



- 1 OCT 2012



ligada a la explotación del potencial endógeno de sus numerosos recursos naturales, culturales y paisajísticos, con una baja intensidad alojativa, pero con gran presencia en los circuitos recreativos comerciales.

Política de suelo, vivienda y equipamientos: las prioridades en este campo vienen dadas por las necesidades de dotación de los suelos existentes y por la creación de las infraestructuras necesarias para soportar los futuros crecimientos. En todo caso, las medidas de disciplina urbanísticas han de reforzarse notablemente. La distribución del equipamiento debe responder a la estructura de la comarca con centro en Icod donde deben concentrarse los equipamientos de nivel comarcal y centros secundarios en La Guancha, El Tanque-San Juan del Reparó y Garachico-Los Silos-Buenavista, que deben concentrar los equipamientos destinados a sus respectivas áreas de influencia."

2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Merece destacar que a nivel nacional, en 1918, se declaró la Ley de Parques Nacionales. Desde este momento, muchas han sido las vicisitudes acontecidas pero es con la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres y sus modificaciones posteriores, las que establecen la base en esta materia. Aunque en Canarias, se asumen desde 1987 las competencias sobre espacios naturales al amparo, en ese entonces, de la Ley 15/1975, de 2 de mayo. Esta Ley controvertida lo que intentaba era poner freno al desorbitado consumo de suelo en el territorio regional. Pero es la Ley territorial 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, la que adapta la normativa estatal a la del archipiélago, redefiniendo las figuras de protección existentes y desarrollando un régimen jurídico mínimo. Son muchos los especialistas que creen que el mayor acierto de la Ley 12/1994 fue aprovechar la figura de los Planes Insulares para incorporar los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, siendo la escala insular la referencia marcada

para la planificación territorial-urbanística y de ordenación de los recursos y valores ambientales.

Por otro lado, los Planes Insulares de Ordenación, que emanan de las determinaciones de la Ley territorial 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación, establecen una serie de Áreas Insulares Protegidas cuya finalidad es "... la preservación de los valores naturales, el favorecimiento y la potenciación de la regeneración natural de la vegetación, la recuperación de los ecosistemas y la defensa del paisaje" (Art. 78).

Actualmente se encuentra en vigencia, la fusión de las Leyes 12/1994 de espacios naturales y del suelo 9/1999, en lo que se ha denominado "Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias" y quedando derogadas ambas leyes de forma separada. Este sistema dual de clasificación del suelo-protección de determinadas áreas ha supuesto, como se expone en su preámbulo, una "nueva concepción del planeamiento, que conlleva la adaptación del planeamiento de los Espacios Naturales a los criterios de integración propugnado por la ley del suelo". De esta forma los instrumentos de planificación de los Espacios Naturales pasan a tener un papel destacado dentro de la ordenación del territorio ya que prevalecen sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, teniendo estos que recoger las determinaciones establecidas por el instrumento de planificación de cada espacio natural protegido.

De los 140 espacios que establece la Red Canaria de Espacios Protegidos, 5 se encuentran en Garachico que se encuentran parcial o totalmente dentro del municipio afectando a más del 50% de su superficie, lo cual indica la elevada fragilidad y calidad del territorio que nos ocupa.

A continuación se relacionan de cada uno de los espacios naturales protegidos, ya analizados en otro epígrafe cual es su instrumento de ordenación y el estado de tramitación:



- 1 OCT 2012



- 1 OCT 2012

- Reserva Natural de Chinyero (T-9)

Mediante Resolución de 27 de diciembre de 2004, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 5 de abril de 2004, que aprueba definitivamente el Plan Director de la Reserva Natural Especial del Chinyero, de conformidad con el DL1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (Boletín Oficial de Canarias nº 6, de 11 de enero de 2005).



- Parque natural Corona Forestal (T-11)

El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Corona Forestal se encuentra aprobado inicialmente mediante Resolución del 11 de julio de 2008 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de conformidad con el DL1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, (Boletín Oficial de Canarias nº 178 de 5 de septiembre de 2008).

- Monumento Natural Roque de Garachico (T-26)

Las normas de conservación, fueron aprobadas definitivamente, de conformidad con el DL 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 20 de marzo de 2009 (BOC nº 64 de 2 de abril de 2009).

- Paisaje Protegido Los Acantilados de La Culata (T-33)

El Plan Especial ha sido aprobado definitivamente mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 4 de marzo de 2010, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 26 de marzo de 2009, de conformidad con lo establecido en

el DL 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias. (BOC nº 51 de 15 de marzo de 2010).

- Sitio de Interés Científico de Interián (T-41)

Las normas de conservación están aprobadas definitivamente por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de Canarias de 27 de julio de 2006 que hace público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 10 de julio de 2006, de conformidad con lo establecido en el DL 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, (BOC nº 171 de 1 de septiembre de 2006).

