

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO (T.R.) ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO



JULIO '12

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

「 MEMORIA 」





Excmo. Ayuntamiento
Villa y Puerto de
Garachico

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL mediante acuerdo de la COTMAC de 27/04/2011, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA SUSPENSIÓN respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado "La Culata", mediante acuerdo de la COTMAC de 2/07/2012 (rectificado por acuerdo de la COTMAC de 26/09/2012).

En Santa Cruz de Tenerife, a 12 de noviembre de 2012.

La Secretaria de la COTMAC, Belén Díaz Eliás

P. A. Demelza García Marichal

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - MEMORIA", que consta de 121 folios, sellados y rubricados por esta Secretaría, integra la documentación técnica y preceptiva del Texto Refundido del Proyecto "Plan General de Ordenación de Garachico, Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo", que ha sido tomado en consideración por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 de septiembre de 2012.

Garachico, 1 de octubre de 2012

EL SECRETARIO GENERAL,

Juan Luis de la Rosa Aguilar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO

MEMORIA DE ORDENACIÓN



Julio 2012



1 OCT 2012



• DIRECTOR REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

• EQUIPO REDACTOR:

Cristina Bilbao Ruiz	Abogado
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico
Florentín Rodríguez González	Delineante
Eva León Pérez	Auxiliar Administrativo



• EQUIPO COLABORADOR AMBIENTAL:

David Prieto Rodríguez	Ldo. en Historia
Victor Rodríguez Coello	Ldo. en Geografía
Luis Alarcó López	Ldo. en Ciencias Medioambientales
Ana Barro Rois	Ldo. en Geografía e Historia



- 1 OCT 2012

• EQUIPO COLABORADOR:

Conchy Franchy de Castro	Diseño Gráfico
Elisa Tapia	Informática
Alejandro Larraz Mora	Ldo. en Geografía e Historia
Fernando Davara Méndez	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Emilio J. Grande de Azpeitia	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Silvia Fdez del Castillo Ascanio	Licenciada en Ciencias y Técnicas Estadísticas

Mauricio Pérez Viña	Ingeniera Técnica de Obras Públicas
Fabio Alberto Correa Plasencia	Ldo. en Geografía
José Carlos Salcedo Javier	Ldo. en Geografía
Sonia Salcedo Javier	Ldo. en Administración y Dirección de Empresas
Juan Manuel Poveda Suárez	Ldo. en Administración y Dirección de Empresas
	Topógrafo



- 1 OCT 2012

ÍNDICE



1 OCT 2012

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN GENERAL	1
1.1. Planeamiento Vigente	1
1.2. Justificación de la Adaptación del Planeamiento Municipal	4
2.- PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL	7
2.1. Síntesis de las alternativas presentadas en el Avance	7
2.2. Síntesis de la tramitación administrativa del Plan Vigente	10
3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	15
3.1. Modelo Territorial	15
3.1.1. Uso residencial.....	18
3.1.2. Uso turístico	31
3.1.3. Uso agropecuario	32
3.1.4. Usos ambientales.....	34
3.2. Clases y categorías de suelo.....	36
3.3. Modelo de ordenación de los elementos estructurantes adoptado	47
3.3.1. Premisas y condicionantes para la elección del modelo	47
3.3.2. Elementos de la estructura general	50
3.3.3. Cumplimiento de las reservas para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	51
3.3.4. Sistemas generales de equipamientos estructurantes.....	54
3.3.5. Principales elementos de los sistemas generales de infraestructuras y servicios	57
3.3.5.1. Infraestructura de transporte	58
3.3.5.2. Infraestructura eléctrica.....	65
3.3.5.3. Infraestructura hidráulica.....	67
3.3.5.4. Infraestructura de residuos	70
3.3.5.5. Infraestructura de telecomunicaciones.....	71
3.4. Actuaciones de transformación previstas	74

4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	77
5.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	83
5.1. Justificación de la clasificación de infraestructuras o nuevos suelos en el litoral	83
5.2. Cumplimiento de las reservas para el sistema general de espacios libres públicos.....	84
6.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DE TURISMO	89
7.- JUSTIFICACIÓN DE POSIBLE INOBSERVANCIA DE LO DISPUESTO EN LA DIRECTRIZ 63 DE ORDENACIÓN GENERAL	111
8.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL.....	113
9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL	129
10.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	141
11.- RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	145

ANEXO I: CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ANEXO II: ESTUDIO MUNICIPAL DE MOVILIDAD



1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

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

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.

