esfuerzo reconocible por parte del equipo redactor, de la corporación local y del equipo de ingenieros redactores del proyecto.

Inexistencia de una ordenación específica para el conjunto histórico artístico declarado y de una catalogación de la edificación

DILIGENCIA: para tener en cuenta que el presente documento ha sido aprobado por *Agustín Pizarro* de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,

*[Handwritten signature]*



Memoria Urbanística



El Conjunto Histórico Artístico de la Villa, declarado en el año 1.976, es considerado por la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 como un **Bien de Interés Cultural (BIC)**. Para este tipo de figuras la Ley de Patrimonio determina, para el municipio implicado, la obligatoriedad de ordenar específicamente este área mediante la redacción de un Plan Especial de Protección de la zona afectada por la declaración, o bien mediante otro instrumento de planeamiento que cumpla con las exigencias en ésta establecida. Además, la ley señala la necesidad de realizar una catalogación de los elementos unitarios que forman el Conjunto, tanto bienes inmuebles como espacios libres interiores y exteriores u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que forman parte del mismo, definiéndose para cada uno de ellos los tipos de intervención posible y el nivel de protección.

La falta de atención y de celeridad por parte de los organismos responsables en abordar este tema ha generado importantes pérdidas en el patrimonio de La Orotava. La falta de un catálogo donde queden recogidas las diferentes unidades, tanto las que forman el BIC como las situadas en otros ámbitos que merezcan ser objeto de protección, se ha traducido en un vacío legislativo en cuanto a la ordenación de estos valores patrimoniales, originando algunas intervenciones a todas luces desfavorables, que han supuesto una pérdida gradual de la identidad de la ciudad histórica.

#### Descontrol urbanístico de las zonas fuera del casco histórico

La fragmentación del centro del Centro Histórico en dos zonas con diferentes categorías de protección ha favorecido un cierto descontrol urbanístico en las zonas altas de la ciudad histórica, propiciando intervenciones desventajosas para el municipio, que han ido minando poco a poco los valores ambientales.

La situación de la zona del Farrobo revela la escasa consideración que se ha tenido de sus valores ambientales y patrimoniales, ya puesta de manifiesto desde la declaración de Conjunto Histórico Artístico, donde quedó excluida del recinto del BIC, clasificándola dentro de una zona de respeto. Esto supuso que los dos ámbitos se tutelaran bajo diferentes administraciones, Cabildo y Ayuntamiento, con la consiguiente diferencia de criterios de protección, que no sólo presentaban una menor eficacia frente a intervenciones por particulares.

En este sentido cabe señalar los impactos urbanísticos originados por las nuevas edificaciones que, lejos de convivir armoniosamente con las

REVISIÓN para el caso en el que el presente documento ha sido aprobado por *Depto. Pleano*  
de fecha **23 MAR 2004**



*El Funcionario de Carrera,*



Memoria Urbanística

edificaciones históricas, están creando una desintegración ambiental de los barrios de la Villa de Arriba con las zonas más nobles del recinto histórico.

Los principales impactos detectados se relacionan directamente con la altura de las edificaciones, composición de las fachadas, características de las cubiertas, materiales empleados y morfología de la planta.

#### Situación del patrimonio arqueológico.

Las condiciones en que se encuentra el patrimonio arqueológico de La Orotava no son más que el resultado de la fuerte transformación espacial que ha sufrido el municipio durante siglos, cuyo origen se centra en la actividad agrícola y posteriormente en el creciente empuje urbanístico de los núcleos. Estos dos factores han sido determinantes para la situación actual del patrimonio, comportándose de forma agresiva con el medio y dejando a su paso espacios de vacíos arqueológicos.

El municipio de La Orotava, desde el punto de vista del patrimonio arqueológico, se aproxima al modelo patrimonial típico de un área metropolitana, careciendo de yacimientos en superficie y concentrándose las unidades supervivientes en los barrancos. En ellos la proximidad de los núcleos residenciales y la actividad derivada de éstos han colaborado de forma irreversible a la degradación paulatina de los yacimientos, obteniéndose un resultado final de bajo grado de conservación que oscila entre deteriorado y muy deteriorado, con algún caso excepcional de buena conservación.

La situación actual de los frágiles valores patrimoniales de La Orotava es de permanente riesgo, no sólo por la afección indirecta de la actividad residencial, sino por cualquier obra de acondicionamiento que tenga lugar en su entorno, viarios, canalizaciones, tendidos eléctricos, rellenos, vertidos incontrolados, etc..

#### Situación del patrimonio etnográfico.

A pesar de la gran riqueza existente en elementos patrimoniales, muchos de ellos presentan un grave estado de deterioro, que en muchos casos es próximo a la desaparición total, al ser absorbidos éstos por los nuevos núcleos de población y por los entramados viarios. En el mejor de los casos, aunque estas actuaciones no afectan al elemento en sí, repercuten sobre el

DECLARACIÓN para hacer constar que el presente  
Documento ha sido aprobado por *Sydo. Pleus*  
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



entorno de estos bienes, vaciando de significado su presencia, con el consiguiente abandono.

A pesar de la preocupante situación, afortunadamente aún existe una memoria colectiva de estos elementos, que recuerda todavía los tiempos en que estos formaron parte del tejido social, en que la vida cotidiana no podía ser comprendida sin ellos. Esta memoria constituye la pieza clave para la recuperación de este gran patrimonio cultural, y para la búsqueda de una funcionalidad actual, que les permita coexistir en el presente y recordarnos el origen de nuestras raíces.

### CONCLUSIÓN

A lo largo de los distintos apartados se ha ido describiendo la dinámica de transformación del municipio y las características de su problemática ambiental, con el objetivo de conocer las limitaciones de uso, derivadas de algún parámetro ambiental, que deben tenerse en cuenta a la hora de realizar la planificación territorial del municipio de La Orotava. Estos resultados se complementan con el estudio de la potencialidad de uso de las diferentes unidades ambientales descritas para el municipio de La Orotava. Estos resultados se presentan sintetizados a continuación en el siguiente cuadro resumen.

DILIGENCIA para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado por *Ag.º Pleno* de fecha **23 MAR 2004**

El Funcionario de Carrera.



<b>CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE</b>	<p><b>OCUPACIÓN DE LOS CAUCES DE BARRANCOS:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Los vertidos incontrolados de basuras y escombros se realizan principalmente en los barrancos, afectando estos vertidos mayoritariamente a los recursos hídricos y paisajísticos. Este problema ambiental se agrava al detectarse en el municipio la ausencia</li><li>2. La ocupación de los cauces del barranco por las viviendas ilegales aumenta el riesgo de inundabilidad y la probabilidad de que se produzcan pérdidas catastróficas en épocas de grandes lluvias.</li></ol> <p><b>PÉRDIDA DE SUELO AGRÍCOL</b> Aunque el valle presenta una clara vocación agrícola, las tierras cultivadas de las zonas bajas se encuentran amenazadas por el creciente uso residencial y turístico del valle. Este cambio de uso está suponiendo, entre otras cosas, una pérdida del tradicional paisaje agrario del valle. Por su parte, la agricultura de las zonas altas, aunque presenta perspectivas más favorables, sufre también las consecuencias de un uso residencial creciente y desordenado</p> <p><b>PROLIFERACIÓN DE LAS VIVIENDAS ILEGALES Y DEL SUELO EDIFICADO</b> La calidad ambiental del valle y el desarrollo turístico del Puerto de la Cruz ha llevado aparejado un incremento en la superficie de suelo edificado. Las urbanizaciones desplazan a las tierras de cultivo de las zonas bajas y las viviendas ilegales salpican el paisaje agrario de los cultivos de medianías.</p> <p><b>RECURSOS HÍDRICOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Disminución de los recursos hídricos disponibles: Agotamiento del agua extraída de las galerías, preocupante aunque no crítico.</li><li>2. Contaminación del acuífero: Disminución de la calidad del agua debido a un aumento considerable en las concentraciones de nitratos.</li></ol> <p><b>ATMÓSFERA</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Contaminación lumínica: la excesiva iluminación del valle dificulta la visión nocturna del cielo y la visualización de los astros más débiles (Ley de Protección de la Calidad del Cielo)</li><li>2. Contaminación sonora: La principal fuente contaminante es el tráfico, sobre todo en la carretera de La Perdoma, La Florida y en el casco urbano .</li></ol> <p><b>PAISAJE</b> Continua transformación del característico paisaje agrícola del valle, protagonizada por la extensión del área urbana de la villa y de los núcleos cercanos, y por las infraestructuras asociadas a este uso residencial como los viarios, redes eléctricas, etc.</p> <p><b>PATRIMONIO HISTÓRICO - ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Patrimonio Histórico- Artístico: Carencia de figura de protección eficaz de varias zonas de valor patrimonial como El Farrobo. Ausencia de un catálogo de los elementos de valor patrimonial del municipio.</li><li>2. Patrimonio Arqueológico: La importante transformación del territorio ocurrida en el valle ha relegado, las pocas manifestaciones arqueológicas aún existentes, a los barrancos.</li><li>3. A pesar de la importancia histórico, cultural y paisajística de los elementos patrimoniales de La Orotava, gran parte de estos se encuentran muy deteriorados y en estado de abandono.</li></ol>
---	--



El Funcionario de Carrera,



**LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN PARÁMETRO AMBIENTAL**

- La Revisión del P.G.O.U. deberá proteger los barrancos y garantizar el mantenimiento de sus cauces sin ocupación.
- Protección de la mayor superficie de suelo agrícola posible y restricción del crecimiento urbano y urbanizable.
- Control de la proliferación de las viviendas ilegales en suelo rústico.
- Limitar la extensión de la urbanización de las zonas bajas, evitándose la creación de un área metropolitana con El Puerto de La Cruz y Los Realejos, que disminuya substancialmente la calidad de vida en el valle.
- No deberá ocuparse la zona agrícola de La Candia-La Luz, a fin de evitarse la formación de este área metropolitana demasiado extensa e impactante.
- Fomento de las agriculturas extensivas y ecológicas y limitaciones en el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios.
- Control de la proliferación de zonas o viviendas de uso residencial y de la excesiva o incorrecta iluminación de las mismas
- Extensión de la normativa de protección del Conjunto Histórico-Artístico a otras zonas, como el Farrobo, ubicadas a las afueras de este recinto .
- Protección de los elementos patrimoniales etnográficos recogidos en el Inventario Ambiental a través de la normativa urbanística, y análisis de las repercusiones del viario sobre éstos

**DIAGNOSIS DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO Y DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD**

**Aplicación de la delimitación de las Unidades Ambientales Homogéneas a la ordenación urbanística**

La división del conjunto del territorio en áreas homogéneas, propuesta desde el Contenido Ambiental, implica una atribución indirecta de clases de suelo en función de su potencialidad para los diferentes usos contemplados: suelo urbano y urbanizable, S.R.P. paisajística, S.R.P. costera, S.R.P. natural, S.R.P. agraria.

original, con el consentimiento que al presente  
 document ha sido otorgado por *Ayto. Puno*  
 de fecha **23 MAR 2004**



*El Funcionario de Carrera,*

UNIDADES AMBIENTALES DE INTERES NATURAL	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO
<p><b>UNIDAD AMBIENTAL ESCARPE DE SANTA ÚRSULA</b></p> <p>Presenta pendientes elevadas y formaciones de pinar y monteverde importantes. El interior de este área se corresponde con la Reserva Natural Integral de Pinoleris y con el Paisaje Protegido de La Resbala.</p> <p>Esta unidad ambiental se encuentra constituida por 6 subunidades ambientales con diferentes pendientes, capacidad agrológica y vegetación. 1,2,3,4,5, 6 y 7</p>			<p>El valor natural y paisajístico de este área y las pendientes elevadas del terreno desaconsejan el uso residencial de la misma</p> <p>La Reserva Natural Integral de Pinoleris deberá ser clasificada como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL, el resto como RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.</p> <p>El análisis más en detalle de esta unidad permite detectar que las formaciones vegetales de mayor valor se incluyen dentro de la R.N.I. de Pinoleris, quedando la mayor parte de las formaciones de matorral de sustitución dentro de la categoría de suelo rústico de protección paisajística.</p>
<p><b>UNIDAD BARRANCOS</b></p> <p>Principales barrancos que surcan la parte del valle perteneciente al municipio de La Orotava</p> <p>8.-Barrancos con vegetación asociada</p> <p>9.-Barrancos con elementos patrimoniales de interés</p>		<p>La función ecológica de estos elementos, vías de desagüe del valle, señala la necesidad de mantener sus cauces libres de cualquier tipo de ocupación.</p>	<p>La clasificación de estos barrancos, zonas de dominio público, como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL, podrá garantizar la funcionalidad de los mismos y preservar sus valores naturales, paisajísticos y patrimoniales.</p>
<p><b>UNIDAD COSTA DE EL RINCÓN</b></p> <p>Zona acantilada y costera con formaciones vegetales halófilas de interés, que forma parte de el Paisaje Protegido Costa de Acentejo.</p> <p>22.- Acantilados marinos</p> <p>23.-Playas del Bollullo, Los Patos y El Ancón</p>		<p>El valor natural y paisajístico de este área y las pendientes elevadas del terreno impiden totalmente su uso residencial.</p>	<p>La zona costera incluida dentro del Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata queda clasificada como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, el resto como RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA.</p>
<p><b>UNIDAD LADERAS DE EL RINCÓN (Ladera de Ternaide)</b></p> <p>Laderas abancaladas en estado de abandono. Las zonas limítrofes con Santa Úrsula presentan una mayor capacidad agrológica, hecho que divide a esta unidad en 2: 20 y 21.</p>		<p>El valor natural y paisajístico de este área y las pendientes elevadas del terreno desaconsejan el uso residencial de la misma</p>	<p>El valor paisajístico, intrínseco y estratégico, aconseja su calificación como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.</p>