2.3. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El vigente planeamiento del municipio es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 29 de enero de 1993, acordó aprobar definitivamente con excepciones las Normas Subsidiarias del municipio de Garachico. (BOCA nº 50, de 19 de abril de 1993). Posteriormente, esta misma Comisión en sesión celebrada el 29 de marzo de 1993 acordó aprobar definitivamente, con carácter parcial las Normas Subsidiarias. (BOCA nº 54, de 26 de abril de 1993).

Mediante Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 14 de septiembre de 1993, se requirió al Ayuntamiento de Garachico para que redactase un Texto Refundido que comprendiese los documentos integrantes de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en las anteriores sesiones celebradas el 29 de enero y 29 de marzo de 1993 y el rectificado como consecuencia del Acuerdo de 14 de septiembre de 1993.



Mediante Orden de la Consejería de Política Territorial de 16 de noviembre de 1995 se toma conocimiento del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias (BOCA nº 38, de 30 de marzo de 1994).

Mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 12 de abril de 1994 se hace público el texto íntegro de la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias, siendo publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 71, de 10 de junio de 1994.

La conveniencia y oportunidad para la redacción de las Normas Subsidiarias se justificó en la Memoria de Ordenación Urbanística por las siguientes razones:

- La necesidad imperiosa de contar con un marco "legal urbanístico para todos aquellos núcleos que no quedaron recogidos por la Delimitación de Suelo Urbano de 1982 y que comprendería a San Juan Degollado, El Cementerio, el Guincho, San Pedro de Daute, Garachico y la Montañeta.
- La escasez del ámbito del Suelo Urbano delimitado que debido a insuficiencias cartográficas y al crecimiento edificatorio producido desde la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano, hace necesaria su ampliación y actualización en aquellos otros núcleos calificados como urbanos, La Caleta de Interián, Las Cruces, San Juan del Reparó y Genovés.
- La grave problemática generada debido a la ausencia de planeamiento en el casco de Garachico que dado su carácter de Conjunto Histórico-Artístico de importancia excepcional debe contar con un marco legal que consagre la conservación y protección de sus edificios históricos más representativos.
- La obligatoriedad de adaptar el planeamiento vigente a la nueva legislación emanada de la Comunidad Autónoma, en cumplimiento de los mandatos establecidos en las Disposiciones Transitorias de las Leyes del Suelo Rústico y de la Declaración de Espacios Naturales de Canarias.

Por todo lo anterior, las Normas Subsidiarias de Planeamiento actuaron en el caso de los núcleos de La Caleta, Las Cruces, San Juan del Reparó y El Genovés como Revisión de la Delimitación de Suelo Urbano respecto a los derechos adquiridos a través del Planeamiento dentro de las limitaciones establecidas por la Ley, actuando en el resto como Plan de nueva redacción.

Se procede a realizar un análisis de los objetivos y de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Entre los objetivos generales destacan:

- Concentración de la población en aquellos núcleos ya consolidados.
- Dotación de los núcleos suburbanos, mediante la definición y reserva de determinadas parcelas para usos colectivos y de equipamientos, así como la mejora y remate de las redes viarias interiores.
- Conservación de la zona de medianías.
- Reserva de la zona costera, como una localización adecuada para los usos agrícolas extensivos.
- Protección de la corona de bosque como garantía de conservación del ecosistema insular.
- Concentración del suelo urbanizable, su localización debe ser próxima a los núcleos existentes y contemplar sólo aquellos sectores en los que exista iniciativas.

En cuanto a los objetivos concretos se enumeran los siguientes:

- Mantenimiento de la estructura tradicional del casco.
- Revitalización del sistema urbano.
- Preservación del carácter residencial del centro.
- Redefinición de la red viaria interior del casco.
- Estudio de los espacios libres y el equipamiento.
- Posibilitar la revitalización del casco.



- 1 OCT 2012

A continuación se analiza la clasificación de suelo realizada por las Normas Subsidiarias diferenciando entre suelo urbano, suelo apto para urbanizar, y suelo rústico.

Las Normas Subsidiarias, se redactaron bajo la vigencia de la Ley del Suelo y clasificó como urbanos a la totalidad de núcleos de población del municipio, incluyendo a la Caleta de Interián, Las Cruces- Cementerio, El Guincho, San Juan del Reparó, Genovés y Garachico- San Pedro de Daute.

En el suelo urbano se delimitaron las Áreas de Actuación en Suelo Urbano (A.S.U.). Su objetivo primordial consiste en la obtención gratuita de aquellas parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres situados en el interior de las Áreas delimitadas.

En estas áreas se delimitan 15 unidades de ejecución que no han sido desarrolladas.

El suelo apto para urbanizar clasificado se dispuso de acuerdo a dos criterios, su proximidad a los núcleos de población existentes y su contribución a dotar de coherencia y unidad a los conjuntos edificados dispersos.

El único asentamiento rural es el de La Montañeta.