Posteriormente, se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias:

- Mediante Orden de 22 de noviembre de 1995 se toma conocimiento y se declaran aprobadas definitivamente diversas modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (BOCA nº 158, de 13 de diciembre de 1995).

Objeto: SAU-4, artículos 56, 71,127 y Disposición Transitoria Cuarta de las normas urbanísticas.

- 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).

Objeto: SAU-2.

- 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).

Objeto: Creación de un Sistema General de Equipamiento Deportivo.

- 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).



- 1 OCT 2012

Objeto: 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.

- 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).

Objeto: SAU-5.

- 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).

Objeto: Viario en La Caleta.

- 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).

Objeto: ASU-4, SAU-5 y SAU-6

- 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).

Objeto: 9-B, en El Guincho consistente en recalificar un Equipamiento Docente E-1 de 1.680 m², como plaza pública (P-1).

9-C, en la Caleta de Interián, consistente en cambiar el Equipamiento Docente (E-1) en una manzana de 4.200 m², en equipamiento deportivo (P-1).

9-D, en El Genovés, consistente en cambiar el Equipamiento Cultural Recreativo E-4 de 800 m², en Parque Infantil (P-1).



1 OCT 2012

9-E, en El Genovés, consistente en cambio de alineación de una esquina de dos calles, achaflanándola para facilitar el tráfico.

- 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).



Objeto: 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.



1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Avance del Plan General de Ordenación de Garachico inició el proceso de revisión y adaptación del planeamiento general del municipio y las modificaciones puntuales del mismo aprobadas definitivamente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, refundida posteriormente junto con las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la Ley anterior, a través del 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, se inició la necesaria adaptación del planeamiento general del municipio a la nueva legislación urbanística canaria, lo que vino impuesto por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del propio texto legal, al expresar que *"todos los planes de ordenación territorial y urbanística (...) que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor."*; modificada posteriormente por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal

de la Comunidad Autónoma de Canarias y de Establecimientos de normas tributarias quedando su redacción como se enuncia:

“Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este Texto Refundido dentro del plazo de tres años.”

La ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias realiza una nueva modificación de la citada Disposición legal, quedando su redacción como se enuncia:

“Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007.”

Por lo tanto, la redacción de este Plan General de Ordenación tiene como finalidad el cumplimiento del imperativo legal de adaptación del instrumento de ordenación urbanística del municipio al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

En tal sentido, de conformidad precisamente con lo dispuesto en el citado Texto Refundido, las Normas Subsidiarias de Garachico deben ser revisadas y adaptadas mediante la formulación de un Plan General de Ordenación.

La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife supone la adaptación de este Plan General a este planeamiento superior. En base a ello se deberán recoger aquellas determinaciones e instrucciones que afectan al municipio de Garachico.

Este Plan General también se deberá adaptar a 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, al establecer en su Disposición Transitoria Tercera 1 que los planes generales deberán adaptarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General en el plazo máximo de tres años, fecha en la que deberán contar con la aprobación provisional.



La entrada en vigor del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife tiene por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico conforme a las citadas Directrices. En concreto, la ordenación urbanística de las zonas turísticas conforme al modelo insular establecido por este Plan Territorial se debe realizar en los planes generales de ordenación y, en su caso, en los planes parciales y especiales de ordenación, por lo que este Plan General también se adaptará a este Plan Territorial.