*Angel P. P. P.*

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



UNIDADES AMBIENTALES DE INTERÉS AGRÍCOLA	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO
<p><b>UNIDAD AGUAMANSA – CHASNA</b></p> <p>Esta unidad se caracteriza por sus cultivos de papas, cereales y árboles frutales, entre los que predominan los castaños.</p> <p>En esta unidad se distinguen dos subunidades según presenten una mayor o menor capacidad agrológica: 10 y 11</p> <p>Dentro de esta unidad se delimita una zona de mayor valor paisajístico y natural acotada por dos barrancos y el núcleo de población de Pinoleris.</p>	<p>La altitud a la que se encuentran estos terrenos y las condiciones climáticas aquí existentes no hacen muy aconsejable el uso residencial de los mismos; no obstante, la clasificación de pequeñas bolsas de suelo urbano en los núcleos tradicionales permitiría controlar los procesos de edificación dispersa y ofertar viviendas en zonas donde la población parece experimentar un incremento, como son los núcleos altos.</p>	<p>Se propone la protección de este área agrícola como <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA</b>.</p> <p>La zona de los Altos de Pinoleris - El Velo presenta un proceso de recuperación natural que convive con las fincas aún cultivadas generando un paisaje de gran calidad, por lo que se protege dentro de la categoría de <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL</b>.</p>	
<p><b>UNIDAD Benijos</b></p> <p>Dentro de esta unidad se observan tres subunidades según sea su mayor o menor capacidad agrológica: moderadamente intensiva (24), utilización agrícola ocasional en las zonas de mayor pendiente (25) y no laborables en los límites con la Corona Forestal (26)</p>	<p>Las condiciones climáticas aquí existentes no hacen muy aconsejable el uso residencial de los mismos; no obstante, la clasificación de pequeñas bolsas de suelo urbano en los núcleos tradicionales permitiría controlar los procesos de edificación dispersa y ofertar viviendas en zonas donde la población parece experimentar un incremento y una voluntad de permanencia, como son los núcleos altos.</p>	<p>A pesar de la menor capacidad agrológica de las tierras de medianías de esta zona, la gran mayoría se encuentran en cultivo y presentan un entramado socioeconómico muy activo, que aconsejan la protección de estas tierras como <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA</b>.</p>	
<p><b>UNIDAD VINÍCOLA LA PERDOMA</b></p> <p>Dentro de esta unidad dedicada fundamentalmente al cultivo de la vid, se observan dos subunidades según su capacidad agrológica: moderadamente intensiva (27), utilización agrícola ocasional en las zonas de mayor pendientes (28).</p>	<p>La importancia del desarrollo agrícola de esta zona desaconsejan la clasificación de nuevas bolsas de suelo urbanizable, limitándose el crecimiento residencial a las zonas contiguas a los núcleos de La Perdoma y san Antonio.</p>	<p>La gran mayoría se encuentran en cultivo y presentan un entramado socioeconómico muy activo, que aconseja la protección de estas tierras como <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA</b></p>	
<p><b>UNIDAD LA LUZ - LAS CANDIAS FLORIDA-BARROSO-CHASNA PINO ALTO</b></p> <p>Son zonas agrícolas de viñas y huertas sometidas al crecimiento urbanístico de La Villa y otros núcleos periféricos, por lo que presentan una mayor densidad de viviendas y un tejido agrícola conformado por parcelas de menor tamaño y huertos periurbanos.</p> <p>Está integrada por 5 subunidades: 12,13,14,15 y 16, en base a su capacidad agrológica y geomorfología. La zona agrícola de Pino Alto se encuentra aislada constituyendo la cima de las laderas de Tamaide.</p>	<p>La declaración de estos terrenos como suelo urbanizable o urbano lleva asociado el impacto producido por la pérdida de un suelo agrícola de buena calidad.</p> <p>No obstante, el origen histórico de la ciudad de La Orotava, ciudad vinculada desde el principio a un importante uso agrícola, pone de manifiesto el necesario consumo de suelo agrícola para la expansión de la ciudad, de no ser suficientes las bolsas de suelo en estado de abandono existentes en la actualidad.</p>	<p>La protección de estas áreas debe realizarse bajo las figuras de <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA</b> o <b>PAISAJÍSTICA</b>.</p> <p>La zona agrícola de Pino Alto queda englobada dentro del Paisaje Protegido de La Resbala, por lo que recibirá la clasificación de <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA</b>.</p>	
<p><b>UNIDAD ZONA BAJA DE PLATANERAS Y FRUTALES</b></p> <p>Estos terrenos se encuentran sombreados y pertenecen a las mejores clases agrológicas; desgraciadamente la presión urbanística sobre estas zonas es muy elevada, por lo que se hace necesario buscar medidas protectoras.</p> <p>Se distinguen dos subunidades en base a la mayor o menor capacidad agrológica: 29 y 30.</p>	<p>La clasificación de estas áreas como suelo urbanizable o urbano supone un fuerte impacto, si se tiene en cuenta que se trata de las mejores tierras de cultivo del municipio.</p>	<p>La protección de estas áreas debe realizarse bajo las figuras de <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA</b>. Esta clasificación busca la preservación de los suelos de mayor capacidad agrológica y la protección de los mismos del proceso urbanizador.</p> <p>Los suelos pertenecientes al Plan Especial de El Rincón se clasifican como <b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b></p>	

OTROMAC 1990-2003 que el presente documento ha sido aprobado por **23 MAR 2004** de fecha **23 MAR 2004**

El Funcionario de Carrera,



UNIDADES AMBIENTALES DE INTERÉS RESIDENCIAL Y ESTRATÉGICO	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO
<b>UNIDAD AMBIENTAL TERRENOS ABANDONADOS. 19</b>  Antiguas zonas de cultivo de buena capacidad agrológica pero que en la actualidad se encuentran en estado de abandono. Aunque todos estos terrenos conforman una misma unidad ambiental discontinua, según sea su localización espacial se le asignará una u otra clasificación.			
1. Terrenos que, debido a su cercanía a la ciudad o a su clasificación como suelo urbanizable por el PGOU de 1990, se encuentran en estado de abandono.	Estas áreas constituyen las zonas óptimas para el crecimiento y expansión de la ciudad.  El actual abandono de las mismas disminuye el impacto derivado de la ocupación del suelo por la urbanización, aunque este no deje de ser un impacto irreversible, dado que la pérdida de suelo es definitiva.		
2. Terrenos que se encuentran en estado de abandono y forman parte del Plan Especial de El Rincón.	El abandono de estos terrenos no disminuye el impacto que la urbanización de los mismos tendría sobre el medio, por formar ellos parte de una unidad agrícola más amplia, incluida dentro del Plan Especial de El Rincón.	<b>SUELO RÚSTICO INCLUIDO DENTRO DE EL PLAN ESPECIAL DE EL RINCÓN.</b>  El Plan Especial de El Rincón intenta desarrollar la zona a través de un modelo turístico disperso muy vinculado a la actividad agrícola, de forma que la implantación del uso turístico lleve siempre asociado la protección de la actividad y el paisaje agrícola.  El abandono de estas fincas podrían constituir un indicador del estancamiento en que se encuentra el Plan Especial de El Rincón.	
3. Terrenos en terrazas y banales en estado de abandono en las inmediaciones del Paisaje Protegido de La Resbala.	Estas zonas se localizan en las inmediaciones de Las Cuevas, en las partes bajas del escarpe de Santa Úrsula; por lo que, el uso de las mismas para la expansión de Las Cuevas, deberá prestar especial atención a las características paisajísticas de la edificación y a evitar el comienzo de un crecimiento edificatorio ladera arriba.		
<b>UNIDAD URBANA.</b>  17. Zona edificada  18. Ámbito dentro de la Villa de interés patrimonial.	Se propone la ampliación de los actuales límites de protección del Conjunto Histórico Artístico, por detectarse el gran valor patrimonial del entorno de este recinto: El barrio de El Farrobo, etc.		

DECLARACIÓN para hacer constar que el presente  
Instrumento ha sido aprobado por *Excmo. Pleno*  
de fecha 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



## 4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El análisis del inventario ambiental, y la síntesis del mismo a través de las unidades ambientalmente homogéneas, constituye el paso previo e indispensable para el establecimiento de los objetivos y criterios de protección del territorio. A través de estos instrumentos se divide el territorio en áreas de valor natural, agrícola, patrimonial o estratégico, entendiendo por estratégicas a aquellas que puedan intervenir en el futuro crecimiento urbanístico del municipio. Para cada una de estas áreas es posible definir cuales son los principales criterios y objetivos de ordenación.

### Áreas de valor natural

- La delimitación de la mayor parte de las áreas de valor natural: Parque Nacional del Teide, Parque Natural de la Corona Forestal, Paisaje Protegido de La Resbala, Paisaje Protegido de La Culata y zona costera de El Rincón, se realiza a partir de instrumentos de carácter legislativo: Ley de declaración del Parque Nacional del Teide, Ley de Espacios Naturales de Canarias y Ley de Costas. Debido a esto, cualquier modificación de estas zonas de protección, si dichas leyes u otras las contemplaran, deberá ajustarse a las condiciones establecidas en éstas.

El desarrollo de la ordenación y la gestión del Parque Nacional del Teide y de los Espacios Naturales Protegidos no es competencia municipal: la relacionada con el Parque Nacional del Teide corresponde a la Administración del Estado, mientras que en el caso de los E.N.P., la planificación corresponde al Gobierno Autónomo y la gestión de los mismos al Cabildo Insular de Tenerife. El instrumento de planeamiento del Parque Natural de la Corona Forestal será un Plan Rector de Uso y Gestión, el de la Reserva Natural Integral de Pinoleris será un Plan Director, y finalmente para los Paisajes Protegidos de La Resbala y Costa de Acentejo, deberán redactarse los respectivos Planes Especiales de Protección Paisajística.

El planeamiento municipal, tal y como señala la ley de E.N.P., incluye el Parque Natural de la Corona Forestal y la Reserva Natural Integral de Pinoleris dentro del suelo rústico de protección especial y los Paisajes Protegidos de La Resbala y de Costa de Acentejo dentro de suelo rústico de protección paisajística.

La ley de E.N.P., ofrece otra medida para garantizar la protección de estas áreas de valor natural, la consideración del *Parque Natural de la Corona*

El presente documento ha sido aprobado por *Luís Plazo*  
de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera:



*Forestal y de la Reserva Natural Integral de Pinoleris como Áreas de Sensibilidad Ecológica.* Esta consideración obliga a que, todo proyecto o actividad objeto de autorización administrativa que se pretenda realizar en estas zonas, sea sometido a la categoría de evaluación de impacto ambiental que le corresponda. Esta determinación podrá extenderse a los *Paisajes Protegidos de La Resbala y de La Culata de ser estos declarados, a su vez, Áreas de Sensibilidad Ecológica* por sus correspondientes Planes Especiales o por el Plan De Ordenación de los Recursos Naturales.

Además de los territorios ya protegidos por ley, en la fase de inventario se detectó otra zona de considerable valor natural y paisajístico, meritoria de ser protegida por ser testigo de la recuperación paulatina del espacio por la vegetación potencial. Este sector se denomina como Altos de Pinoleris - El Velo y se protege como suelo rústico de protección natural.

- El conjunto de barrancos que surcan el valle se protege bajo la categoría de suelo rústico protección de barrancos. Esta protección pretende reconocer la función ecológica de estos elementos. La progresiva ocupación del valle por parte del hombre ha ido relegando las zonas de mayor valor natural a las partes altas, las zonas más inaccesibles y a los barrancos; éstos, sobretodo en sus partes más elevadas, albergan una flora y fauna de gran valor.

La gestión de estos elementos naturales es competencia municipal. Esta deberá garantizar la continuidad y capacidad de su cauce, el mantenimiento de su contribución al valor paisajístico de la zona, así como la protección de las condiciones que permitan el desarrollo de los ecosistemas que en ellos se desarrollan. El control de la ocupación del cauce por parte de viviendas ilegales u otras obras es de enorme importancia, ya que la disminución de la capacidad hídrica de los cauces se traduce inevitablemente en un incremento del riesgo de inundabilidad.

- La protección de la ladera de El Rincón, obedece a motivos básicamente paisajísticos, al tratarse ésta de una zona abancalada y en estado de abandono. Con esta medida se consigue la protección paisajística de la totalidad del límite oriental del municipio, límite constituido por los elementos naturales del escarpe de Santa Úrsula y las laderas de El Rincón.
- Finalmente, la costa se protege en su totalidad a través de su clasificación como suelo rústico de protección litoral. La gestión del ámbito de la ribera del mar y de las servidumbres de protección y del dominio público

PRESENTE para hacer constar que el presente  
 documento ha sido aprobado por *Ay. D. de La Orotava*  
 de fecha **23 MAR 2004**



Memoria Urbanística



El Funcionario de Carrera,

marítimo - terrestre corresponde a la Administración del Estado, sin perjuicio de las competencias que la Ley de Costas y su Reglamento atribuye a la Comunidad Autónoma y a los Ayuntamientos.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL Ley de Espacios Naturales de Canarias (Ley 12/1994)	
E.N.P.	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parque Nacional del Teide Monumento Natural del Teide</li> </ul>	Plan Rector de Uso y Gestión
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parque Natural de la Corona Forestal</li> </ul>	Plan Rector de Uso y Gestión
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reserva Natural Integral de Pinoleries</li> </ul>	Plan Director

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	
Paisaje Protegido de Los Acantilados de La Culata	Ley 12/1994 de E.N.P.
Paisaje Protegido de la Resbala	
Laderas de El Rincón	Revisión del PGOU

SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN LITORAL: Costa de El Rincón
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN DE BARRANCOS: Cauces de los principales barrancos
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL: El Velo-Altos de Pinoleries

### Áreas de valor agrícola

Para preservar la actividad agropecuaria del municipio es necesario el establecimiento de medidas tendentes a mejorar la productividad del campo y el nivel de vida de sus habitantes:

#### Medidas directas

- Clasificación de las áreas de valor agrícola como suelo rústico potencialmente productivo o suelo rústico de protección agrícola. Con esta clasificación se busca la protección de las mejores áreas agrícolas y ganaderas, o aquellas con mayor tradición en relación a estas actividades, alejándolas de otras expectativas de transformación.

El presente proyecto ha sido aprobado por 23 MAR 2004  
de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera.

El creciente uso residencial pone en peligro la perdurabilidad de la actividad ganadera y agrícola. La primera al producir olores molestos puede desencadenar un cierto rechazo social; frente a esta situación no debe olvidarse que gran parte de estas viviendas fueron o son ilegales, por lo que parecería injusto castigar un uso tradicional por culpa de un desarrollo urbanístico sin control.

- Reservar el espacio adecuado para la implantación de actividades ganaderas de carácter industrial y de las instalaciones complementarias: eliminación o reciclaje de estiércol, purines, deshechos, etc.
- Permitir en las áreas de interés natural la conservación de la actividad agrícola, restringiéndose ésta a los ámbitos que han sido cultivados y conservando la forma de explotación tradicional, siempre y cuando su normativa específica también lo permita.
- Considerar compatibles con la actividad agrícola las infraestructuras y construcciones agropecuarias directamente vinculadas a dicha actividad, así como las construcciones auxiliares (cuarto de aperos, almacén de maquinaria o productos y establos de ganadería familiar).
- Admitir los proyectos de explotación pecuarios de la categoría familiar dentro de todas las áreas de interés agrícola y en aquellas de interés natural, en las que constituyan actividades tradicionales y la normativa sectorial lo permita. En estos proyectos deberán aplicarse las normas sanitarias vigentes en relación a cada tipo de cabaña ganadera y las condiciones relativas a su naturaleza de actividad molesta.
- En las zonas agrícolas se fomentará el turismo rural como renta complementaria, apoyándose la rehabilitación de los núcleos tradicionales o de las casas antiguas de valor patrimonial.

Medidas indirectas

- ◆ Contribuir a garantizar un nivel de vida adecuado para los agricultores.
- ◆ Contribuir al desarrollo del entramado social de las zonas rurales.

La Revisión del Plan General de la Orotava amplía considerablemente la superficie de suelo rústico de protección agrícola o potencialmente productivo. Con esta medida se pretende revalorizar el uso agrícola del valle

*Ag. J. P. P. P.*

El Funcionario de Carrera,



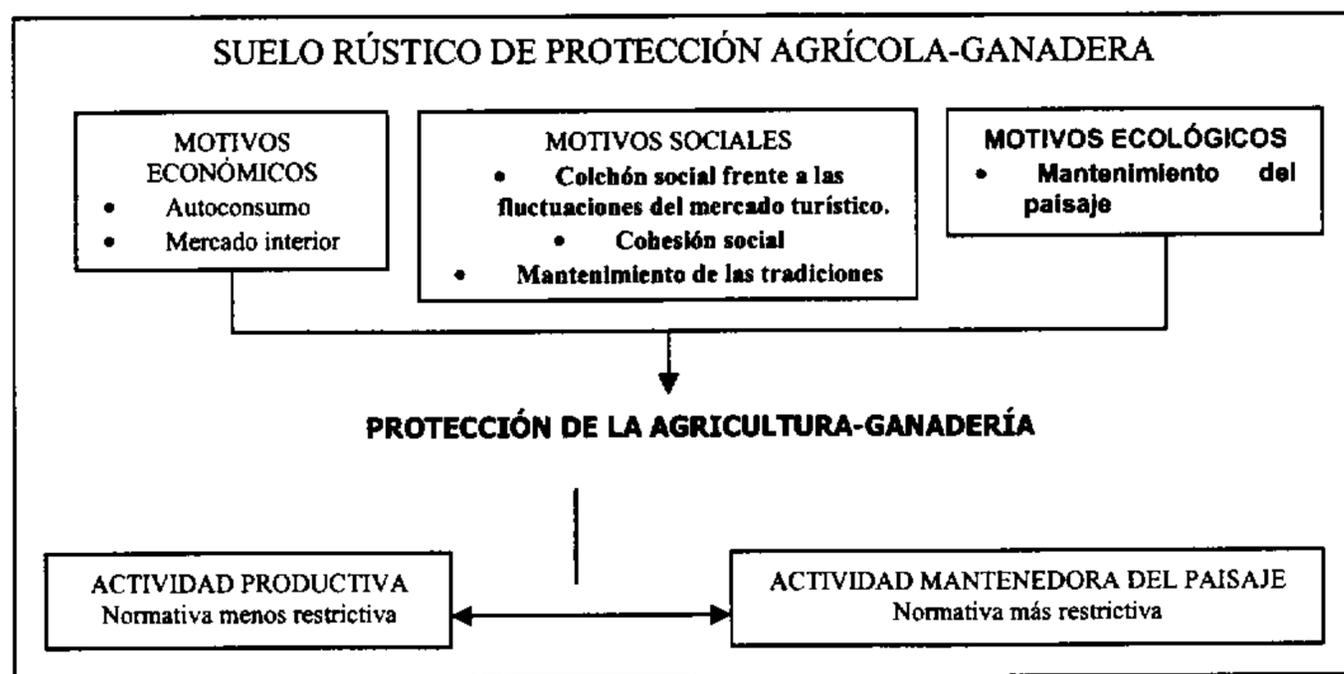
Memoria Urbanística



como un uso productivo y conservador al mismo tiempo del medio ambiente y del paisaje.