El resto del territorio se clasifica como no urbanizable o rústico en las siguientes categorías:

- Rústico litoral, que incluye aquellos sectores de costa que por sus propias condiciones naturales o por aplicación de la legislación de costas no pueda ser ocupado.
- Rústico de protección agrícola, que se refiere a aquellas zonas que debido a sus magníficas condiciones para los aprovechamientos agrarios, tanto por tamaño de fincas como por su topografía y accesibilidad, se deben conservar para este uso en el futuro.
- Rústico de protección forestal o paisajístico, en esta categoría se engloban todos los sectores catalogados como espacios naturales por la Ley de la Comunidad Autónoma, Bosque, Acantilado Costero, etc., que deben ser preservados de los aprovechamientos del y usos humanos.
- Rústico residual, el resto del territorio no incluido en las categorías anteriores se incluye en esta y comprende fundamentalmente, las áreas destinadas tradicionalmente a los cultivos de medianías.



- 1 OCT 2012

Se anexa el cuadro de la ordenación que se ha realizado donde se refleja el resultado de la clasificación del suelo establecida por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1993 y las modificaciones puntuales aprobadas. La medición se ha realizado sobre cartografía actualizada.

CLASES DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	%
Urbano	1.274.980	4,38
Apto para urbanizar	300.016	1,03
Asentamientos rurales	92.869	0,32
Rústico residual	4.043.015	13,90
Rústico Litoral	497.686	1,71
Rústico Protección Agrícola	1.537.760	5,29
Rústico Protección Forestal	21.336.700	73,36
Total	29.083.026	100



- 1 OCT 2012

A) La ordenación de los núcleos de población

El suelo urbano se ha delimitado teniendo en cuenta la existencia de acceso rodado y los servicios urbanísticos básicos, agua y luz.

- La Caleta de Interián

En la Caleta de Interián se ha intentado producir una integración correcta del núcleo existente en este municipio con el que pertenece a los Silos, para ello se prolongan las calles trazadas en aquel al objeto de conseguir una correcta estructura urbana del conjunto.

Además se pretende consolidar la incorporación del pequeño núcleo en formación a lo largo del cruce de la carretera y hacia San Juan Degollado con la existente en La Caleta.

El tipo edificatorio básico es el de edificación adosada en La Caleta y el de Casco Tradicional en San Juan Degollado.

En La Caleta el Suelo Apto para Urbanizar se ha dividido en 3 sectores S.A.U. números 1, 2 y 3 constituyendo una ampliación de ese núcleo urbano. Se destinan a uso residencial siendo la zona aplicable la de Casco Tradicional en los dos primeros y la Edificación Aislada en el tercero.

- Las Cruces - Cementerio

El Suelo Urbano se ha delimitado incluyendo a la práctica totalidad de la edificación concentrada en Las Cruces y alrededor del Cementerio con algunas zonas que permita recoger el crecimiento vegetativo.

Para estos dos núcleos se propone la situación intermedia de dos sectores de suelo urbanizable que contribuyan a su unificación.

- San Pedro de Daute

En este núcleo se ha previsto el remate de las medianeras traseras al descubierto hacia la Quinta Roja proponiendo un nuevo sector edificable.

- Garachico

Las propuestas generales para Garachico consisten en el remate viario de las zonas en lo alto de la ladera, barrios en El Volcán y Los Reyes y la consolidación de la actual red de calles existentes.

El suelo urbano incluye todo el casco histórico de Garachico, los barrios de El Volcán y Los Reyes. En este ámbito, junto al suelo urbano de San Pedro Daute, se deberá redactar un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

Al Este del núcleo Histórico se han programado dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar, al objeto de permitir un crecimiento del casco.





- 1 OCT 2012

- El Guincho

La propuesta de ordenación para el barrio del Guincho recoge el máximo de edificaciones en suelo urbano. Este se prolonga desde el antiguo Camino Real hasta casi el túnel de las Aguas y se incluye la parcelación costera a la que se trata de dar salidas viarias y la que está sobre la carretera que se delimita tal como está prevista.

- San Juan del Reparó

Este núcleo de carácter bastante disperso y con la edificación colocada siguiendo caminos contrapendiente ha tenido que delimitarse de una manera amplia. El suelo urbano calificado incluye espacio suficiente para el crecimiento previsible.

- El Genovés

Para este núcleo se ha previsto una delimitación del suelo urbano amplia que permita un crecimiento edificatorio disperso tal como viene produciéndose actualmente.

- La Montañeta

La propuesta para La Montañeta dado su escaso crecimiento poblacional consiste solamente en delimitar aquella zona en la que existe edificación consolidada como Suelo Rústico en Asentamiento Rural.

MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales del Plan General:

- A) La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de abril de 1995 acordó aprobar las modificaciones de clasificaciones en el barrio del Cementerio, San Juan del Reparó y Barrio del Genovés con frente al Camino de la Montañeta o Lomo León, la modificación del SAU nº 2 en La Caleta (cambio de uso de residencial a industrial), las modificaciones en la red viaria en San Pedro de Daute (modificaciones de alineaciones), Garachico (eliminar una calle y corrección de

alineación de una calle), trazados peatonales en Genovés (modificación de alineaciones en peatonales) y vía rodada en San Juan del Reparó (paso de una calle rodada a peatonal), la modificación de los artículos 9 y 129. Asimismo, en esa misma sesión acordó la suspensión de determinadas modificaciones, que una vez subsanadas fueron tomadas en conocimiento mediante Orden de la Consejería de Política Territorial de 22 de noviembre de 1995 y se declararon aprobadas definitivamente las siguientes modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la modificación del sector SAU-4 zona de el Trasmallo, los artículos 56, 71, 127 y la Disposición Transitoria Cuarta de las normas urbanísticas. (BOCA nº 158, de 13 de diciembre de 1995).

B) La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 29 de octubre de 1996 acordó la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 166, de 25 de diciembre de 1996).

El objeto de esta modificación fue el cambio de uso de industrial a residencial del SAU nº 2 de La Caleta.

C) La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 29 de octubre de 1996 acordó la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 166, de 25 de diciembre de 1996).

Su objeto es la creación de un Sistema General de Equipamiento Deportivo mediante la clasificación de suelo para equipamiento deportivo de ámbito municipal en la Caleta de Interián, de superficie suficiente para albergar un campo de fútbol.

D) Mediante Orden de 23 de abril de 1996 de la Consejería de Política Territorial se acordó la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 60, de 17 de mayo de 1996).

Su objeto es destinar a equipamiento religioso una superficie destinada a espacio libre, que se compensa cambiando la calificación de una parcela destinada a equipamiento social en la Caleta de Interián.



E) Mediante Orden de 2 de mayo de 1997 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente se acordó tomar conocimiento de la documentación rectificadora de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 60, de 12 de mayo de 1997).

Su objeto es modificar el ámbito del SAU nº 5 Baja de las Cruces, de forma que se divide en dos el sector, uno, dedicado a un sistema general viario (Camino Cordovés) y otro a suelo apto para urbanizar. Los terrenos situados al Este del Sistema General se sacan del ámbito del SAU nº 5, quedando clasificados como suelo rústico.

F) La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 28 de mayo de 1997 acordó la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 97, de 30 de julio de 1997).

Su objeto consiste en la peatonalización del paseo marítimo de la playa en La Caleta.

G) Mediante Orden de 28 de febrero de 2001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 35, de 19 de marzo de 2001).

El ámbito afecta al ASU-4, SAU-5 y SAU-6 y su objeto consiste en:

- Adaptar los límites de la propiedad a las del suelo apto para urbanizar.
- Adaptación de los límites del Sistema General en el planeamiento vigente a lo realmente ejecutado.
- Redelimitación entre el SAU 6 y el SAU 5.
- Redelimitación entre la ASU 4 y el SAU 5. Se produce una modificación de suelo urbano a apto para urbanizar, por lo que se aumenta el porcentaje de zonas verdes y equipamiento y se disminuye el aprovechamiento.
- Replanteo del límite definitivo en el terreno para ajustar la superficie total a la realidad.
- Adaptar los parámetros urbanísticos de la ficha del suelo apto para urbanizar según la nueva superficie y la ordenación prevista.



- 7 MAY 2012



- Adaptación puntual de las ordenanzas de edificación de la zona 1 (edificación adosada) para poder facilitar la ejecución de viviendas de protección oficial.

H) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 4 de junio de 2002 acordó la aprobación definitiva de la modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 98, de 19 de julio de 2002).

Tiene por objeto la modificación conjunta de cuatro áreas, todas ellas en suelo urbano:

- El Guincho, consistente en recalificar un Equipamiento Docente E-1 de 1.680 m², como plaza pública P-1.
- La Caleta de Interián, consistente en cambiar el Equipamiento Docente E-1 en una manzana de 4.200 m², en equipamiento deportivo. P-1.
- El Genovés, consistente en cambiar el Equipamiento Socio Cultural Recreativo E-4 de 800 m², en Parque Infantil. P-1
- El Genovés, consistente en cambio de alineación de una esquina de dos calles, achafanándola para facilitar el tráfico.

I) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 4 de junio de 2002 acordó la aprobación definitiva de la modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. (BOCA nº 98, de 19 de julio de 2002).

Su objeto consiste en cambiar de uso un Equipamiento Docente E-1 previsto en San Juan del Reparó, para destinarlo a Equipamiento Asistencial (E-3), en un terreno de 4.000 m².



- 1 OCT 2012

APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA DE LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural elaboró informe sobre la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, suscrito por el Director Ejecutivo de dicho Organismo con fecha 24 de noviembre de 2003 y remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. En base al citado informe se concluyó por parte de la Viceconsejería de Ordenación Territorial cuales eran los sectores de suelo urbanizable afectados por la citada Disposición de la Ley 19/2003.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 6 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, como ya se indicó, elaboró un informe sobre los cambios de clasificación y categoría operados sobre los suelos urbanizables o aptos para urbanizar, con destino turístico o residencial, como resultado de la aplicación de los apartados 1 al 3 de la misma Disposición. Dicho documento fue sometido a los trámites de información pública y de audiencia a las Corporaciones y particulares afectados, elaborándose un informe que el Gobierno de Canarias acordó, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2004, elevar al Parlamento de Canarias.