Con todo lo dicho anteriormente, resulta plenamente justificada la revisión y adaptación del planeamiento general.



2.- PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL

En sesión plenaria celebrada con fecha 22 de diciembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Avance de la Adaptación Plena del Plan General y acordó someterlo a información pública por plazo de un mes. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 12, de 18 de enero de 2006 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, nº 12, de 23 de enero de 2006.

2.1.- SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL AVANCE

A continuación se incluye la síntesis de las alternativas analizadas en el documento de Avance.

ALTERNATIVA 1

- Anillo viario en variante sur, con inicio en rotonda a la salida del túnel y entrada al puerto y final en vertical de San Pedro.
- Suelo de Reserva Turístico en la Finca de Villa Fuerte, vinculado al desarrollo del nuevo Puerto de Garachico. Se mantiene como Rústico de Protección Agraria en tanto en cuanto el modelo insular (PIOT y Plan Territorial Especial Turístico) habilite su reclasificación.
- Ubicación de un Sistema General de Equipamiento Local en terrenos situados al margen sur de la Carretera a Buenavista, entre Las Cruces y la Quinta Roja, con uso Deportivo (Nuevas instalaciones deportivas de alto rendimiento), amparado en los nuevos asentamientos residenciales que surgen en el desarrollo de los suelos urbanizables de Las Cruces y en las ventajas de accesibilidad.



- 1 OCT 2012

- Aparcamientos disuasorios en los extremos este y oeste del casco de Garachico.
- Recuperación del suelo del actual campo de fútbol como espacio libre urbano, integrado con usos comerciales y de aparcamientos.
- Mantener el crecimiento de La Caleta al norte de la carretera, completando la trama hasta el límite con Los Silos (suelos urbanizables).
- Vía peatonal del Litoral desde La Caleta hasta el nuevo Puerto de Garachico. Ubicación de pequeños puntos de acceso al mar (pesca, baños, solarium, etc.) a lo largo del recorrido. Se preservarán los valores ambientales y geomorfológicos del litoral, acondicionando su vegetación de acuerdo a criterios establecidos por el equipo de apoyo ambiental en el desarrollo del Avance.
- Desarrollar el ensanche de la carretera entre el Guincho y el Casco, habilitando un carril exclusivo de uso peatonal y de bicicletas, con ubicación de pequeños miradores durante su recorrido en donde el terreno así lo permita.
- Habilitar viario peatonal de acceso a la Playa de El Guincho, ubicando un aparcamiento en su inicio.
- Dar naturaleza de viario público al acceso rodado a la playa de El Guincho, con paso restringido para mantenimiento y emergencias (evitar que el coche llegue hasta la playa).
- Viario peatonal litoral de borde desde la playa de El Guincho hasta la costa de Icod.



ALTERNATIVA 2

- Anillo viario en variante sur, con inicio en rotonda a la salida del túnel y entrada al puerto y final en trasera de la playa, en el Casco.
- Suelo Rústico de Protección Agraria en la Finca Villafuerte, valorando sus condiciones ambientales, territoriales y paisajísticas.
- Mantener actual uso en parcela de Campo de Fútbol del casco.
- Ubicación de un Sistema General en las fincas agrarias de El Guincho, como alternativa de desarrollo de equipamientos turísticos opcionales ante una crisis en el monocultivo del plátano (campo de prácticas de golf de 9 hoyos, otros equipamientos turísticos, etc.)
- Sistema General Viario en la ladera del Acantilado de La Culata, con una línea de infraestructura de Funicular entre San Juan del Reparo (con un extremo en explanada existente junto al límite con El Tanque) y el espacio libre situado en el casco en el Parque Puerta de Tierra, facilitando las comunicaciones entre la depresión de la Culata y la zona baja del municipio.
- Vía peatonal del Litoral desde La Caleta hasta el nuevo Puerto de Garachico, pero sin aporte de otro tipo de espacios (ver alternativa 1), sino únicamente habilitando un sendero de paso.
- Mantener el crecimiento de La Caleta al norte de la carretera, completando la trama hasta el límite con Los Silos (suelos urbanizables).