La faceta productiva de la agricultura debe entenderse a través de su contribución al mercado de exportación, al mercado interior y al autoconsumo. La agricultura cumple a su vez una función social al favorecer la cohesión social y familiar a través de las labores del campo, el mantenimiento de las tradiciones y del arraigo del hombre a la tierra y, por último, al funcionar como un colchón social frente a las fluctuaciones del mercado turístico.

Sin embargo, la agricultura también tiene consecuencias negativas sobre el medio ambiente que deben ser corregidas o al menos aminoradas. El uso abusivo de fertilizantes y productos químicos en la agricultura intensiva, es el responsable de que las aguas del valle presenten los niveles de contaminación por nitratos más altos de la isla. Frente a esta situación debe fomentarse la desintensificación de la agricultura e incentivarse una agricultura ecológica más respetuosa con el medio ambiente.



### Áreas de valor patrimonial

Aunque el planeamiento recoge los conceptos de Bien de Interés Cultural, Bien Inmueble, Monumento, Jardín, Conjunto y Sitio Histórico y Zona Arqueológica, establecidos por la ley 13/1985 del Patrimonio Histórico

Este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 25/12/2004

*Alfonso Pico*

El Funcionario de Carrera,



Español, a través del Inventario Ambiental se comprobó la existencia de zonas y elementos de valor patrimonial sin ningún tipo de protección.

CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Casco de La Orotava (10/12/1976)</li> </ul>
MONUMENTOS HISTÓRICO - ARTÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iglesia de Nuestra Señora de La Concepción</li> <li>Jardín de Aclimatación.</li> <li>Casa de Lercano</li> <li>Cementerio y Acueducto de Los Molinos</li> </ul>

Ante esta situación, la Revisión del Plan General, se plantea como uno de sus objetivos prioritarios la ampliación del área de la Villa considerada de interés patrimonial. Por ello, y como medida transitoria hasta la ampliación de los límites actuales del Bien de Interés Cultural -Conjunto Histórico Artístico de la villa de La Orotava-, en las zonas de valor patrimonial fuera de los límites del Conjunto Histórico-Artístico se establecerá una normativa específica de protección, congruente con las características de su patrimonio, y en la que se detallen los tipos de intervenciones y usos admisibles.

La escasa documentación disponible dificulta la protección del patrimonio de La Orotava a través de la normativa urbanística. Para una protección eficaz y argumentada se hace absolutamente necesario disponer de un Catálogo, que recoja y caracterice los elementos de mayor interés tanto del núcleo urbano como de los núcleos satélites inmediatos a la villa.

Otro objetivo claramente definido es la realización de la vía diagonal de forma subterránea. Esta vía supone una ruptura del trazado urbanístico tradicional y la separación de la villa de arriba de la villa de abajo, separándose de este modo un conjunto patrimonial de características similares y de gran valor.

*Ag. Ja. Reus*

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



### Áreas urbanas y urbanizables

Aunque los criterios de ordenación de las áreas urbanas y urbanizables se tratarán con más detalle en la Aprobación Inicial, es posible adelantar aquí algunos criterios generales relacionados con los aspectos ya tratados.

En primer lugar, debido a la naturaleza agrícola del valle, debe intentarse que las nuevas bolsas que se declaren como suelo urbanizable no se ubiquen en las mejores bolsas de suelo agrícola.

En función de las repercusiones sobre el paisaje y sobre la calidad de vida de la Villa, debe de evitarse una excesiva masificación o extensión de la villa, impidiéndose la unión de ésta con los núcleos del Puerto de La Cruz y Los Realejos. Este hecho provocaría la pérdida de las bolsas de suelo agrícola que, en la actualidad, rompen de manera estratégica la continuidad urbana del valle, asfixiándose de este modo la calidad de vida de La Villa y de otros núcleos poblacionales de La Orotava.

Ligado a la conservación de la calidad del entorno, deberá establecerse una tipología edificatoria respetuosa con el entorno natural y urbano. En las bolsas de suelo urbanizable contiguas a las zonas de valor patrimonial de la Villa, deberá prestarse especial atención al trazado del viario y a la disposición de los volúmenes edificatorios con el fin de evitar impactos paisajísticos como el de Carmenaty.

que el presente  
de la villa de La Orotava con  
de fecha 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



### 4.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO

#### GENERALIDADES

El Planeamiento en nuestro sistema urbanístico, tanto a nivel nacional como a nivel autónomo, esta pasando por un proceso de reconsideración derivadas de la competencias estatales o autonómicas. Este proceso se ve definitivamente abocado a su desarrollo tras el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de Junio de Medidas Liberalizadoras en Materia del Suelo, y el fallo de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997.

Esto tiene como resultado que, se haya elaborado un anteproyecto de Ley del Suelo a nivel estatal que se remite próximamente al Congreso de los Diputados, y que se está desarrollando el borrador de una Legislación Autonómica, que va a denominarse Ley del Territorio, ya que pretende aglutinar junto con la Legislación Urbanística el resto de legislación existente en materia del suelo y de sus usos.

De esta situación, de aparente falta de referencias legales, resulta que ha quedado vigente un grupo de artículos de Texto Refundido de La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, y los que han sido anulados, han que remitirse al Texto Refundido de La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, pero no supone vacío legal alguno, si tenemos en cuenta que con un material que no es excesivamente extenso, pero tampoco excesivamente escaso se puede trabajar. Y se puede trabajar a nivel de Avance, pues las previsiones del diseño, es decir uso y equipamientos no se alteran en absoluto.

En este último sentido y teniendo en cuenta los Anteproyectos de la Ley Estatal y Ley Autonómica se desarrolla el presente Avance.

En otro orden de cuestiones y dejando de lado la Legislación vigente aplicable, este Equipo Redactor aborda el planeamiento del territorio y los planes, como instrumento del mismo, en la pretensión del control del crecimiento y las transformaciones urbanas desde un documento único. Un documento de referencias generales, en el que se aúnen las distintas voluntades que el paso del tiempo y las circunstancias concretas, terminan modelando la imagen física de la ciudad y el territorio. Estas circunstancias concretas están relativizadas, ya que las relaciones entre el devenir económico y el ordenamiento territorial al actuar en un espacio temporal amplio, como la vigencia de un plan, no nos permite aceptar la actividad

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente

documento ha sido aprobado por *Ayuntamiento*

de fecha **23 MAR 2004**

El Funcionario de Carrera,



como foto fija para las determinaciones y planteamientos. Se debe detectar aquellos elementos sensibles a los cambios que son generadores de transformación. En cualquier caso, el proceso de transformación del territorio y de las ciudades es lento, pero en determinados momentos derivados de coyunturas variadas, como la situación geográfica, la economía, estrategias políticas puntuales, hábitos sociales promueven acontecimientos singulares que actúan en el territorio y la ciudad como iniciativa propulsora.

Y de que esas situaciones coyunturales establezcan un dirección biyectiva con los efectos especiales depende el que el Plan se dirija en un sentido o en otro, la dirección es una, el Plan es el marco, marco legal elaborado para definir y programar acciones, las cuales regulan los procesos operativos a aplicar sobre la detección de los grandes bloques problemáticos.

En el termino municipal de La Orotava, confluyen una complejidad de problemáticas. Como municipio de considerable extensión, tiene macizos montañosos, franja de litoral, zonas de parque nacional y parajes protegidos, zonas rurales y explotaciones agrícolas y ganaderas. En suma, una problemática urbanística que tiene que ver con la puesta en valor del territorio, valor de índole ecológica, paisajística, económica, etc y por supuesto con la presentación del suelo del proceso de urbanización. Estas zonas sufren una presión edificatoria, que se materializa y consolida a través de la urbanización de los caminos rurales con la disposición de la edificación marginal al planeamiento, produciendo desorden y dispersión en el territorio.

Por otro lado, contiene áreas escasamente urbanizadas, con un variado carácter que no se ha incorporado al sistema de desarrollo.

Así mismo se producen procesos de crecimiento y transformación de la ciudad, que mediante acciones individuales, de operatividad y/o oportunidad, rompen el modelo clásico de continuidad, perdiendo el orden de la ciudad compacta, de la actuación por continuidad en torno a las áreas consolidadas.

Además, La Orotava casco es una ciudad histórica, lo que supone no sólo un valor cultural sino un valor estratégico. La riqueza arquitectónica de un centro histórico, su renovación y su adaptación a las condiciones y exigencias de las centralidades modernas pueden ser operaciones muy rentables, en última instancia para la ciudad, si la reposición en del centro histórico va acompañada de una correcta recualificación de los valores históricos a nuevos usos y recuperar la residencia como reto de la conservación.

El presente documento ha sido aprobado por *[Firma]* de fecha **23 MAR 2004**



*[Firma]*  
El Funcionario de Carrera,



Por otro lado la movilidad es otro factor determinante y comprometido en el territorio del término municipal de La Orotava, toda vez que se encuentra situado como obligación de paso. Esta situación en la que movilidad y sistema viario se confunden en uno, convierte a este en una pieza esencial para la definición del modelo de desarrollo territorial.

A la vista de lo cual, La Orotava tiene una problemática urbanística considerable y su papel en la zona Norte y a nivel insular es clave. El Plan, como instrumento, deberá ser operativo, y de la capacidad que se muestre para conseguir sus objetivos, dependerá en gran parte su éxito como instrumento de transformación y mejora del territorio de La Orotava. Y en ese sentido, se manifiesta una profunda preocupación por la necesidad e incluir la gestión y ejecución del planeamiento en la redacción de éste, como garantía de su realización. Preocupación efectiva por la ejecución del plan, garantías y compromisos asociados a las aprobaciones, plazos de caducidad, mecanismos de revisión y posibilidades de descalificación, todo esto como factores tendentes a que la calificación del suelo se traduzca en una real oferta del suelo urbanizado que permita satisfacer las funciones que la sociedad demande.

### Suelo Rústico.

Con la problemática planteada en el punto anterior y todas las consideraciones medioambientales, el suelo rústico debe tener una regulación más completa en el sentido de la importancia que tiene esa regulación en cuanto a su riqueza y precisión, derivadas de las distintas actividades que pueden compartir la agricultura y ganadería, e incluso más allá del propio valor como paisaje de la actividad, sin que necesariamente sea paisaje o paisaje natural declarado o actividades complementarias y/o suplementarias a la actividad.

Por tanto las intenciones son la protección de los suelos rústicos de cultivos de medianías, zonas de cultivos tradicionales y no solo como protección de la actividad agrícola en si, sino como protección y potenciación del papel paisajístico de la misma. Asimismo, se potencia el desarrollo de las bolsas de suelos rústicos en desarrollos horizontales. En otro orden se mantiene El Rincón, Ley de Espacio Natural, a la expectativa de su desarrollo legislativo, pero el resto de suelo rústico se destina a Sistema General de Ocio, ya comarcal o insular, como suelo protegido ligado a una explotación complementaria de servicios.

COMPROMISO para hacer constar que el presente  
de memoria bases de desarrollo por *Asp. Pleib*  
de fecha **23 MAR 2004**



*El Funcionario de Carrera,*



Memoria Urbanística



Suelo Urbanizable.

Teniendo en cuenta la problemática planteada en 3.3.1, las consideraciones medioambientales y por la situación y el grado de ejecución del planeamiento vigente, y poniéndoles en relación con el modelo global surge como criterio de clasificación de suelo Urbanizable, sin distinción de programación o no, la recuperación de la continuidad del espacio urbano propio de la ciudad completa. Estos suelos se desarrollan bordeando los actuales límites del suelo urbano del casco y se proponen, de acuerdo a los borradores de la nueva Ley del Suelo ya estatal o autonómica, con ordenación detallada. En este sentido el desarrollo permisible se produce por yuxtaposición o sucesión continuada. Esto se establece tanto para el casco como para la ampliación en la zona del Polígono San Jerónimo.

Suelo Urbano.

En general el Plan ha procurado adaptarse a la clasificación de Suelo Urbano heredado, ya que las previsiones anteriores han tenido dificultad de desarrollo y gestión.

Tan sólo en las entidades de población consolidadas, La Florida, Colombo, Barroso, La Perdoma, etc... se ha ampliado la oferta de suelo, a la existente sin desarrollar, de tal manera que se completa la malla y estructura urbana existente. De esta manera se pretende ofertar suficiente suelo asequible de modo que se concentre la edificación por continuidad del consolidado y se evite la dispersión actual y en muchos casos marginal al planeamiento.

Sistemas Generales de Infraestructuras

Como se ha comentado anteriormente es razonable pensar que en un territorio donde solo el sistema viario tiene que resolver todas las demandas relacionadas con la movilidad terrestre, se ha de aumentar su nivel de respuesta y su complejidad.

Los criterios para definir la estructura viaria propuesta son el establecer un sistema viario en anillo que facilite los desplazamientos y de los diferentes núcleos o entidades poblacionales dentro del término municipal, sin que sea necesario utilizar la Autopista TF-5 como parte del anillo. Asimismo se utilizan las carreteras existentes como de interconexión del territorio con el sistema viario en anillo. En cuanto al casco con la mejora de los accesos, desde la TF-5, la Vía Diagonal, que este plan deprime y hace subterránea en el discurrir

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Arturo Ruiz de fecha 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



por Villa Arriba y Villa Abajo, y la Vía de Circunvalación, descongestionan el tráfico interior del casco, con lo que es factible la peatonalización de determinadas vías.

En el suelo rústico no se crean infraestructuras viarias nuevas, así como en medianías, de tal manera que la edificación no se vertebré en ellas, Por lo tanto se mantiene el uso de la carretera de Las Cañadas, la de medianías y la de La Perdoma, evitando así crear corredores horizontales y nuevos ejes verticales.

#### Abastecimiento de Agua, saneamiento y red eléctrica.

La actividad urbana demanda gran cantidad de volúmenes crecientes de agua, que a su vez devuelven al sistema caudales igualmente crecientes de aguas residuales, que si no son depurados adecuadamente provocan problemas de contaminación. Asimismo, resulta imprescindible y urgente la depuración de las aguas residuales y su reutilización en la agricultura o en el riego. Por tanto en este sentido se presenta como modelo global de ocupación del suelo Urbano y Urbanizable (con ordenación detallada) en un planteamiento de continuidad, que favorece el desarrollo racional y de menor bajo coste de la red de abasto de agua y de la red de saneamiento. Este último debe tener un planteamiento comarcal y diseñar la red utilizando la depuradora de la central del Puerto de La Cruz .