Para el municipio de Garachico los suelos afectados son SAU 5 Baja de las Cruces, SAU 7 Finca Brier, SAU4 Las Brujas, SAU 6 San Juan del Reparó y SAU 8 que quedaban clasificados y categorizados como suelo no sectorizado. Y los suelos de SAU 1 La Caleta, SAU 2 Las Cruces y SAU 3 Las Cruces, que quedarían clasificados y categorizados como suelo rústico de protección territorial.

En primer lugar, hay que indicar que el suelo del SAU 2 y SAU 3 no se denominan Las Cruces sino La Caleta. La determinación de que estos tres sectores, situados en La Caleta, se deben clasificar y categorizar como suelo rústico de protección territorial, no es adecuada ya que no se cumple con el requisito de que se



encuentren aislados, rodeados de suelo rústico, ya que todos ellos lindaban con suelo urbano.

Los cambios de categorización establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, en su apartado 1 y 2 es para los sectores con destino total o parcialmente turístico.

La consideración de que estos sectores tienen un uso turístico parcial proviene de que, aunque las Normas Subsidiarias establecían como uso característico para los sectores el de residencial, sin embargo de la normativa de las Normas Subsidiarias se permitía la compatibilidad del uso turístico.

El sector SAU 4 Las Cruces, SAU 5 Baja Las Cruces y SAU 7 a la fecha de entrada en vigor de las Directrices ya contaban con plan parcial aprobado definitivamente y documento de gestión y urbanización aprobados. Encontrándose en los dos primeros totalmente urbanizados y el tercero en ejecución.

La Disposición Adicional Cuarta apartado 5 de las citadas Directrices, señala que los cambios de clasificación y de categorización derivados de la aplicación de los apartados 1 y 2 de esta Directriz podrán ser reconsiderados justificadamente en el instrumento de adaptación del planeamiento general, salvo determinación en contrario de los Planes Insulares o de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular.



- 1 OCT 2012

2.4.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO PARCIAL Y ESPECIAL

Las Normas Subsidiarias clasificaron como suelo apto para urbanizar los ámbitos colindantes con áreas urbanas consolidados y en algunos casos unen dos núcleos separados. La definición de los sectores se realizó según el criterio de posibilitar el crecimiento ordenado de los núcleos existentes así como para contribuir a su estructuración y a recuperar el posible déficit de equipamientos y espacios libres.

Las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias establecieron en su artículo 143 que en el suelo apto para urbanizar las Normas Subsidiarias de planeamiento se desarrollarán necesariamente a través de planes parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados por las Normas Subsidiarias.

Se definieron tres áreas de reparto, la primera agrupa a los tres sectores situados alrededor de La Caleta denominados La Caleta 1, La Caleta 2 y La Caleta., la segunda área de reparto incluye los tres sectores localizados entre las Cruces y el Cementerio, que son El Trasmallo, Baja de las Cruces y Las Cruces y la tercera área de reparto se compone de dos fincas situadas al Este de Garachico, Finca Brier y Finca Villafuerte.

De estos 8 suelos se han desarrollado el sector de Las Brujas, Baja de las Cruces y el de Finca Brier que se ha denominado SAU 7 El Lamero.



- 1 OCT 2012

DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

- SAU 4- LAS BRUJAS

USO PLAN PARCIAL: Residencial

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

SUPERFICIE: 31.684 m²



- OCT 2012

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 19 de junio de 1996 acordó la aprobación definitiva del plan parcial. (BOCA nº 11, de 24 de enero de 1997).

El Ayuntamiento en sesión de 2 de diciembre de 1996 aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización. (BOCA nº 25, de 21 de febrero de 1997).

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 24 de noviembre de 1998 acordó la aprobación definitiva de la modificación del plan parcial. (BOCA nº 16, de 5 de febrero de 1999).

El documento de gestión y el proyecto de urbanización fueron aprobados definitivamente.

El Plan Parcial Las Brujas tiene por objeto la ordenación de un terreno ubicado en el margen izquierdo de la carretera general de Garachico-Los Silos en el barrio de Las Cruces.

Entre los objetivos de la ordenación mencionados en el plan parcial destacan:

- Adaptación de la red viaria a la topografía del terreno, así como de la edificación.
- Baja densidad edificatoria y respeto al paisaje y vegetación existente.
- Formación de un núcleo poblacional.
- Realización de un plan de etapas que permita su desarrollo.