ALTERNATIVA 3

- Se mantienen la actual Avenida Marítima como principal Anillo Viario en continuación de la carretera a Buenavista.
- Ubicación de un Sistema General de Equipamiento Local en terrenos situados en la actual Finca Villafuerte, con uso Deportivo (Campo de Fútbol) y Parque Urbano.
- Recuperación del suelo del actual campo de fútbol como espacio libre urbano, integrado con Usos Comerciales y de aparcamientos.
- Trasvasar la actual carretera a Buenavista en los crecimientos urbanos de La Caleta de Interián, mediante la disposición de suelos urbanizables en el entorno a San Juan Degollado.
- Se renuncia a la Vía peatonal del litoral entre La Caleta y el Nuevo Puerto de Garachico, manteniendo la costa en su actual situación.

2.2.- SÍNTESIS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PLAN GENERAL

En el expediente administrativo del Plan General se incluyen los informes emitidos por los diferentes organismos a los que se les solicitó la emisión de los mismos. Durante el período de información pública del Avance se presentaron 85 sugerencias. Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo correspondiente. La mayoría de las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas.





El Pleno del Ayuntamiento de Garachico, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de diciembre de 2009, aprobó inicialmente el documento del Plan General de Ordenación. Adaptación Plena y Adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y a las Directrices de Ordenación, que contiene el Informe de Sostenibilidad Ambiental y sometió a información pública dichos documentos durante el plazo de dos meses.

Dicha aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 20 de fecha 29 de enero de 2010, en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 15 de 25 de enero de 2010, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el plazo de información pública se presentaron 151 alegaciones que figuran con el código EP (en plazo).

La mayoría de las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas.

De las 151 alegaciones estudiadas, se estiman 96 total o parcialmente y 55 se desestiman. En la Memoria de la información pública se incluye el resultado de todo el proceso de la información pública.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 15 de diciembre de 2010, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el documento del Plan General de Ordenación, en su adaptación plena al Decreto Legislativo 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, así como la propuesta Memoria Ambiental.

Este documento del Plan General se remite a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que resuelva sobre la aprobación definitiva.

En sesión celebrada con fecha 27 de abril de 2011 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó en primer lugar, aprobar la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación, y en segundo lugar aprobar definitivamente

el Plan General de Ordenación de forma parcial y condiciona su publicación a que se subsanen las deficiencias que se enumeran en el citado acuerdo, entre las que se encuentran las derivadas del informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 7 de marzo de 2011, con carácter condicionado a la subsanación de las cuestiones de legalidad. En este acuerdo también se acordó suspender la aprobación definitiva del suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso industrial La Culata, al objeto de que se someta al trámite de información pública.

Una vez subsanadas las consideraciones enumeradas en el anterior acuerdo de la COTMAC, el Pleno del Ayuntamiento de Garachico en sesión de fecha 30 de Septiembre de 2011 acordó tomar conocimiento de la subsanación de deficiencias, así como someter a información pública el ámbito de suelo urbanizable no ordenado de La Culata. En el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 196, de 30 de noviembre de 2011, se publicó el anterior acuerdo sobre el ámbito de La Culata, sin que se hayan presentado alegaciones.

Remitido el documento al Cabildo Insular con el fin de que informaran sobre la subsanación de las determinaciones señaladas en su Acuerdo de fecha 7 de marzo de 2011, se emite Acuerdo por parte del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2012, en el que se informa la aprobación definitiva con carácter condicionado a que se realicen una serie de correcciones.

Con fecha 20 de marzo de 2012 el Ayuntamiento de Garachico remite al Cabildo Insular documentación rectificadora del Plan General de Ordenación en el que se subsanan las correcciones señaladas en el citado acuerdo de 5 de marzo de 2012.