El modelo planteado favorece la racionalización y desarrollo de los tendidos eléctricos en los cascos y zonas ampliadas. En cuanto a los tendidos entre entidades de población y en tanto no se apruebe el Plan Especial de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica, se prohíbe nuevos tendidos eléctricos aéreos a través de cualquier área, sea agrícola, paisajística, forestal, etc. Asimismo las conducciones de servicios que discurran a lo largo de las carreteras se contemplarán con el proyecto de aquellas y serán subterráneas.

El Plan preverá, en su caso, la canalización de las conducciones de servicios y el soterramiento de las existentes, así como las reservas de suelo para los correspondientes nodos.

En cualquier caso, previamente a la construcción de cualquier conducción o nudo de servicio se requerirá la resolución favorable de la correspondiente Declaración de Impacto.

PRESENCIA para haber emitido por el presente  
número de la silla de acuerdo por *Agto. Pico*  
de fecha 23 MAR 2004

*El Funcionario de Carrera,*



Memoria Urbanística



## Sistemas Generales de Equipamientos

La implantación de equipamientos por la ordenación del Plan General es capaz de generar influencias positivas y negativas respecto del territorio inmediato. Están influencias positivas que pueden generar nuevos puntos de atracción, capaces de regenerar áreas degradadas o establecer crecimientos urbanos con gran calidad de vida, tanto ambiental como formal. Las influencias negativas vienen derivadas del uso previsto, como vertederos, depuradoras, etc. Usos que siendo necesarios deben ubicarse en aquellas zonas en las que su ámbito de influencia produzca los menores impactos posibles al resto del territorio y sus habitantes.

### De carácter local

Son aquellos agrupamientos que su área de influencia es de tamaño pequeño, a nivel barrio o de sector de barrio. Son elementos que por su especial singularidad no pueden obtenerse a través de los mecanismos de gestión habituales, tanto por su tamaño como por ubicación o tipo de uso debiendo utilizarse fórmulas de obtención directa, bien por expropiación o por convenio a cambio de aprovechamiento urbanístico en la misma zona o similar. La revitalización del casco histórico y de la zona la implantación propuesta se pueden potenciar con la implantación de equipamientos de uso público y gran dimensión intentando recuperar las grandes zonas existentes en el casco, tanto en unidades independientes como en conjuntos a nivel de manzana.

### De carácter comarcal

Son aquellos que su influencia es superior al municipio aunque estén pensados para mejorar dotaciones del propio término municipal. La creación del Sistema General de Ocio junto al polígono Centro Valle, tiene una área de influencia que no solo abarca al municipio sino que esta vinculado a la planta hotelera de Puerto de La Cruz y los Realejos, así como a un apoyo al desarrollo de El Rincón con la oferta de nuevas actividades en las próximas y con una clara vinculación en cuanto a uso y explotación.

### De carácter insular

Son aquellos que su área de influencia en la isla, tanto por los usos previstos como por la ubicación y dimensión de los mismos. El problema de un vertedero insular no ha sido posible resolverlo en esta fase del Plan que los

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Ayto. Puro* de fecha 23 MAR 2004



*El Funcionario de Carrera,*



impactos producidos sobre el territorio aconsejaban un mayor periodo de reflexión. La utilización del Parque Nacional del Teide potencia la creación de equipamientos vinculados al uso y estudio del mismo, tanto como carácter divulgativo como turístico, siempre vinculados al plan director.

### Sistema de Gestión

Si un plan de carácter urbanístico por distinguirlo de los de carácter sectorial, es el resultado de una determinada estrategia, la fuente fundamental de la misma es la gestión.

Entendemos por gestión a los mecanismos legales que permiten la intervención de la administración en la regulación de los aprovechamientos y su relación con el derecho de propiedad, de tal manera que de la conjunción de ambos se obtienen las dotaciones de equipamientos y sistemas de infraestructuras como una reversión a la colectividad de una parte de los excedentes generales por el sistema urbanístico de clasificación y calificación de suelo diferencial entre el valor del suelo inicial y el valor del suelo clasificado. Mientras que en el suelo Urbanizable se materializa en el intervalo del 10 al 15% según la legislación vigente en elaboración, pero que por ahora se mantiene en el 10%, en suelo urbano solo se puede materializar en la proporción entre suelo edificable y suelo de cesión (dotacional y viario) de cada unidad de actuación, sin que exista en estos momentos un mecanismo de relación entre los diferentes "aprovechamientos medios" de cada unidad.

Después de analizar los diferentes textos legales vigentes en la materia después de la sentencia del Tribunal Constitucional, queda clara la urgencia del artículo 205 del Texto Refundido de 1.992 por lo que todas las cesiones de suelo de una unidad de actuación son obligatorias sin distinguir como lo hacía el artículo 84 de la Ley de 1976 entre dotaciones locales o no.

Por todo ello la gestión debe mecanizarse a la obtención de dotaciones importantes a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable, ascendiendo sistemas generales, tanto de equipamiento, como de ocio o de infraestructura y el sistema viario de carácter territorial.

El concepto de gestión no debe, en cualquier caso, circunscribirse únicamente a los suelos urbanos y urbanizables, sino que también deber contemplar el suelo rústico.

El presente para tener en cuenta que el presente  
documento se ha aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava  
el día 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



La gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que la agricultura exista. El sistema viario, exclusivamente vinculado a la explotación agraria, es fundamental para que esta sea posible y si no se establecen los mecanismos para la obtención del suelo por donde pasar quedarán fincas abandonadas por la dificultad de sacar el resultado de la explotación. Este sistema es incompatible con la urbanización del territorio y solo debe formar parte de la estructura agraria y no urbana. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente en aquellos caminos señalados como sistema general o bien vinculada a alguna pequeña operación de carácter semiurbano en los asentamientos rurales, siempre de iniciativa o amparo público.

Precisando con mayor detalle, pero de ampliación a cualquiera de las clasificaciones de suelo, la iniciativa debe ser preferentemente privada en cualquier proceso de desarrollo urbano, ya que la lentitud y carencia de medios de la administración dificulta el inicio o impulso de desarrollo por parte de la misma. También es cierto que la iniciativa privada responde básicamente a intereses de rentabilidad y oportunidad vinculados al precio inicial del suelo y no a criterios generales de desarrollo urbano desde el punto de vista territorial y general, no siempre el suelo libre es el más barato, ni el más barato es el ideal para crecer la ciudad. Por todo ello se propone desde el Plan General que la Administración Municipal debe ser la impulsora a través de los mecanismos contemplados por las leyes vigentes cuando la iniciativa privada haya sido capaz de arrancar el proceso de desarrollo urbano en un tiempo de referencia, entre dos y cuatro años, pasando en ese momento la iniciativa de la gestión a la administración, principalmente a través del sistema de cooperación, de aquellos sectores o zonas de interés municipal, porque exista una gran demanda de viviendas para familias de bajo poder adquisitivo, o bien por que la escasez de suelo haya producido un incremento alarmante de los precios o la retención del suelo clasificado provoque el traslado poblacional hacia otras zonas y municipios limítrofes. También la obtención de grandes equipamientos de carácter local o comarcal deben ser iniciados por la gestión pública. Para facilitar todas estas iniciativas entendemos que la creación de sociedades instrumentales para el desarrollo y la gestión urbanística y la promoción pública de viviendas, es necesaria con urgencia y con control público de la administración municipal.

La fórmula del Convenio Urbanístico debe regularse y establecer unos mínimos a partir de los que se pueda iniciar una negociación entre el



promotor privado y la administración en igualdad de condiciones .Aunque ésta figura debe estar fundamentalmente reglada por la legislación urbanística en tanto no sea así el propio Plan General puede establecer un marco normativo general en el documento de la Aprobación Inicial.

El presente documento para hacer constar que el presente  
de acuerdo ha sido aprobado por *Ag. P. P. P. P.*  
de fecha **23 MAR 2004**



*El Funcionario de Carrera.*

23 MAR 2004

*Ay. P. P. Orotava*

El Funcionario de Carrera.



Memoria Urbanística



#### 4.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS

##### Generalidades

Durante los trabajos de redacción del Avance el planeamiento en nuestro sistema urbanístico, tanto a nivel nacional como a nivel autónomo, pasó por un proceso de reconsideración derivado de las competencias estatales o autonómicas. Este proceso se ve definitivamente abocado a su desarrollo tras el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de Junio de Medidas Liberalizadoras en Materia del Suelo, y el fallo de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997.

De esta situación, de aparente falta de referencias legales, resultó que ha quedado vigente un grupo de artículos de Texto Refundido de La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, y los que han sido anulados, hay que remitirse al Texto Refundido de La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976.

En este último sentido y teniendo en cuenta los Anteproyectos de la Ley Estatal y Ley Autonómica se desarrolló el documento de Avance.

Posteriormente y una vez acabados los trabajos del Avance se aprobaron diferentes legislaciones a nivel estatal y autonómico en el ámbito urbanístico.

A nivel estatal se aprueba la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que regula aquellas cuestiones básicas referidas al derecho de propiedad, como las distintas clasificaciones de suelo y sus regímenes urbanísticos, los criterios de valoración y los supuestos indemnizatorios así como las expropiaciones.

A nivel autonómico se aprueba la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, de especial incidencia en nuestro caso con el Conjunto Histórico Artístico declarado como BIC, así como con el rico y amplio patrimonio existente.

También se aprueba el mismo año la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, que regula todos aquellos aspectos de carácter urbanístico y territorial con los que debe desarrollarse un Plan General de Ordenación.



El Funcionario de Carrera.



En espera del desarrollo reglamentario de la ley siguen vigentes el Reglamento de Planeamiento de 1978 y del de Gestión Urbanística de 1978.

Con este nuevo marco legislativo es con el que debe desarrollarse el documento del Plan General de Ordenación para su aprobación inicial, además de con los criterios y objetivos resultantes de la fase de Avance ya concluida. Estos criterios concuerdan en su gran mayoría con los indicados en la fase anterior y que con ligeras matizaciones se desarrollan en los siguientes apartados.

En otro orden de cuestiones y dejando de lado la Legislación vigente aplicable, este Equipo Redactor aborda el planeamiento del territorio y los planes, como instrumento del mismo, en la pretensión del control del crecimiento y las transformaciones urbanas desde un documento único. Un documento de referencias generales, en el que se aúnen las distintas voluntades que el paso del tiempo y las circunstancias concretas, terminan modelando la imagen física de la ciudad y el territorio. Estas circunstancias concretas están relativizadas, ya que las relaciones entre el devenir económico y el ordenamiento territorial al actuar en un espacio temporal amplio, como la vigencia de un plan, no nos permite aceptar la actividad como foto fija para las determinaciones y planteamientos. Se debe detectar aquellos elementos sensibles a los cambios que son generadores de transformación. En cualquier caso, el proceso de transformación del territorio y de las ciudades es lento, pero en determinados momentos derivados de coyunturas variadas, como la situación geográfica, la economía, estrategias políticas puntuales, hábitos sociales promueven acontecimientos singulares que actúan en el territorio y la ciudad como iniciativa propulsora.

Y de que esas situaciones coyunturales establezcan un dirección biyectiva con los efectos especiales depende el que el Plan se dirija en un sentido o en otro, la dirección es una, el Plan es el marco, marco legal elaborado para definir y programar acciones, las cuales regulan los procesos operativos a aplicar sobre la detección de los grandes bloques problemáticos.

En el termino municipal de La Orotava, confluyen una complejidad de problemáticas. Como municipio de considerable extensión, tiene macizos montañosos, franja de litoral, zonas de parque nacional y parajes protegidos, zonas rurales y explotaciones agrícolas y ganaderas. En suma, una problemática urbanística que tiene que ver con la puesta en valor del territorio, valor de índole ecológica, paisajística, económica, etc. y por supuesto con la presentación del suelo del proceso de urbanización. Estas

*Luis Plana*

Memoria Urbanística

El Funcionario de Carrera,



zonas sufren una presión edificatoria, que se materializa y consolida a través de la urbanización de los caminos rurales con la disposición de la edificación marginal al planeamiento, produciendo desorden y dispersión en el territorio.

Por otro lado, contiene áreas escasamente urbanizadas, con un variado carácter que no se ha incorporado al sistema de desarrollo.

Asímismo se producen procesos de crecimiento y transformación de la ciudad, que mediante acciones individuales, de operatividad y/o oportunidad, rompen el modelo clásico de continuidad, perdiendo el orden de la ciudad compacta, de la actuación por continuidad en torno a las áreas consolidadas.

Además, La Orotava casco es una ciudad histórica, lo que supone no sólo un valor cultural sino un valor estratégico. La riqueza arquitectónica de un centro histórico, su renovación y su adaptación a las condiciones y exigencias de las centralidades modernas pueden ser operaciones muy rentables, en última instancia para la ciudad, si la reposición en el centro histórico va acompañada de una correcta recualificación de los valores históricos a nuevos usos y recuperar la residencia como reto de la conservación.

Por otro lado la movilidad es otro factor determinante y comprometido en el territorio del término municipal de La Orotava, toda vez que se encuentra situado como obligación de paso. Esta situación en la que movilidad y sistema viario se confunden en uno, convierte a este en una pieza esencial para la definición del modelo de desarrollo territorial.

A la vista de lo cual, La Orotava tiene una problemática urbanística considerable y su papel en la zona Norte y a nivel insular es clave. El Plan, como instrumento, deberá ser operativo, y de la capacidad que se muestre para conseguir sus objetivos, dependerá en gran parte su éxito como instrumento de transformación y mejora del territorio de La Orotava. Y en ese sentido, se manifiesta una profunda preocupación por la necesidad de incluir la gestión y ejecución del planeamiento en la redacción de éste, como garantía de su realización. Preocupación efectiva por la ejecución del plan, garantías y compromisos asociados a las aprobaciones, plazos de caducidad, mecanismos de revisión y posibilidades de desclasificación, todo esto como factores tendentes a que la clasificación del suelo se traduzca en una real oferta del suelo urbanizado que permita satisfacer las necesidades que la sociedad demande.

que se ha acordado en el presente  
de la villa de La Orotava, aprobado por *Agda Peco*  
de la villa de La Orotava, el día 23 MAR 2004



El Funcionario de Carrera,



## Suelo Rústico

Con la problemática planteada en el punto anterior y todas las consideraciones medioambientales, el suelo rústico debe tener una regulación más completa en el sentido de la importancia que tiene esa regulación en cuanto a su riqueza y precisión, derivadas de las distintas actividades que pueden compartir la agricultura y ganadería, e incluso más allá del propio valor como paisaje de la actividad, sin que necesariamente sea paraje o paisaje natural declarado o actividades complementarias y/o suplementarias a la actividad.

Por tanto las intenciones son la protección de los suelos rústicos de cultivos de medianías, zonas de cultivos tradicionales y no sólo como protección de la actividad agrícola en sí, sino como protección y potenciación del papel paisajístico de la misma. Asimismo, se potencia el desarrollo de las bolsas de suelos rústicos en desarrollos horizontales y verticales de tal manera que exista continuidad del suelo agrícola sin crear bolsas cerradas por la edificación. En otro orden se mantiene El Rincón, Ley de Espacio Natural, a la expectativa de la ejecución de su Plan Especial de Ordenación y la puesta en marcha del Consorcio que deberá de gestionarlo.

También se establecen nuevos ámbitos de Protección Territorial, tal y como los define la LOTC '99, en la zona baja junto a la autopista y en algunos bordes de la ciudad consolidada.