La ordenación establecida por el plan parcial se ha desarrollado según los siguientes criterios:

- Desarrollo de unas vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato y adaptadas a la topografía del terreno intentando suavizar y uniformar la pendiente del mismo.
- La estructura urbana aunque independiente en si misma quedará englobada en la trama urbana que existirá, proveyéndose en el plan parcial la conexión con el SAU 5.
- Concentración de los equipamientos en la zona más próxima al SAU.
- Homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización y adecuada a la normativa.
- Concentración de las áreas libres, agrupadas, también en conexión con los equipamientos, SAU 5 y carretera general.

La urbanización de este sector ha sido recibida por el Ayuntamiento y se ha consolidado la edificación.



- SAU 5- BAJA DE LAS CRUCES

USO PLAN PARCIAL: Residencial

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

SUPERFICIE: 31.633 m²

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 29 de enero de 2001 acordó la aprobación definitiva del plan parcial. Dicha aprobación quedaba condicionada a la entrada en vigor de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en los ámbitos territoriales ASU 4, SAU 5 y SAU 6 que se tramitaba paralelamente, como ya se ha descrito en el epígrafe anterior. Cumplida esa condición con la publicación en el BOCA nº 35, de 19 de marzo de 2001 de la Orden de 28 de febrero de 2001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente que aprueba la citada modificación se procedió a publicar el acuerdo de aprobación del plan parcial en el BOCA nº 65, de 28 de mayo de 2001.

El documento de gestión y el proyecto de urbanización fueron aprobados definitivamente.

Los criterios de ordenación que aplica el Plan Parcial son:

- Prolongar el criterio de parcelación existente en la parte baja del barrio de las Cruces.
- Introducir calles horizontales para garantizar un buen acceso.
- Colocar los equipamientos en la parte baja junto a la zona verde.
- Conectar con las vías del suelo urbanizable del SAU 4.

La urbanización de este sector ha sido recibida por el Ayuntamiento y se ha consolidado la edificación.



EL LAMERO SAU-7

USO PLAN PARCIAL: Residencial

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

SUPERFICIE: 65.230 m²

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de septiembre de 2002 acordó la aprobación definitiva del plan parcial. (BOCA nº 171, de 25 de diciembre de 2002).

El documento de gestión y el proyecto de urbanización fueron aprobados definitivamente.

Las Normas Subsidiarias determinaron que la ordenación de este sector se plantee conjuntamente con la finca colindante de tal manera que conformen un ensanche de Garachico. Se pretende recrear el tipo edificatorio tradicional.

El desarrollo de este Plan Parcial garantiza un desarrollo coherente de la estructura general, al estar lindando con el casco, por lo que se consigue uno de los objetivos de las Normas Subsidiarias que quieren resolver la ampliación y continuidad del casco, además, se dispondrá de dos accesos inmediatos desde el casco urbano, se crea la posibilidad de un nuevo acceso y salida de la zona alta de Garachico (El Volcán) y se posibilita la atención de la demanda creciente de suelo.

La urbanización de este sector se encuentra en avanzado estado de ejecución.



- 1 OCT 2012

PLANES ESPECIALES

Plan Especial de REFORMA INTERIOR (Casco Histórico)

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de septiembre de 1997 acordó la aprobación inicial del plan especial. (BOCA nº 136, de 20 de octubre de 1997).

Plan Especial de ORDENACIÓN DEL PUERTO

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 22 de diciembre de 2005 acordó la aprobación inicial del plan especial. (BOCA nº 12, de 18 de enero de 2006).