El 11 de junio de 2012 se emite Acuerdo por parte del Consejo de Gobierno Insular del Cabildo Insular, en el que se informa favorablemente la aprobación definitiva condicionada a la corrección de dos cuestiones observadas por el área de Medio Ambiente.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 2 de julio de 2012 acordó: Levantar la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Garachico respecto al suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso industrial La Culata al haberse cumplido los requisitos establecidos en el apartado tercero del acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 27 de abril de 2011 y aprobar definitivamente este sector.

En esta misma sesión también se acordó que se procediera a publicar en el Boletín Oficial de Canarias este Acuerdo y el adoptado en la sesión celebrada el día 27 de abril de 2011, una vez que se presentará por el Ayuntamiento de Garachico un texto en el que se refunda la documentación y se subsanen las consideraciones realizadas en los informes técnicos, previa su comprobación por los Servicios competentes.

Este documento de Texto Refundido de Plan General responde al Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 2 de julio de 2012.



- 1 OCT 2012



- 1 OCT 2012



3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL



3.1 MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial sintetiza las propuestas de la ordenación establecidas desde el Plan General una vez realizado el análisis de la realidad territorial mediante la interpretación de cuales son los problemas y oportunidades del municipio.

- 1 OCT 2012

La coincidencia de una época de replanteamientos legislativos y de nuevos conceptos sobre la ordenación del territorio en Canarias coincide con la redacción del Plan General de Ordenación de la Villa y Puerto de Garachico. Es por ello, que en este documento se abre la oportunidad de proceder a una profunda reflexión sobre el futuro desarrollo territorial del municipio. La tarea de pensar el territorio que se ha iniciado desde el proceso de elaboración del Avance debe continuar, debe seguir reflexionando sobre los cambios producidos en su interior, en su entorno y en sus relaciones externas; sobre los nuevos hitos y las nuevas actividades de la sociedad -de la información, de las comunicaciones, del ocio- y la capacidad de la Villa y Puerto para incorporarse a tales innovaciones. También reflexionaremos sobre la necesidad y la coherencia de su crecimiento, sobre la mejora de su cohesión social y sobre el propio modelo de ciudad y de organización de las actividades en el territorio.

Por otro lado, en la ejecución del nuevo Plan General adquiere relevancia la relación y coordinación con los diferentes planes y programas insulares y autonómicos que actúan de una u otra manera sobre el territorio y las actividades, especialmente los planes territoriales especiales, en desarrollo del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), dada su importancia como herramienta para trabajar por una ciudad cohesionada social y territorialmente y los planes de los espacios naturales protegidos que ocupan un alto porcentaje del territorio municipal.

El Plan General tiene como punto de partida las vigentes Normas Subsidiarias, adaptándose a las determinaciones del actual marco legislativo e incorporando en su ordenación las grandes infraestructuras previstas actualmente en ejecución (anillo insular, puerto). Se deberá potenciar la estructura territorial del municipio basada en los núcleos existentes y en los suelos a desarrollar en terrenos colindantes a los suelos ya colmatados.

El Plan General se configura como un instrumento necesario para alcanzar el necesario equilibrio entre la localización de los núcleos de población y las actividades en el territorio y su efectiva protección para lograr un desarrollo sostenible. Para ello, utiliza los mecanismos que tiene a su alcance para crear la conciencia colectiva y la regulación normativa que coadyuven -entre ambas- al objetivo final de lograr que los espacios urbanos del municipio resulten cómodos y agradables para las personas que los habitan o que a ellos acudan.