## Suelo Urbanizable

Teniendo en cuenta la problemática planteada anteriormente, las consideraciones medioambientales y por la situación y el grado de ejecución del planeamiento vigente, y poniéndoles en relación con el modelo global surge como criterio de clasificación de suelo urbanizable la recuperación de la continuidad del espacio urbano propio de la ciudad completa. Estos suelos se desarrollan bordeando los actuales límites del suelo urbano del casco. En este sentido el desarrollo permisible se produce por yuxtaposición o sucesión continuada. Esto se establece tanto para el casco como para la ampliación en la zona del Polígono San Jerónimo.

La ubicación de los nuevos crecimientos mediante suelo urbanizable en el borde del actual suelo consolidado y junto a la nueva vía de circunvalación, responde a dos criterios fundamentales. En primer lugar completar los suelos

... para tener cuenta que el presente  
...  
23 MAR 2004

*Ayto. Pto. Real*

El Funcionario de Carrera,



vacíos junto al ya consolidado obteniendo la cesión de la mayor parte posible de los sistemas generales a cuenta de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores de nueva creación. Y en segundo lugar, para delimitar el crecimiento de nuevas edificaciones en el borde del suelo rústico y en la zona de contacto entre ambos suelos, el consolidado y el suelo libre de carácter agrícola protegido. De esta manera, las edificaciones no permitidas en suelo protegido tienen espacio disponible para la construcción en el borde del mismo sin que se tengan que realizar grandes desplazamientos.

Las clasificaciones de nuevos sectores de suelo urbanizable se han reducido respecto del documento inicial del Avance a los estrictamente necesarios para cumplir los objetivos antes citados sin una mayor ocupación de los suelos rústicos existentes en los límites del conjunto urbano.

Suelo Urbano

En general el Plan ha procurado adaptarse a la clasificación de Suelo Urbano heredado, ya que las previsiones anteriores han tenido dificultad de desarrollo y gestión y en algunos casos se proponen cambios de clasificación o categorización, o incluso su desclasificación por no reunir los nuevos criterios de la LOTC'99.

En las entidades de población consolidadas se ha ampliado la oferta de suelo, a la existente sin desarrollar, de tal manera que se completa la malla y estructura urbana existente. De esta manera se pretende ofertar suficiente suelo asequible de modo que se concentre la edificación por continuidad del consolidado y se evite la dispersión actual que ocupa una mayor cantidad del territorio.

Sistemas Generales de Infraestructuras

Es razonable pensar que en un territorio donde solo el sistema viario tiene que resolver todas las demandas relacionadas con la movilidad terrestre, se ha de aumentar su nivel de respuesta y complejidad.

Los criterios para definir la estructura viaria propuesta son el establecer un sistema viario en anillo que facilite los desplazamientos y de los diferentes núcleos o entidades poblacionales dentro del término municipal, sin que sea necesario utilizar la Autopista TF-5 como parte del anillo. Asimismo se utilizan las carreteras existentes como de interconexión del territorio con el sistema viario en anillo. En cuanto al casco con la mejora de los accesos, desde la TF-

DECLARACIÓN de haber revisado que el presente  
documento ha sido aprobado por *Ayde Penu*  
de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera,



5, la Vía Diagonal, que este plan deprime y hace subterránea en el discurrir por Villa Arriba y Villa Abajo, y la Vía de Circunvalación, descongestionan el tráfico interior del casco, con lo que es factible la peatonalización de determinadas vías.

En el suelo rústico no se crean infraestructuras viarias nuevas, así como en medianías, de tal manera que la edificación no se vertebre en ellas, Por lo tanto se mantiene el uso de la carretera de Las Cañadas, la de medianías y la de La Perdoma, evitando así crear corredores horizontales y nuevos ejes verticales.

#### Abastecimiento de Agua, saneamiento y red eléctrica

La actividad urbana demanda gran cantidad de volúmenes crecientes de agua, que a su vez devuelven al sistema caudales igualmente crecientes de aguas residuales, que si no son depurados adecuadamente provocan problemas de contaminación. Asimismo, resulta imprescindible y urgente la depuración de las aguas residuales y su reutilización en la agricultura o en el riego. Por tanto en este sentido se presenta como modelo global de ocupación del suelo Urbano y Urbanizable (con ordenación detallada) en un planteamiento de continuidad, que favorece el desarrollo racional y de menor bajo coste de la red de abasto de agua y de la red de saneamiento. Este último debe tener un planteamiento comarcal y diseñar la red utilizando la depuradora de la central del Puerto de La Cruz .

El modelo planteado favorece la racionalización y desarrollo de los tendidos eléctricos en los cascos y zonas ampliadas. En cuanto a los tendidos entre entidades de población y en tanto no se apruebe el Plan Especial de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica, se prohíbe nuevos tendidos eléctricos aéreos a través de cualquier área, sea agrícola, paisajística, forestal, etc. Asimismo las conducciones de servicios que discurran a lo largo de las carreteras se contemplarán con el proyecto de aquellas y serán subterráneas.

El Plan preverá, en su caso, la canalización de las conducciones de servicios y el soterramiento de las existentes, así como las reservas de suelo para los correspondientes nodos.

En cualquier caso, previamente a la construcción de cualquier conducción o nudo de servicio se requerirá la resolución favorable de la correspondiente Declaración de Impacto.

El COTMAC para el momento que el presente  
se aprueba de forma definitiva por  
la fecha 23 MAR 2004

*Agda Flew*



El Funcionario de Carrera,

*[Signature]*



Memoria Urbanística



## Vertidos de escombros

La solución adoptada pasa por rechazar la utilización de los barrancos de La Orotava como puntos de vertido de escombros. La condición como cauce natural de estos hitos geomorfológicos, que en el caso del Valle constituye una red de barrancos poco evolucionados, geomorfológicamente jóvenes y en proceso de formación, aumentan el riesgo potencial ante las lluvias torrenciales.

Los relatos históricos de los temporales sufridos en 1826 y 1968 son suficientemente clarificadores en cuanto al alcance de las consecuencias geomorfológicas y de riesgo para las personas, que estas catástrofes naturales pueden tener.

La solución al vertido de escombros debe estar encaminada hacia otro tipo de propuestas alternativas, ambientalmente mejores, que la ocupación de los cauces de los barrancos. Entre ellas se baraja la posibilidad de utilizar como punto de vertido lugares que han sido explotados como canteras y donde el vertido de escombros formaría parte de un proyecto de rehabilitación y restauración del medio degradado. También se prevé la posibilidad de crear puntos temporales de vertidos donde esté previsto la realización de obras de carácter público; en las que por su naturaleza y superficie, sea preciso el relleno y este pueda realizarse con escombros procedentes de otras obras.

No obstante, el depósito y tratamiento de escombros es un problema grave de ámbito insular, siendo a este el nivel donde se deben establecer soluciones. Al igual que se han fijado políticas de tratamiento y recogida de residuos sólidos, para el vertido de escombros se deben impulsar políticas similares y apostar por un Plan Insular coordinador de la gestión y tratamiento de los vertidos.

## Efectos ambientales

La coordinación a nivel insular tendría efectos positivos múltiples:

- Un abanico mayor de posibles puntos de vertidos
- Control a nivel insular de las capacidades y apertura de nuevos puntos según se vayan colmatando



El Funcionario de Carrera.



- Mejor planificación de la red de itinerarios de comunicación con los puntos de vertidos
- Reducción de vertidos incontrolados
- Menor impacto paisajístico

El Plan Insular debe ir acompañado, además, de una serie de medidas directas, compensatorias para los municipios afectados o ayudas al transporte para los municipios más alejados de los puntos en funcionamiento, así como impulsar, con el tiempo, un servicio de recogida de escombros.

Dada la repercusión insular, tanto en cuanto a necesidades como al ámbito de influencia, corresponde al Cabildo dar una respuesta que de solución al problema de los vertidos de escombros. Hoy en día, el sector de la construcción se encuentra en un pico de producción que se augura mantener durante los próximos años. Este puede tener consecuencias ambientales considerables de no contarse con puntos debidamente acondicionados y autorizados donde se depositen los escombros procedentes de las obras.

#### Sistemas Generales de Equipamientos.

La implantación de equipamientos por la ordenación del Plan General es capaz de generar influencias positivas y negativas respecto del territorio inmediato. Están las influencias positivas que pueden generar nuevos puntos de atracción, capaces de regenerar áreas degradadas o establecer crecimientos urbanos con gran calidad de vida, tanto ambiental como formal. Las influencias negativas vienen derivadas del uso previsto, como vertederos, depuradoras., etc. Usos que siendo necesarios deben ubicarse en aquellas zonas en las que su ámbito de influencia produzca los menores impactos posibles al resto del territorio y sus habitantes.

#### De carácter local

Son aquellos agrupamientos que su área de influencia es de tamaño pequeño, a nivel barrio o de sector de barrio. Son elementos que por su especial singularidad no pueden obtenerse a través de los mecanismos de gestión habituales, tanto por su tamaño como por ubicación o tipo de uso debiendo utilizarse fórmulas de obtención directa, bien por expropiación o por convenio a cambio de aprovechamiento urbanístico en la misma zona o similar. La revitalización del casco histórico y de la zona la implantación propuesta se pueden potenciar con la implantación de equipamientos de uso público y gran dimensión intentando recuperar las grandes zonas existentes

El presente documento se ha elaborado en el presente  
proyecto de memoria aprobada por *Ayala Flevo*  
de fecha 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



en el casco, tanto en unidades independientes como en conjuntos a nivel de manzana.

De carácter comarcal.

Son aquellos que su influencia es superior al municipio aunque estén pensados para mejorar dotaciones del propio término municipal.

De carácter insular

Son aquellos que su área de influencia es la isla, tanto por los usos previstos como por la ubicación y dimensión de los mismos. El problema de un vertedero insular no ha sido posible resolverlo en esta fase del Plan ya que los impactos producidos sobre el territorio aconsejaban una solución de carácter insular, alejada de la capacidad real de acción de una plan municipal. La utilización del Parque Nacional del Teide potencia la creación de equipamientos vinculados al uso y estudio del mismo, tanto como carácter divulgativo como turístico, siempre vinculados al plan rector de uso y gestión.

Sistema de Gestión

Si un plan de carácter urbanístico por distinguirlos de los de carácter sectorial, es el resultado de una determinada estrategia, la fuente fundamental de la misma es la gestión.

Entendemos por gestión a los mecanismos legales que permiten la intervención de la administración en la regulación de los aprovechamientos y su relación con el derecho de propiedad, de tal manera que de la conjunción de ambos se obtienen las dotaciones de equipamientos y sistemas de infraestructuras como una reversión a la colectividad de una parte de los excedentes generales por el sistema urbanístico de clasificación y calificación de suelo diferencial entre el valor del suelo inicial y el valor del suelo clasificado.

Por todo ello la gestión debe mecanizarse a la obtención de dotaciones importantes a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable, adscribiéndoles sistemas generales, tanto de equipamiento, como de ocio o de infraestructura y el sistema viario de carácter territorial.

DILIGENCIA: Este hecho consta que al presente documento ha sido aprobado por *Ante. Pleno* de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario de Carrera,



El concepto de gestión no debe, en cualquier caso, circunscribirse únicamente a los suelos urbanos y urbanizables, sino que también deber contemplar el suelo rústico.

La gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que la agricultura exista. El sistema viario, exclusivamente vinculado a la explotación agraria, es fundamental para que esta sea posible y si no se establecen los mecanismos para la obtención del suelo por donde pasar quedaran fincas abandonadas por la dificultad de sacar el resultado de la explotación. Este sistema es incompatible con la urbanización del territorio y solo debe formar parte de la estructura agraria y no urbana. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente en aquellos caminos señalados como sistema general o bien vinculada a alguna pequeña operación de carácter semiurbano en los asentamiento rurales, siempre de iniciativa o amparo público.

Precisando con mayor detalle, pero de ampliación a cualquiera de las clasificaciones de suelo, la iniciativa debe ser preferentemente privada en cualquier proceso de desarrollo urbano, ya que la lentitud y carencia de medios de la administración dificulta el inicio o impulso de desarrollo por parte de la misma. También es cierto que la iniciativa privada responde básicamente a intereses de rentabilidad y oportunidad vinculados al precio inicial del suelo y no a criterios generales de desarrollo urbano desde el punto de vista territorial y general, no siempre el suelo libre es el más barato, ni el mas barato es el ideal para crecer la ciudad. Por todo ello se propone desde el Plan General que la Administración Municipal debe ser la impulsora a través de los mecanismos contemplados por las leyes vigentes cuando la iniciativa privada no haya sido capaz de arrancar el proceso de desarrollo urbano en un tiempo de referencia, entre dos y cuatro años, pasando en ese momento la iniciativa de la gestión a la administración, principalmente a través del sistema de cooperación, de aquellos sectores o zonas de interés municipal, porque exista una gran demanda de viviendas para familias de bajo poder adquisitivo, o bien por que la escasez de suelo haya producido un incremento alarmante de los precios o la retención del suelo clasificado provoque el traslado poblacional hacia otras zonas y municipios limítrofes. También la obtención de grandes equipamientos de carácter local o comarcal deben ser iniciados por la gestión pública.

*Antonio Pizarro*

El Funcionario de Carrera,



Memoria Urbanística



Para facilitar todas estas iniciativas entendemos que la creación de sociedades instrumentales para el desarrollo y la gestión urbanística y la promoción pública de viviendas, es necesaria con urgencia y con control público de la administración municipal.

La fórmula del Convenio Urbanístico debe regularse y establecer unos mínimos a partir de los que se pueda iniciar una negociación entre el promotor privado y la administración en igualdad de condiciones. Aunque ésta figura debe estar fundamentalmente reglada por la legislación urbanística en tanto no sea así el propio Plan General puede establecer un marco normativo general en el documento de la Aprobación Inicial.

## **ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO**

### **ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO**

Sobre el territorio general del municipio y una vez deducidas las clasificaciones de suelo legalmente impuestas por ley (Ley 12/1994 de Espacios Naturales Protegidos, y Ley 5/1992 de Ordenación de la zona de El Rincón), hoy en día según el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se plantean dos alternativas claramente:

Alternativa 1: Expandir el crecimiento

Alternativa 2: Mantener lo ya existente con pequeños incrementos puntuales.

El Plan ha optado por la segunda alternativa por varias razones. Por una parte la importancia de la agricultura en la villa, la cual desarrolla un papel multifuncional, no sólo en la conservación del medio ambiente y configuración del paisaje, sino también dentro de la actividad económica, donde el mantenimiento de esta cobra vital relevancia para el abasto local, comarcal y, en algunas cuestiones, incluso insular. Por otro lado, la agricultura desempeña también un importante papel como colchón social frente a las fluctuaciones del mercado laboral, ya que en los periodos de crisis de los sectores de la economía insular como la construcción y el turismo, ésta ha funcionado como un mecanismo de regulación aportando rentas complementarias.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Ayuntamiento Pleno de fecha 23 MAR 2004

El Funcionario de Carrera,



La importancia de "lo agrario" es fundamental en el difícil equilibrio con "lo edificado", entendiéndose por "agrario" no sólo la actividad sino el agrario libre no ocupado por la edificación, y entendiéndose por "edificado" no sólo el uso sino todas las actividades de carácter residencial y de servicios que significan la ocupación del suelo.

Por otra parte, el suelo agrícola tiene un componente esencialmente paisajístico, el medio natural ha sido transformado por el hombre y ya es imposible ver el Valle sin el resultado formal de la transformación: espacios libres salpicados de edificaciones sobre una estructura agraria definida fundamentalmente por los bancales.

La primera alternativa que planteaba un crecimiento masivo en expansión, ha sido rechazada al observarse los resultados ambientales de la adopción de un modelo de desarrollo con criterios expansionistas de creación de nuevos suelos indiscriminadamente.