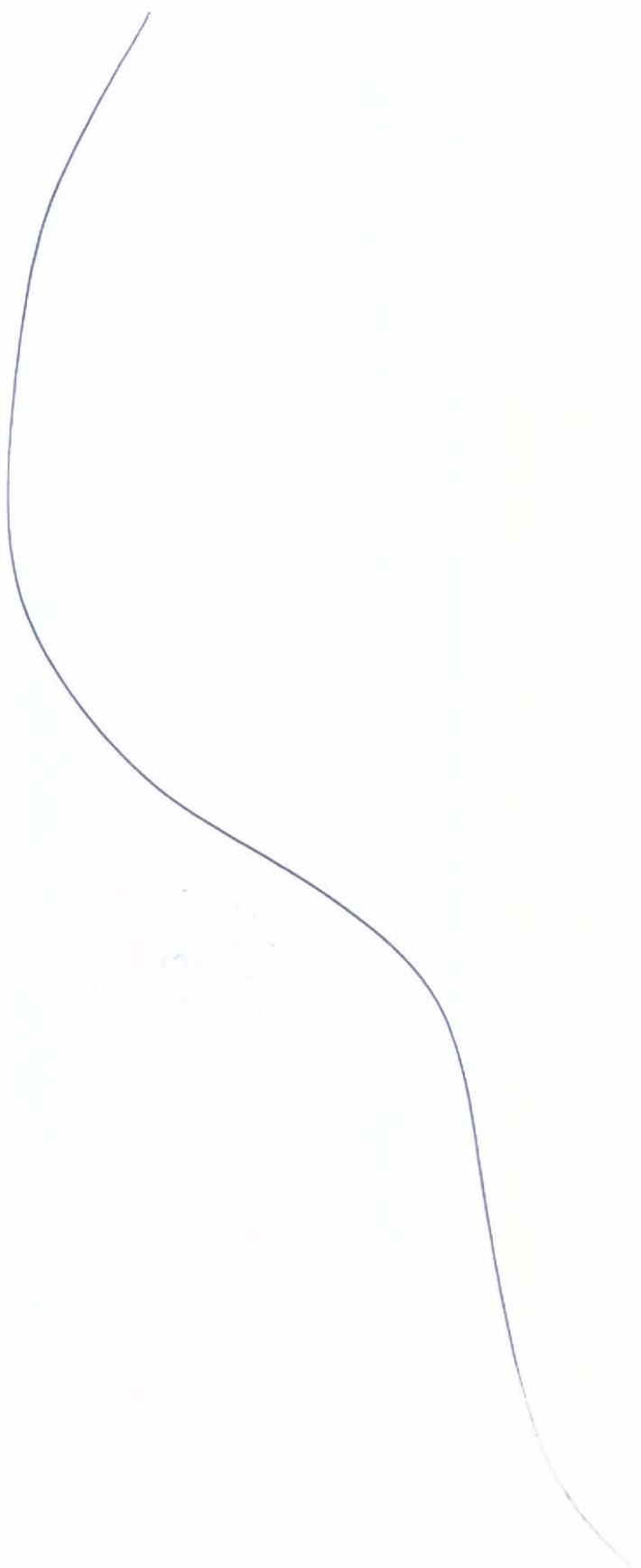
- 1 OCT 2012

3. EVOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL Y CALIFICACIONES TERRITORIALES

Tras solicitar la información necesaria a la Administración competente, esta información está aún pendiente de recibir, por lo que no se ha podido proceder a la elaboración de este epígrafe.



- 1 OCT 2012



- 1 OCT 2012

2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO



En base al análisis pormenorizado de la información contenida en esta memoria y en los planos del estado actual, se realiza una diagnosis por cada núcleo poblacional, estableciendo con carácter general los principales objetivos que se habrán de desarrollar en la ordenación.



GARACHICO CASCO

Se habrán de coordinar los objetivos del Plan General y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Garachico (actualmente en fase de redacción), particularmente las determinaciones de ordenación pormenorizada (tipologías edificatorias, usos pormenorizados, alturas, etc....) en los espacios limítrofes que deban tratarse homogéneamente como las calles superiores del barrio del Volcán, entorno de la Ermita de San Roque próximo a la zona portuaria, etc.

- 1 OCT 2012

Por otra parte, fuera del ámbito del Conjunto Histórico la actuación más relevante es el desarrollo del Puerto de Garachico, actualmente en ejecución. En consecuencia, es prioritaria la ordenación del suelo situado entre el Puerto y la Carretera TF-42, especialmente en cuanto al diseño de la infraestructura viaria de acceso al propio puerto y a los posibles usos admisibles. En tanto que área de transición entre puerto y ciudad, esta área podrá albergar aquellas actividades complementarias al uso característico residencial del casco que por su naturaleza y necesidades de accesibilidad no puedan insertarse en el casco histórico, tales como sistemas generales de equipamientos y espacios libres.

LAS CRUCES - SAN PEDRO DE DAUTE

En el núcleo de San Pedro de Daute, por sus reducidas dimensiones y topografía acusada la ordenación pormenorizada debería limitarse a reflejar el estado actual edificado. No obstante, se podría considerar la inclusión de una vía de remate del lado norte del núcleo (en su zona más llana), ofreciendo una fachada en mejores

condiciones hacia el suelo rústico y además mejorando la precaria dotación de aparcamientos (muy escaso por la abundancia de estrechas calles peatonales de elevada pendiente).

El núcleo de Las Cruces ha concentrado la mayoría de la ejecución del planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, habiéndose ocupado buena del área urbana designada por el planeamiento insular a través del desarrollo de dos de los tres planes parciales previstos. Esto ha originado una diversificación de la oferta de vivienda, con un desarrollo edificatorio desigual en función de la tipología: si bien ya se ha ejecutado la práctica totalidad de la vivienda protegida en bloque, la vivienda unifamiliar en ciudad jardín se ha edificado en torno al cincuenta por ciento, mientras que la vivienda unifamiliar entre medianeras se ha desarrollado en menor grado.

Se propone la colmatación del resto del área urbana del planeamiento insular con los siguientes objetivos:



En el extremo sur del municipio, con el objeto de paliar la escasez de suelo industrial y de almacenaje del municipio se podrá considerar un pequeño polígono con acceso directo a la TF-42, que además resuelva las carencias del acceso al cementerio que actualmente se realiza por vías estrechas de carácter residencial.