## **PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO-ETNOGRÁFICO**

### **Análisis de la situación del Patrimonio Histórico Artístico**

Actualmente el centro Histórico de la Villa está declarado, según RD 10.XII.1976, como Conjunto Histórico-Artístico. Desde un principio, esta declaración originaba una situación perniciosa para la globalidad del patrimonio de La Orotava pues dividía artificialmente la Ciudad Histórica en dos, protegiéndose la zona de la Villa de Abajo, más rica en edificios domésticos y religiosos, y creando artificialmente una denominada "zona de respeto", que abarcaba el barrio del Farrobo, más modesto en sus valores artísticos pero con enormes riquezas ambientales y etnográficas.

Esta división no sólo dejaba fuera uno de los ámbitos urbanos más destacados como recurso ambiental y cultural, sino que además demostraba un desconocimiento de la dimensión patrimonial del trazado urbanístico, privando de protección alguna un sinnúmero de elementos situados en las inmediaciones de la Ciudad.

Posteriormente, con la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico Artístico pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural (BIC), según queda recogido en su disposición adicional primera. En esta Ley, también se establece la obligación de redactar

EFICACIA: por haber constatado que el proyecto

cumple con sus objetivos por

de fecha

23 MAR 2004

*Angel Pizarro*

El Funcionario de Carrera,



un Plan Especial de Ordenación o cualquier otro instrumento de planeamiento previsto en la legislación urbanística, con la finalidad de establecer las medidas de ordenación necesarias para la conservación y valoración del Conjunto, obligando de igual forma la realización de una catalogación de los elementos unitarios que forman dicho Conjunto.

Con la Ley 4/1999 de Patrimonio de Histórico de Canarias queda claro que debe redactarse un Plan Especial de Ordenación para el Conjunto Histórico Artístico de manera separada del Plan General, y que se desarrolla en nuestro caso de forma simultánea.

#### Análisis de las diferentes alternativas

A la vista de ello, el objetivo fundamental planteado desde los trabajos de Revisión del PGOU fue el de solventar la situación actual, adaptándose a las exigencias de la Ley de Patrimonio y dirigiendo los trabajos hacia una revalorización del patrimonio histórico de la Ciudad.

#### ALTERNATIVA 1

La primera alternativa que se barajó cumplía objetivos de adaptación de la situación patrimonial actual a la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico, remitiendo a un Plan Especial de Protección la ordenación del recinto declarado como Conjunto Histórico y a la elaboración de Catálogo donde se recogieran los diferentes elementos unitarios que lo forman.

#### Efectos ambientales

- Mantiene la actual fragmentación de la Ciudad histórica.
- Desprovee de protección al trazado urbanístico de la ciudad del s.XVII
- Deja sin protección zonas importantes de gran valor patrimonial.
- Abre la posibilidad a la pérdida gradual del patrimonio localizado fuera del recinto protegido, por intervenciones urbanísticas basadas en medidas de ordenación carentes de la variable de protección patrimonial.

#### Adecuación a los objetivos ambientales

Por un lado esta alternativa cumple con el objetivo de adecuación a la Ley de Patrimonio vigente, pero no se adecúa a uno de los objetivos ambientales fijados desde esta Revisión, que es el de ampliación de la protección del

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *[Firma]* de fecha **23 MAR 2004**



El Funcionario *[Firma]*



patrimonio a áreas de valor patrimonial detectadas a través del inventario y que quedan fuera del recinto declarado BIC.

## ALTERNATIVA 2

Los resultados obtenidos en la fase de inventario pusieron de manifiesto la relevancia del Patrimonio Histórico de La Orotava y lo equívoco, por incompleto, de la declaración del Conjunto Histórico-Artístico, al dejar fuera de sus límites una importante parte del mismo, fragmentando la ciudad histórica en dos y menospreciando los valores ambientales y etnográficos de la Villa de Arriba.

Esta situación hizo plantearse al equipo redactor una segunda alternativa nacida de la exigencia de ampliar la normativa específica de protección del Conjunto Histórico-Artístico al área clasificada como zona de respeto. Esta alternativa suplirá, por un lado, la desprotección que esta parte del patrimonio sufre al quedar fuera de los límites la Declaración del BIC, y en segundo lugar, extendería la protección a aquellos elementos localizados en las inmediaciones de la Ciudad y merecedores de protección por su valor patrimonial.

En esta segunda alternativa se contempla la incorporación en el Plan General de una normativa específica para la conservación y protección del patrimonio, así como la integración de los resultados del Catálogo, cuya realización se propone paralela a los trabajos de la fase de Aprobación Inicial.

### Efectos ambientales

- Ofrece una mayor protección que la alternativa anterior, ampliando las medidas de preservación a zonas de valor patrimonial actualmente bajo ninguna figura de protección.
- Permite aplicar el mismo régimen de protección para todo el Patrimonio Histórico Artístico del municipio, independientemente de su declaración como BIC
- Permite una mejor conservación del trazado histórico.

### Adecuación a los objetivos ambientales

Cumple con el objetivo de adecuación a la Ley de Patrimonio vigente y se adecúa a uno de los objetivos ambientales fijados desde esta Revisión, que

PLIEGO para hacer constar que el proyecto  
de modificación ha sido aprobado por  
de fecha 23 MAR. 2004

*Ayda Pardo*

El Funcionario de Carrera,



es el de ampliación de la protección del patrimonio a las áreas de valor patrimonial detectadas a través del inventario y que quedan fuera del recinto declarado BIC.

La alternativa finalmente adoptada es la segunda, no obstante la conservación y valoración del Patrimonio de La Orotava no pasa sólo por la adscripción a una categoría de protección y regulación mediante una normativa de ordenación. Fuera de lo que es el planeamiento urbanístico, desde la administración municipal, se debería potenciar la revalorización, mantenimiento y puesta en uso del patrimonio, a través de programas de dinamización de su riqueza cultural y dirigidos a la obtención de un producto turístico final de calidad, que potencie la entidad histórica y cultural de la Ciudad.

#### CRITERIOS DE DESARROLLO Y ORDENACION

De acuerdo a la alternativa de crecimiento elegida se han establecido los siguientes criterios:

1. Establecer un sistema viario en anillo que facilite el acceso a los diferentes núcleos dentro del termino municipal, sin necesidad de utilizar la autopista como parte del mismo.
2. Utilizar las carreteras existentes como interconexión del territorio con el sistema viario en anillo.
3. En el casco, mantener las clasificaciones existentes de suelo urbano y urbanizable y crear nuevas ampliaciones, puntualmente vinculadas a los sectores ya existentes y al sistema viario en anillo.
4. En cada núcleo independiente se establecen nuevas clasificaciones de suelo urbano como expansión, recogiendo los procesos de edificación ya existentes y preparando suelo para nuevas operaciones de promoción de viviendas tanto públicas como privadas. El crecimiento debe ser compacto y agrupado.
5. Establecer una gran zona de suelo rústico de protección territorial en la zona baja, y que se armonice con el Plan Especial de El Rincón, de cara a posibles intervenciones de gran tamaño a través de programas de actuación territorial, como complemento de la revitalización de la zona pero manteniendo el carácter rústico y paisajístico actual.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Ayto. Pleno* de fecha **23 MAR 2004**



*El Funcionario de Carrera.*



6. Delimitar Asentamientos Rurales y Agrícolas para recoger las viviendas existentes y consolidadas en el suelo rústico, según las diferentes categorías y el resultado del censo de viviendas no amparadas en licencia del Gobierno de Canarias.
7. Proteger de la urbanización el espacio libre entre los municipios de La Orotava, Puerto de La Cruz y los Realejos, junto a la autopista, de tal manera que de abandonarse la agricultura existente en su totalidad, su uso será el de un gran parque comarcal desarrollado mediante un Plan Especial que defina sus usos en detalle y densidades, pero que mantenga su carácter de espacio libre.
8. No crear nuevas infraestructuras viarias en suelo rústico, zonas de medianías, que creen una referencia urbana con la mejora de accesibilidad y potencien su ocupación por la edificación. Por todo ello se mantiene el uso de la carretera a las Cañadas, la de medianías y la de La Perdoma sin crear nuevos corredores ni nuevos ejes verticales.
9. Establecer un nivel de protección exhaustivo del suelo rústico y de la actividad agrícola, muy superior al Plan General de 1.990, fuera del ámbito del casco y de los núcleos ya consolidados.
10. Mejorar la gestión pública, tanto de iniciativa propia como impulsora de la iniciativa privada, que represente un crecimiento ordenado y pausado, sin retención de suelo con afán especulativo sin oferta superior a la demanda que es capaz de absorber el territorio.
11. Mantener, rehabilitar y usar el patrimonio histórico existente, tanto en el casco como fuera del mismo. Para ello deberán darse facilidades de uso y beneficios fiscales que potencien el mantenimiento y la rehabilitación del patrimonio.
12. Recuperar la antigua ruta de los molinos de agua, creando nuevos espacios libres que potencien la influencia arquitectónica y paisajística que tienen, así como la cultural del agua y su historia.

En resumen, y de acuerdo a los criterios ya expuestos, se ha considerado que el Plan General debe ser un instrumento lo más eficaz posible, entendiendo por eficacia la obtención de la mejor calidad de vida posible para los habitantes, sin que ello suponga una destrucción del territorio natural



sustentador de todas las actividades, cumpliendo para ello con las limitaciones y medidas correctoras establecidas en los estudios medioambientales. A su vez, la mejor calidad de vida posible debe ser entendida con la compatibilidad entre el desarrollo social, mejores vías de comunicación, mejores equipamientos, mejor nivel de confortabilidad y habitabilidad de las viviendas, suelo adecuado con infraestructuras y servicios, así como suelo para viviendas en oferta a precios asequibles.

El resultado formal previsto por el Plan General es de un gran centro en la zona baja y nuevos crecimientos y una serie de pequeños núcleos consolidados de forma agrupada e interconectados entre sí mediante las carreteras ya existentes y la mejora de algunos caminos. Todo este entramado se conecta al sistema viario en anillo que permite su traslado en todas direcciones, facilitando la comunicación sin utilizar la autopista ni atravesar el casco histórico.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por  
de fecha 23 MAR 2004

*Bojto Renu*

El Funcionario de Carrera,



DILIGENCIA para no incurrir que el presente documento ha sido aprobado por *Ayto. Prens*  
de fecha **23 MAR 2004**



*En Funcionamiento de Carrera.*



#### **4.5 RESUMEN SUGERENCIAS AL AVANCE**

El conjunto de las sugerencias habidas a la información pública del Avance 98 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, atienden a cuestiones muy particulares de los ciudadanos, en cuanto a las clasificaciones de sus parcelas, ejecución de obras a las mismas, etc..

No existen sugerencias al modelo estructural planteado.

En cuanto a las sugerencias de los Grupos Políticos y Colectivos Vecinales, mencionar la correspondiente a la Coordinación Popular del Rincón, que basándose en los documentos de la Agenda 21 está en total acuerdo con el espíritu de participación ciudadana llevado a cabo en esta fase de avance. Asimismo se trata de un documento con un alto contenido político y no de planeamiento, que no pasa de la generalidad imprecisa, y no se acerca a la sugerencia (que no alegación) y con contenido que aporte algo al espíritu de la información pública del planeamiento y la participación ciudadana, siendo el foro adecuado para su exposición el pleno de toma de conocimiento del Avance.

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1998

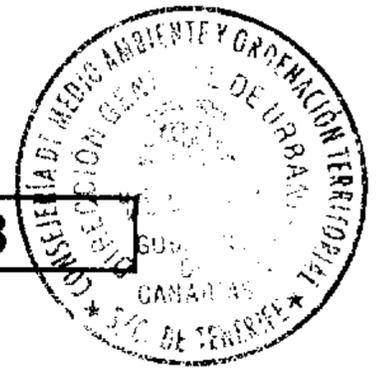


Registro 0

Apellidos/Soc	Hernandez Gonzalez Román
Dirección	C/Pintor Gonzalez Suarez nº 2 Sanata Cruz 38009
Telefonos	
Objeto	Diversas consideraciones sobre la UA B7
Informe	<p>En el ámbito de la labor de este equipo de redacción del plan no se encuentran los considerados en el punto 1º de su escrito.                  No procede en esta fase de redacción de los trabajos redelimitar unidades de actuación o delimitar nuevas, pero en cualquier caso se tendrán en consideración en la fse correspondiente.</p> <p style="text-align: center;">DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pleno</i> de fecha <i>23 MAR 2004</i></p> <p style="text-align: center;">El Funcionario de Carrera,</p>  
Zona	LA PERDOMA
Conclusion	No es objeto de esta fase de los trabajos
Observaciones	El sello de entrada del ayuntamiento no indica el nº de registro.

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 1

Apellidos/Soc	Lorenzo Gonzalez Maria Candelaria
Direccion	Camino Las Toscas de Magnolia nº 4, La Orotava
Telefonos	
Objeto	Categorización de suelo Rustico
Informe	<p>Al no aportar plano de situación no se puede considerar su sugerencia, pero en todo caso deben aportarlos y será analizada nuevamente.</p> <p>DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido expedido por <i>Ayto. Orotava</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Firma]</i></p> <p>El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	LAS CANDIAS
Conclusion	Parcialmente aceptada
Observaciones	<p>Deben adjuntar plano de situación con ubicación de las viviendas y el caso de que fueran ilegales su inclusión en el pasado censo de viviendas.</p> <p>En cualquier caso deben darle entrada por registro en el ayuntamiento</p> <p>El sello de entrada del ayuntamiento no indica el nº de registro.</p>

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 2

Apellidos/Soc	Hidalgo de Bizkarrondo Enrique
Direccion	Sto Domingo 9. Puerto de la Cruz.
Telefonos	922385748
Objeto	Clasificación de suelo y corrección de errores.
Informe	<p>En cuanto a la sugerencia de la corrección de errores de la Unidad de Actuación UA B16 , no es objeto de esta fase, pero se tendrá en cuenta en la fase de redacción previa a la aprobación inicial.</p> <p>En cuanto al resto de la finca , esta se encuentra fuera de los límites de la actual UA B16 y en suelo rustico general en el plan vigente, y en suelo rustico potencialmente agrícola.</p> <p>En todo caso, no existe en la legislación urbanística actual y vigente, ya a nivel estatal como autonómico, la clasificación de "registralmente urbanizable".</p> <p style="text-align: center;">             OROTAVA para hacer constar que el presente              documento ha sido aprobado por <i>Hyta Perdoma</i>              de fecha <b>23 MAR 2004</b> </p> <p style="text-align: center;">              El Funcionario de Carrera.         </p>
Zona	LA PERDOMA
Conclusion	Parcialmente aceptada
Observaciones	El sello de entrada del ayuntamiento no indica el nº de registro.

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

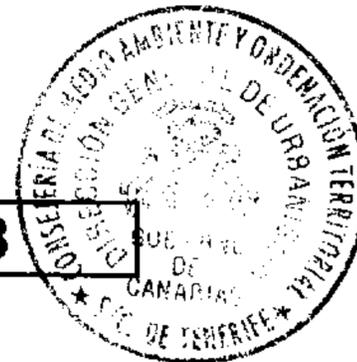


Registro 3

Apellidos/Soc	Gonzalez Abrante Felipe
Dirección	Finca La Cruzada nº 31, La Perdoma, La Orotava.
Telefonos	922323190
Objeto	Reclasificación de suelo.
Informe	<p>La clasificación del suelo en el sector donde se encuentran sus terrenos forma parte del conjunto de objetivos y criterios prioritarios del plan.</p> <p>RESOLUCIÓN para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por <i>Ayda Reis</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p>El Funcionario de Carrera,</p>  
Zona	CASCO
Conclusion	No aceptada
Observaciones	<p>Se trata de una sugerencia extemporánea a la apertura de la información al público.</p> <p>El sello de entrada del ayuntamiento no indica el nº de registro.</p>

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 4

Apellidos/Soc	Stange Wilhelm
Direccion	Urb La Corina nº8, La Orotava
Telefonos	
Objeto	Trazado alternativo de vía
Informe	<p>A falta de un plano de situación con indicación de su parcela , el trazado de la vía es prioritario en la estructura general viaria de los objetivos y criterios de este avance del plan.</p> <p style="text-align: center;">             DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>[Firma]</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b> </p> <p style="text-align: center;">              El Funcionario de Carrera,         </p>
Zona	SAN MIGUEL
Conclusion	No aceptada
Observaciones	La sugerencia no ha sido presentada por registro del ayuntamiento y carece de plano de situación con referencias a la parcela y al vía.

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 5

<b>Apellidos/Soc</b>	Mesa Jimenez Rodolfo
<b>Direccion</b>	Calle Nueva 120
<b>Telefonos</b>	909580487
<b>Objeto</b>	Recategorizar Suelo rustico
<b>Informe</b>	<p>Se clasifica de suelo rústico y categorizar a potencialmente productivo ya que se trata de una finca en estado de explotación actualmente.</p> <p style="text-align: center;">                 DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido autografiado por <i>Ay. P. P. P.</i>                  de fecha <b>23 MAR 2004</b> </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <p style="text-align: center;"> <i>[Signature]</i>                      El Funcionario de Carrera,                 </p> </div>
<b>Zona</b>	AGUAMANSA
<b>Conclusion</b>	Aceptada
<b>Observaciones</b>	No tiene número de registro.

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 5102

Apellidos/Soc	Estevez Lorenzo Juan
Dirección	Calle Higa 18 La Perdoma orotava
Telefonos	922332370
Objeto	Inclusion en suelo urbano
Informe	No procede su inclusión por continuidad de la trama así como no cabe ya que se potencia en esta revisión el desarrollo horizontal de los suelos rústicos.

QUICOMIA para haber constar que el presente documento ha sido aprobado por *Dpto. Pleno* de fecha **23 MAR 2004**

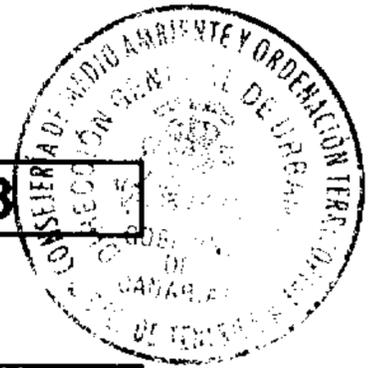


El Funcionario de Carrera,

Zona	CATANGA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	Sugerencia fuera de plazo.

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

6074

Apellidos/Soc	LOYCASA
Direccion	Urb Mayorazgo
Telefonos	922332990
Objeto	Calificación de suelo industrial
Informe	<p>Se trata de una zona clasificada de rustico de protección agrícola y no cabe uso industrial alguno</p> <p>DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento es una aprobación por <i>Ayfo. Puelo</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	CAMINO LA ARBEJA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

6267

Apellidos/Soc	Gonzalez Escobar Luisa Maria
Direccion	San Bartolome 28 La Orotava
Telefonos	
Objeto	Inclusión en suelo urbano
Informe	<p>El terreno se encuentra dentro del Sistema General de Ocio</p> <p>DISPENSIA: para hacer constar que el presente documento es una copia aprobada por <i>Ayto. Pleuro</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	EL DURAZNO
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 6499

Apellidos/Soc	Cruz Garcia Rosa Concepción
Dirección	El Calvario 5 La Perdoma
Telefonos	922330383

Objeto	Trazado de Via
--------	----------------

Informe	<p>Por error material no se ha grafiado la continuación del trazado de la via</p> <p>DILIGENCIA para hacer constar que el trazado de la vía ya se ha grafado por el Ayto. Perdoma de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>[Firma]</i> El Funcionario de Carrera.</p>
---------	--

Zona	LA PERDOMA
------	------------

Conclusion	Aceptada
------------	----------

Observaciones	
---------------	--

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

6556

Apellidos/Soc	Tomey Abedul Juan Carlos
Direccion	Camino del Fiesco 43
Telefonos	922321605
Objeto	Afectacion de terreno por por RPB
Informe	<p>Se trata de un error material y la finca no se encuentra afectada por protección de cauces y barrancos.</p> <p>CONFIRMACION: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Agüimes de fecha <b>23 MAR 2004</b>.</p> <p><i>[Firma]</i></p> <p>El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	AGUAMANSA
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 6714

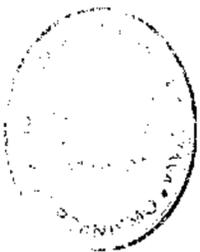
Apellidos/Soc	Jimenez Ribas M <sup>a</sup> Antonia
Direccion	C/Garcilaso de la Vega 40 2 1 <sup>o</sup> dcha, S/C 38005
Telefonos	
Objeto	Trazado de vía
Informe	<p>Por error material se incluye via existente.</p> <p>DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido preparado por <i>Ay. J. P. P. P.</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b>.</p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	SAN MIGUEL
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 7124

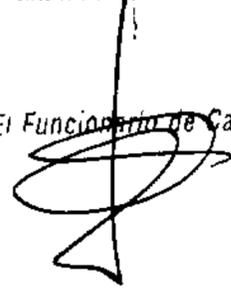
Apellidos/Soc	Mendez Llarena Mª Nieves
Dirección	C/Tomás Zerolo nº 9, Casco Orotava
Telefonos	
Objeto	Inclusión en catálogo de protección
Informe	<p>no siendo objeto de esta fase se procederá durante la siguiente fase de redacción la visita al inmueble para su consideración.</p> <p>DECLARACIÓN para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>[Firma]</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>[Firma]</i> El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	CASCO
Conclusion	No es objeto de esta fase de los trabajos
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 7295

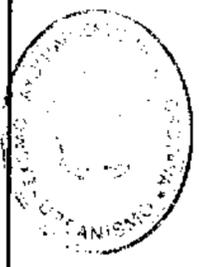
Apellidos/Soc	Lopez Gonzalez Montserrat
Direccion	Bebedero Alto 66 Orotava
Telefonos	
Objeto	Clasificación de suelo urbano
Informe	<p>El terreno se encuentra en suelo rústico de protección agrícola y no cabe la consideración de urbano por continuidad natural de la trama existente ni por expansión del núcleo actual.</p> <p>PRESENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pous</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p style="text-align: center;">El Funcionario de Carrera,</p>  
Zona	CHASNA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

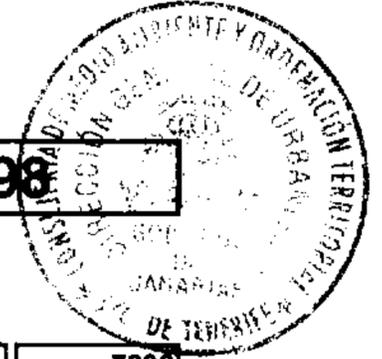


Registro 7302

Apellidos/Soc	Fuentes Melián Hermanos
Direccion	C/Romulo Bethencourt 77, La Orotava
Telefonos	
Objeto	Reordenación y reclasificación de sector
Informe	<p>Analizada la propuesta por este equipo redactor puede, con matizaciones puntuales, ser objeto de un convenio urbanístico e incluirse para la fase de aprobación inicial.</p> <p>DIRECCION: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>[Firma]</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b>.</p> <p><i>[Firma]</i> El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	CASCO
Conclusion	Remitir a Convenio Urbanístico.
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

7306

Apellidos/Soc	Gonzalez Garcia Jose Angel
Direccion	La Guina La Luz 20
Telefonos	922333063
Objeto	Trazado de via
Informe	<p>Se incluye el trazado de la via propuesta</p> <p>DII (GENCIA) para hacer constar que el presente          del plano ha sido aprobado por <i>[Signature]</i>          de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Signature]</i>          El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	LA LUZ
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

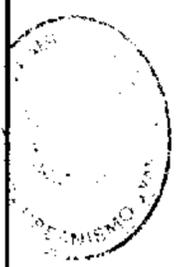
**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

7435

Apellidos/Soc	Corvo Perez en representacion de SAT Viticultores
Direccion	La Perdoma La Orotava
Telefonos	
Objeto	Descalificacion de uso industrial
Informe	<p>En los objetivos y criterios del avance del plan resulta esta zona la mas adecuada para dicho uso y resultaria muy complejo calificar otra en la zona para dicho uso.</p> <p>Por otro lado cabe desde la normativa del plan garantizar unas calidades formales, constructivas y de acabados acorde con el entorno inmediato agricola.</p> <p>COMISION para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Reydo Plazo</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p>  
Zona	LA PERDOMA
Conclusion	Parcialmente aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

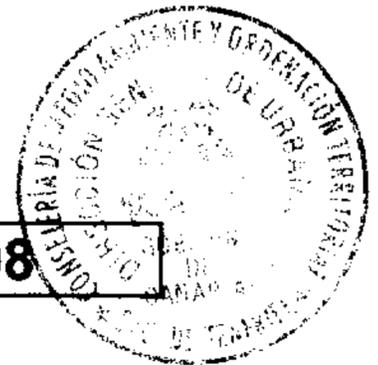


Registro 7488

Apellidos/Soc	Hernandez Leon Ismael
Direccion	Urb San Miguel 16 la Orotava
Telefonos	922332655
Objeto	Reubicación de equipamiento
Informe	<p>Desde el vigente plan del 90 se recoge dicho equipamiento y esta revisión lo asume como necesario y prioritario.</p> <p>DILIGENCIA: para hacer constar que el presente                  documento ha sido aprobado por <i>Ismael Leon</i>                  de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p>El Funcionario de Carrera,</p>  
Zona	SAN ANTONIO
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

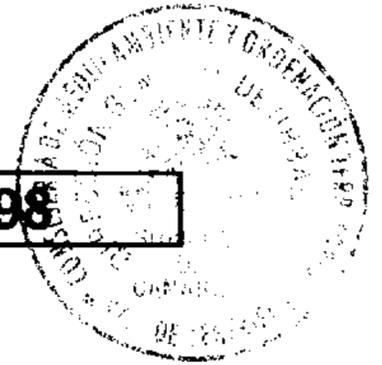


Registro 7509

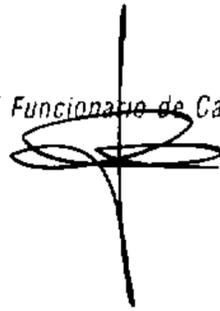
Apellidos/Soc	Diaz Bolaños Manuel Angel
Direccion	C/Dr Rodriguez Vivas 18, La Orotava
Telefonos	922331443
Objeto	Trazado de via
Informe	<p>Se corrige la traza de la via para no afectar a una vivienda existente</p> <p>DILIGENCIA: para hacer constar que el proyecto de obra no ha sido aprobado por <i>Arto. Penu</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p>El <del>funcionario</del> <i>[Signature]</i> Carrera,</p> 
Zona	SAN MIGUEL
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 7515

Apellidos/Soc	Hernandez Bautista Luis
Direccion	Las Candas Toscas Altas nº1
Telefonos	922320673
Objeto	Clasificación de suelo urbano
Informe	<p>se encuentra en zona de proteccion de barrancos y suelo rustico de protección agricola</p> <p>DECLARACION para hacer constar que el presente urbanismo ha sido aprobado por <i>Anto. Pico</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p>  
Zona	LAS CANDIAS
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 7527

Apellidos/Soc	Holm Renate
Direccion	El Monturrio 12 ,Orotava
Telefonos	
Objeto	Trazado de via
Informe	<p>La via propuesta modifica su trazado y se diseña en el lindero de ambas parcelas afectandolas por igual.</p> <p>DISPENSAR para hacer constar que el presente              proyecto ha sido aprobado por <i>Ayda Rizo</i>              de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>[Signature]</i>              El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	CANDELARIA DEL LOMO
Conclusion	Parcialmente aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

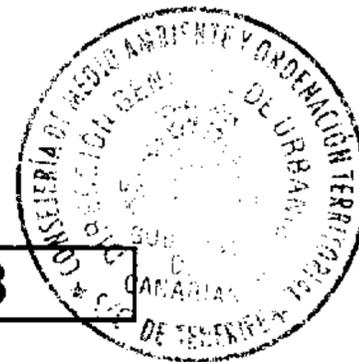
# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 7628

Apellidos/Soc	Gonzalez Delgado Jesus Manuel
Direccion	C/Nicolas Glez Sopranis 29
Telefonos	
Objeto	Clasificacion Urbano
Informe	<p>Por error material se indica un equipamiento sobre su parcela, tratandose realmente de suelo urbano</p> <p>DECLARA para hacer constar que el presente documento ha sido autorizado por <i>Auto. Pleus</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	CHASNA
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**



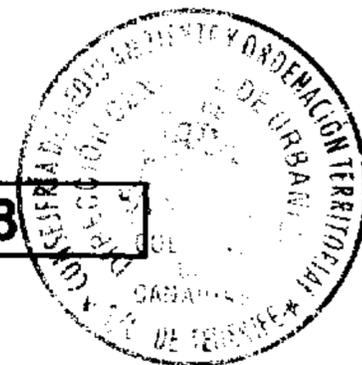
# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

Registro 7666

Apellidos/Soc	Ballester Luz Juan Manuel
Direccion	Camino San Diego 15 La Laguna
Telefonos	
Objeto	Reclasificacion a urbano
Informe	<p>Se trata de una bolsa de suelo con frente a via urbanizada .</p> <p>PLAZA DE LICENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ay. To. P. Luz</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p> 
Zona	LA LUZ
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

## FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



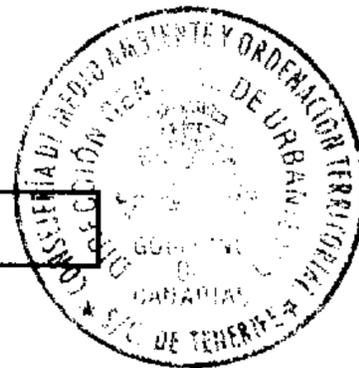
Registro

7735

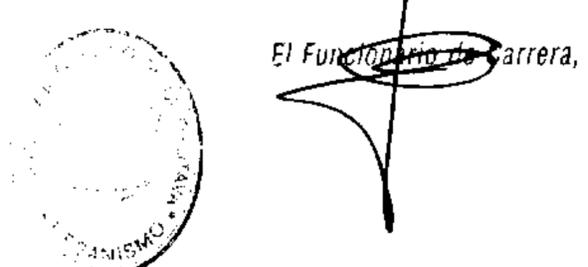
Apellidos/Soc	Pacheco Fariña Balbino
Dirección	C/Cruz de Tea 32 Aguamansa
Telefonos	922333419
Objeto	Desclasificación de suelo urbano
Informe	<p>Se trata de terrenos al margen de vía urbanizada de tal manera que ambos márgenes se clasifican de suelo urbano en edificación exterior. Se incluirán en una Unidad de Actuación. Parte de esos terrenos ya se encontraban clasificados de urbano en el plan general vigente del 90.</p> <p>CONFIRMACIÓN para hacer constar que el presente              documento ha sido aprobado por <i>Ayda Pardo</i>              de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Firma]</i>              El Funcionario de Carrera</p> 
Zona	AGUAMANSA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

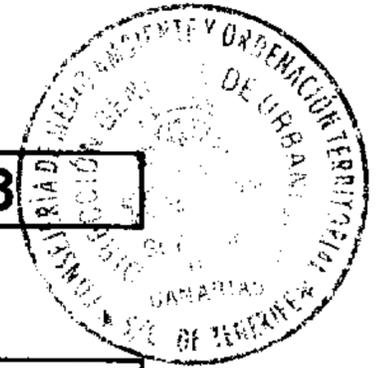


Registro 7831

Apellidos/Soc	Jorge Rodriguez Domingo
Direccion	C/Nueva Los Pinos 38 Orotava
Telefonos	922330432
Objeto	Trazado de via
Informe	<p>El trazado de dicha via es objetivo y criterio de ste plan como resolución viaria a la bolsa de suelo urbano y urbanizable. La solución propuesta en la sugerencia genera fondos de saco en el viario y no dan solución de continuidad y fluidez necesaria para el tráfico rodado.</p> <p>El Ayuntamiento para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Orotava el día 23 MAR 2004.</p> <p>El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	LOS FRONTONES
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