- En el extremo suroeste, se redefinirá el antiguo ámbito del SAU 6 de las NNSS con el objeto de cohesionar la trama urbana entre el sector de Las Brujas y el centro de Las Cruces, mejorando la movilidad local del barrio que en esta zona actualmente depende casi en exclusiva de la carretera TF-421, afectando a la seguridad vial del entorno por ser muy estrecha y de trazado sinuoso.

- 1 OCT 2012

LA CALETA DE INTERIÁN Y CAMINO VIEJO

El núcleo de la Caleta de Interián tiene la mejor aptitud para albergar crecimientos urbanísticos del municipio, con una gran extensión del área urbana establecida por el planeamiento insular aún sin desarrollar. El desarrollo urbanístico debería realizarse prioritariamente en la franja este del núcleo situada entre la trama urbana consolidada del litoral y la carretera TF-42, ponderando si las necesidades

reales de crecimiento a medio plazo hacen necesario la clasificación como urbanizable de la totalidad de la extensión de suelo entre la Calle San Andrés y el Barranco de Correa (límite oeste del municipio), o bien si parte de ese suelo debe mantenerse como reserva a futuro.

La principal carencia dotacional del núcleo es la inexistencia de un polideportivo municipal, cuya posición idónea sería el vacío central situado entre las Calles San Andrés y Sabino Berthelot. Por otra parte, se habrán de resolver las carencias de acceso peatonal y rodado al Campo de Fútbol, desplazando hacia el norte dicho equipamiento deportivo afectado en su posición actual por la carretera TF-42.

SAN JUAN DEL REPARO – EL GENOVÉS



Los núcleos tradicionales de San Juan del Reparo y El Genovés se han desarrollado en torno a la carretera TF-82, en torno a la que presentan un mayor grado de consolidación, mientras que a medida que nos alejamos de la carretera sus características son similares a las de los asentamientos rurales.

- 1 OCT 2012

Dada la singularidad topográfica y paisajística del lugar y el moderado crecimiento poblacional, en su mayor medida el planeamiento general recogerá el estado actual de la edificación, planteando operaciones puntuales como la mejora de las dotaciones preferentemente en las zonas centrales del núcleo (trasera del polideportivo municipal en El Genovés y entorno del Colegio y Consultorio médico en San Juan del Reparo) y cosido del interior de la trama donde sea posible enlazar viarios sensiblemente horizontales, estableciendo tipologías edificatorias que no supongan graves rupturas con la edificación existente.

EL GUINCHO

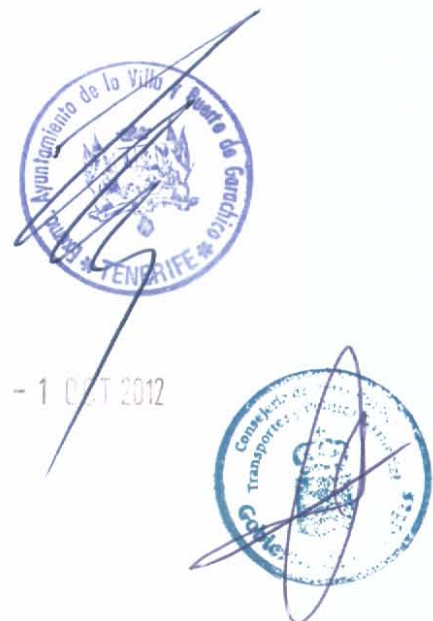
La reciente apertura del túnel de El Guincho y desvío del tráfico de la carretera TF-42 ha mejorado sensiblemente las condiciones de movilidad y seguridad vial de este núcleo, cuya mitad sur se encuentra incluida dentro del Paisaje Protegido de los

Acantilados de La Culata: su entorno inmediato conserva aún una consolidada actividad agrícola de cultivo de platanera, existiendo dos establecimientos de turismo rural de cierta entidad. Además de presentar una topografía bastante acusada, el núcleo se sitúa dentro del Área de Protección Económica 1 del planeamiento insular, por lo que las actuaciones prioritarias en el núcleo serán la colmatación de vacíos interiores (como el central colindante a la Calle Flandes), la ejecución de viarios puntuales y desarrollo puntuales en las zonas más llanas (como el entorno de la Calle La Coronela) que completen la trama urbana.

LA MONTAÑETA – LOMO ALTO

Estos asentamientos rurales se desarrollan en torno a la carretera TF-373 en un área de alto valor ambiental, especialmente La Montañeta, muy próxima al Parque Natural de la Corona Forestal, por lo que se delimitará el perímetro conforme a los caminos existentes consolidados por la edificación.

En el núcleo de Lomo Alto, de mayor dispersión edificatoria, principalmente se reconocerá la edificación existente. En el núcleo de La Montañeta, dada su cercanía a áreas de interés medioambiental, se valorará habilitar un parque periurbano con el objeto de dotar a la zona de un Área Recreativa con mejores condiciones que la del Área de Arenas Negras.



En Santa Cruz de Tenerife, julio 2012



fdo. Jorge Coderch Figueroa