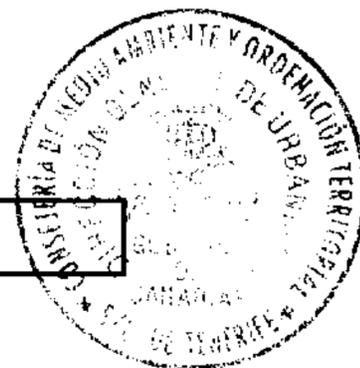


Registro 7972

Apellidos/Soc	Erna Monika
Dirección	Urbanización el Drago Cueva Jurada 21 Orotava
Telefonos	
Objeto	Afectación de parcela por trazado de via
Informe	<p>La parcela se encuentra dentro de la Unidad de Actuación UA 14 del plan vigente del 90, y que esta revisión ha aceptado como tal.</p> <p>AGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Agto. Pizarro</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u>.</p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p> 
Zona	LAS CUEVAS
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

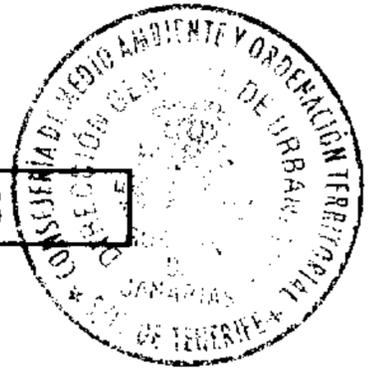


Registro 8030

Apellidos/Soc	Sanchez García ,Hermanos.	
Dirección	Ctra.Las Cañadas 111, La Orotava	
Telefonos		
Objeto	Clasificación de Urbano.	
Informe	<p>No procede la ampliación de suelo urbano hasata los límites exclusivos de su parcela por no reunir las condiciones exigibles.En cualquier caso se ha clasificado los terrenos confrente a las vias trazadas y existentes en la tipología de edificación exterior.</p> <p>por el AYUNTAMIENTO para hacer constar que el presente                  documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pleuro</i>                  de fecha <u>23 MAR 2001</u></p> <p style="text-align: center;">El Funcionario de Carrera,</p> 	
Zona	LOS SANCHEZ	
Conclusion	No aceptada	
Observaciones		

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 8037

Apellidos/Soc	Hernandez Rodriguez Candido
Direccion	Ctra La Perdoma 33, LA Orotava
Telefonos	922332342
Objeto	Reclasificacion a Urbano
Informe	<p>Al encontrarse a borde de vía urbanizada y entre dos bolsas de suelo urbano cabe su consideración de urbano.</p> <p>DE LEGENCIA: para hacer constar que al presente                      esta solicitud ha sido aprobada por: <i>Ay. To. Pello</i>                      de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p> 
Zona	LA PERDOMA
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**



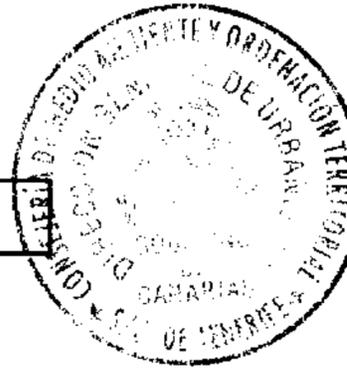
# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

Registro 8050

Apellidos/Soc	Burgos Meneses Domingo
Direccion	C/Viera 19, La Orotava
Telefonos	
Objeto	Supresion de trazado de vía.
Informe	<p>Si el trazado previsto en el Avance del Plan no corresponde con el existente con el PP. Esto obedece a un error material y será debidamente corregido, ahora bien la supresión de la vía no procede ya que pertenece a un plan parcial en una fase de su tramitación y desarrollo en la que no caben consideraciones de dicha índole.</p> <p>Se solicita para hacer constar que el presente plan parcial ha sido aprobado por <i>Agto. Pleuro</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p> 
Zona	CASCO
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 8074

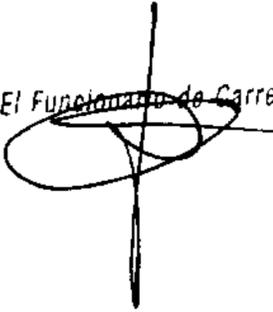
Apellidos/Soc	Hernandez Rodriguez Pedro
Direccion	C/Leon 12 , Orotava
Telefonos	
Objeto	Desclasificación de suelo urbano
Informe	<p>Se trata de terrenos al margen de vía urbanizada de tal manera que ambos margenes se clasifican de suelo urbano en edificación exterior Se incluirán en una Unidad de Actuación. Parte de esos terrenos ya se encontraban clasificados de urbano en el plan general vigente del 90</p> <p>DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido autografiado por <i>Bylo. Plew</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera,</p> 
Zona	LOS FRONTONES
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

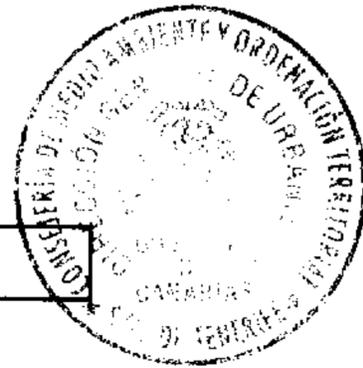


Registro 8171

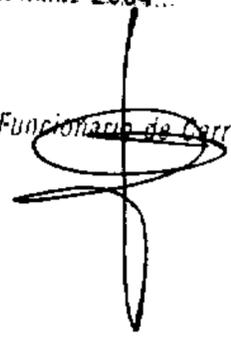
Apellidos/Soc	Diaz Martinez Bernardo Javier
Direccion	El Ramal 17 La Orotava
Telefonos	922382572
Objeto	Tipologia edificatoria y cuestiones generales
Informe	<p>En el poligono SA4, sector de suelo urbanizable y con tipologia ECJ (Edificación ciudad jardín ) cabe el adosamiento.                      En cuanto a los apartados 2,3, y 4 de su sugerencia no corresponde a este equipo redactor entre sus competencias lo solicitado.</p> <p>CONFORMIDAD para hacer constar que el presente                      acuerdo ha sido aprobado por <i>Anto. Pless</i>                      de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>El Funcionario de Carrera,</i></p>  
Zona	EL RAMAL
Conclusion	Informacion Urbanistica
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 8183

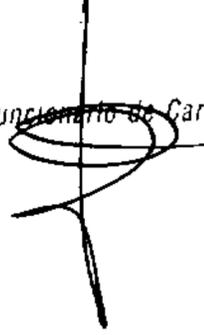
Apellidos/Soc	Monteverde Ascanio Jesus y hermanos.
Dirección	Calle Carrero Blanco 30 , La Orotava
Telefonos	
Objeto	Clasificación de Urbano
Informe	<p>Error de grafiado al incluir a los terrenos en suelo de protección de cauces y barrancos, cuando en realidad se trata de suelo urbano desde el vigente plan del 90 e incluidos en la UA b19</p> <p>DILICENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pleso</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>El Funcionario de Carrera.</i></p>  
Zona	LA BORUGA
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

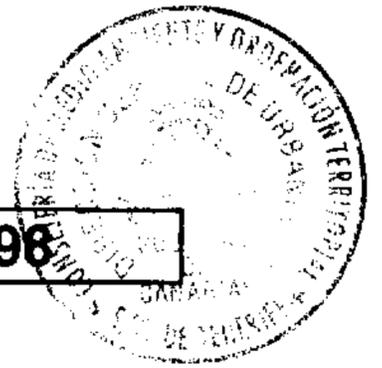


Registro 8194

Apellidos/Soc	García Gonzalez Mercedes
Dirección	Camino La Cruzada 11 Orotava
Telefonos	922320014
Objeto	Desclasificación de suelo urbano
Informe	<p>Se trata de terrenos al margen de vía urbanizada de tal manera que ambos márgenes se clasifican de suelo urbano en edificación exterior.</p> <p>DILEGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ag. To. Pleuro</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p>El Funcionario de Carrera.</p>  
Zona	CATANGA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 8261

Apellidos/Soc	Pacheco Santos Juan
Direccion	Calle Jose Perez Barbuzzano 31 La Orotava
Telefonos	922331085
Objeto	Desclasificacion de suelo urbano
Informe	<p>Se trata de un suleo urbano de nueva cración por expansión de la trama existente para el desarrollo del barrio.</p> <p>El informe para hacer constar que el plan de urbanización ha sido aceptado por <i>Ayto. P. Plano</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u>.</p> <p><i>El Funcionario de Carrera</i></p>  
Zona	LA FLORIDA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



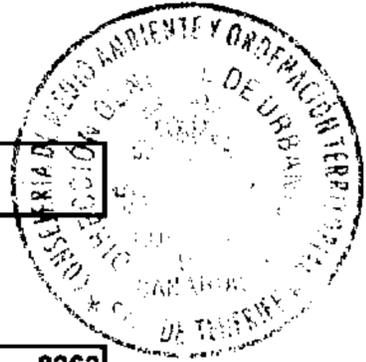
Registro

8262

Apellidos/Soc	Santos Luis M <sup>a</sup> Jesús
Dirección	La Vera 59, La Florida, Orotava.
Telefonos	922332578
Objeto	Desclasificación suelo urbano
Informe	<p>Se trata de un suleo urbano de nueva creación por expansión de la trama existente para el desarrollo del barrio.</p> <p>DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>[Firma]</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b>.</p> <p><i>[Firma]</i> El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	LA FLORIDA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



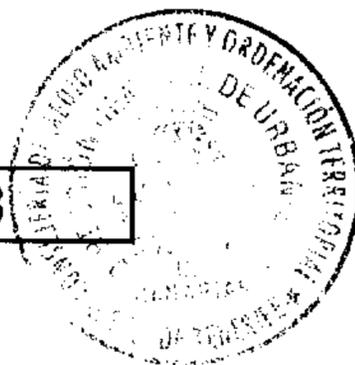
Registro

8263

Apellidos/Soc	Hernandez Gonzalez Gervacio
Direccion	C/Palomero 14 , La Florida .Orotava
Telefonos	922336255
Objeto	Desclasificación suelo urbano
Informe	<p>Se trata de un suleo urbano de nueva cración por expansión de la trama existente para el desarrollo del barrio.</p> <p>DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Puro</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	LA FLORIDA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 8267

Apellidos/Soc	Rodriguez Hernandez Manuel
Direccion	Oficina Las Cuevas, Orotava
Telefonos	
Objeto	Desclasificación suelo urbanizable SA4
Informe	<p>Forma parte de los objetivos y criterios de esta revisión el mantenimiento de este sector de suelo urbanizable , y que a su vez corresponde al segundo cuatrienio del plan general vigente.</p> <p>En todo caso el sector esta sujeto al sistema de compensación por lo que se redistribuyen las cargas y los beneficios entre todos los propietarios del suelo.</p> <p>DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pileo</i> de fecha <u>23 MAR, 2004</u>.</p> <p><i>El Encargado de Carrera.</i></p>  
Zona	EL RAMAL
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

8272

Apellidos/Soc	Tango del Bagno Germano
Dirección	Ctra gral La vera 20, Orotava
Telefonos	922372402
Objeto	Afectación de parcela por trazado de via
Informe	<p>Este avance se limita a recoger la clasificación, calificación y trazados de vías existentes en el plan general del 90 vigente, y se limita a cambiar el sistema de gestión y desarrollos de las unidades de actuación.</p> <p>En cuanto a la edificación a proteger se considera su petición y en la fase correspondiente de aprobación inicial se visitará dicha edificación con el fin de analizar la procedencia o no de inclusión en el catálogo de patrimonio.</p> <p>El PLAN para hacer cumplir que el proyecto de urbanismo ha sido aprobado por <i>Ante Pleno</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u>.</p> <p><i>El Funcionario de Cartera</i></p> 
Zona	LA VERA
Conclusion	Parcialmente aceptada
Observaciones	

## FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998

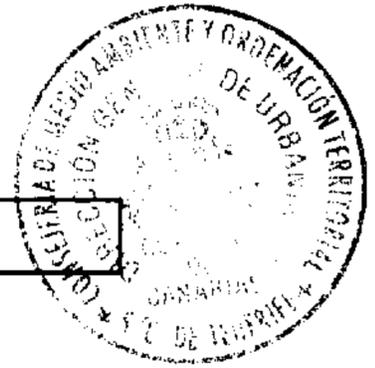


Registro 8274

Apellidos/Soc	Miranda Mendez María Luisa
Dirección	C/San Isidro nº 3 Santa Cruz de Tenerife
Telefonos	0
Objeto	Calificación en sector de suelo urbanizable
Informe	<p>En el sector SA2 por error material se grafía RE (religioso) cuando debe ser ECJ ( ciudad jardín)</p> <p>DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pleno</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>El Funcionario de Carrera</i></p> 
Zona	SAN MIGUEL
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

**FASE DE AVANCE**

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro 8357

Apellidos/Soc	Perez Hernandez Miguel
Dirección	C7 Carmen Monteverde 49 4º Santa Cruz de Tenerife
Telefonos	922637055
Objeto	Afectación de parcela por trazado de vía
Informe	<p>Este avance se limita a recoger la clasificación, calificación y trazados de vías existentes en el plan general del 90 vigente, y se limita a cambiar el sistema de gestión y desarrollos de las unidades de actuación.</p> <p>DILIGENCIA: para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado por <i>Ayto. Pleuro</i> de fecha <b>23 MAR 2004</b></p> <p><i>[Firma]</i> El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	LA VERA
Conclusion	No aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



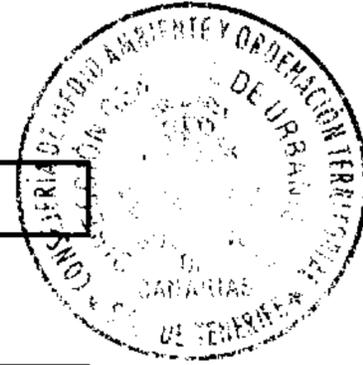
Registro

8360

Apellidos/Soc	Gonzalez Blanco Emilio
Direccion	Paseo Dominguez Afonso nº 3 E Fast.La Orotava
Telefonos	
Objeto	Recalificacion de zona no industrial
Informe	<p>En el documento de avance puesto a información publica figuran como suelo urbano residencial.</p> <p>D/LICENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por <i>Alf. P. Ruiz</i> de fecha <u>23 MAR 2004</u></p> <p><i>[Signature]</i> El Funcionario de Carrera.</p> 
Zona	CASCO
Conclusion	Aceptada
Observaciones	

FASE DE AVANCE

# PLAN GENERAL DE LA OROTAVA 1.998



Registro

8397

Apellidos/Soc	Gonzalez Guardia Evelio
Direccion	Apartado de Correos 145, LA Orotava
Telefonos	
Objeto	Clasificacion de suelo urbano
Informe	<p>Se reconsidera el ambito del SUR 4 en el sentido de que parte de los terrenos queden como urbanos y el resto como urbanizables.</p> <p>DILIGENCIA para hacer constar que el PROSE N.º ..... de fecha 23 MAR 2004 de fecha ..... <i>Ayto. Puro</i></p> <p> El Funcionario de Carrera</p>
Zona	BLAS LUIS (EL RECODO)
Conclusion	Parcialmente aceptada
Observaciones	

## FASE DE AVANCE