El modelo territorial tiene su centralidad en el Conjunto Histórico del Casco de Garachico declarado bien de interés cultural que junto con el futuro puerto, harán que el municipio adquiera un mayor protagonismo insular. La coincidencia en el tiempo con la formulación de otros instrumentos determinantes para el futuro del municipio como el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) ayudarán sin duda a profundizar en esta labor, teniendo en cuenta las relaciones de interdependencia entre ambos documentos. Desde el plan general, se determinan las principales cuestiones relativas a la ordenación estructural del ámbito, como la clasificación y categorización de suelo o la propia legitimación del ámbito de actuación del PEPCH, que incluye no sólo el propio conjunto histórico sino ampliándose a su entorno inmediato, delimitación acordada con el consenso de las principales administraciones implicadas: Ayuntamiento de Garachico, Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio.

Se busca un modelo de crecimiento sostenible priorizando los espacios consolidados, adoptando los ritmos de crecimiento a las necesidades reales.



- 1 OCT 2012

Se deberán conservar, proteger y, en su caso, regenerar, los espacios naturales declarados legalmente y los definidos por el Plan General como merecedores de protección ambiental, propiciando los procesos de regeneración natural, la eliminación de los impactos preexistentes, y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, preservando la estructura física, geomorfológica y paisajística de los espacios de alto valor natural, así como de los ecosistemas asociados a ellos, y los entornos con valores arqueológicos y etnográficos.

El Plan General debe completar la ejecución del planeamiento en los vacíos interiores de los núcleos, posibilitando la puesta en el mercado -de forma lo más inmediata posible- de suelo urbano capaz de acoger la demanda ya existente de viviendas, y el completamiento de las infraestructuras y dotaciones básicas de los núcleos.

Otros objetivos serán:

- Instrumentalizar la cesión y ejecución de las dotaciones públicas ya previstas, para cubrir la mayor parte posible del déficit dotacional existente.
- Adecuar los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a construcciones existentes.
- Mejorar la movilidad entre los núcleos urbanos y la accesibilidad a los mismos.
- Prever el crecimiento ordenado de los núcleos existentes a través de la creación de sectores de suelo urbanizable residencial colindantes a las principales áreas de suelo urbano residencial.
- Recuperar y proteger los espacios más frágiles y de mayor valor ambiental y paisajístico.
- Mantenimiento de los asentamientos rurales, limitando su crecimiento a la consolidación interior de los núcleos.



- Ordenación de las áreas que no estén consolidadas, mejorando sus condiciones de equipamientos y urbanización, posibilitando su consolidación mediante la delimitación de las unidades de actuación.

3.1.1. USO RESIDENCIAL



A) SÍNTESIS DE LOS CRITERIOS GENERALES

En este epígrafe se hará referencia al modelo de organización territorial de dicho uso.

La estructura general del uso residencial, tanto de carácter urbano como rural, es consecuente con los objetivos señalados, reflejando por un lado los núcleos existentes y los suelos en proceso de acoger tales usos, y por otro, concibiendo una articulación de nuevos desarrollos residenciales basada en las necesidades previsibles y en aplicación de los criterios que se plantean en este Plan General.

Entre dichos criterios pueden señalarse los que presentan una relevancia que incide en la formulación de la estructura general de los desarrollos residenciales, que básicamente son aquellos que persiguen la consolidación de los principales núcleos existentes y su ampliación, posibilitando la puesta en el mercado de suelo capaz de acoger la demanda de viviendas. Al propio tiempo, los nuevos crecimientos deberán coadyuvar a mejorar las dotaciones existentes en la actualidad.

B) EL USO RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL RURAL

De todo lo anterior se desprende que la estructura general de la implantación del uso residencial se plantea con relación a los núcleos existentes, resultando una distribución espacial racional y ponderada que determina una línea de núcleos de

medianías y otra línea en el ámbito del litoral, resultando coherente con el sistema general viario.

Los desarrollos residenciales, a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable con tal destino, se delimitan con el fin de crear el suelo necesario para acoger la demanda previsible de uso residencial y a partir de las previsiones e hipótesis de proyección poblacional que se han estudiado.

Los sectores de suelo urbanizable se proponen sobre terrenos colindantes con suelo actualmente clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.



C) HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL

Según datos del Padrón de 2009, la población ascendía a 5.512 habitantes. - 1 OCT 2012

De los datos anteriores se desprende que en los últimos diez años la población se encuentra estabilizada.

De las nuevas actividades que se derivan de actuaciones ya contempladas de otras Administraciones:

- Anillo insular: Una más rápida conexión con otras zonas de la isla lo cual favorecerá la posibilidad de contemplar al municipio como lugar de residencia teniendo el trabajo en otro lugar.
- Puerto de Garachico: Dará lugar a una importante generación de puestos de trabajo tanto directos como indirectos de las nuevas actividades asociadas al mismo. Al mismo tiempo, fomentará que el municipio se convierta en lugar de residencia de ciudadanos europeos e insulares para los que la actividad náutica sea una condición imprescindible para determinar su lugar de residencia.

- Funicular: Favorecerá la superación de la barrera física entre la zona alta y baja, y con ello, la potencialidad o atractivo de la zona alta como lugar de residencia.

De las nuevas actividades derivadas de las determinaciones del Plan General y su desarrollo, se podrían destacar:

- Casco de Garachico: Recuperación y puesta en uso del patrimonio arquitectónico degradado, así como la complementación de las actividades terciarias y de equipamientos existentes, que suponen un aumento del atractivo como lugar de residencia del casco.

- Sector de equipamientos recreativo y deportivo: Supondrá una recualificación de Garachico como núcleo de atracción de la actividad turística, lo cual dará lugar, al igual que el puerto, a la generación de un importante número de puestos de trabajo.

- Sectores industriales: Aunque de pequeña dimensión, supondrán complementar la carencia actual del municipio de actividades industriales complementarias del resto de usos como puede ser el propio residencial, al aumentar el nivel de servicios que ofrece el municipio

Derivado de lo anterior, se considera probable un aumento del 1% anual. Por lo cual tendríamos hasta el año 2020 la siguiente hipótesis de proyección de población:

HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL AL AÑO 2018										
Años	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº hab.	5.567	5.623	5.679	5.735	5.793	5.851	5.909	5.968	6.028	6.088

El cálculo de la población máxima admisible según la ordenación propuesta en este Plan General (para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas



sobre la total y absoluta colmatación) se realiza a continuación, explicándose los parámetros utilizados para realizar tal previsión de habitantes:

a) En el suelo urbano consolidado y no consolidado se utilizan los siguientes parámetros por vivienda:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
Alineada con 1 planta ¹	150 m ² c	2,60 habitantes ²
Alineada con 2 plantas ¹	133 m ² c	2,60 habitantes ²
Alineada con 3 plantas ¹ en U.A.	120 m ² c	2,60 habitantes ²
Alineada con 3 plantas ¹ en urbano consolidado	133 m ² c	2,60 habitantes ²
Ciudad Jardín	500 m ² s	2,60 habitantes ²
Transición	400 m ² s	2,60 habitantes ²
Abierta	133 m ² c	2,60 habitantes ²

1.- En la edificación alineada para el cálculo de la superficie construida no se ha considerado la existencia de patios de ventilación, dada la heterogeneidad de los diferentes supuestos (existencia o no de patios de manzanas, fondo y ancho de la parcelas)

2.- El número de habitantes de 2,60 habitantes por vivienda según datos de la Memoria de Información.

b) En el suelo urbanizable ordenado y no ordenado se ha utilizado el parámetro de 2,60 habitantes por vivienda

c) En los asentamientos rurales, se ha utilizado el parámetro de 2,60 habitantes por vivienda.

d) En la tipología de Transición se ha considerado una parcela tipo de 400 m² y una superficie edificable de 200 m²c.

e) En la tipología de residencial mixto se ha considerado que el 50% de la planta baja se destinará a uso residencial y el otro 50% a uso comercial.

En consecuencia, para la ordenación propuesta en el Plan General y una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación, se estima una población residente de 9.742 habitantes, un 45,77%



inferior a los 17.964 habitantes previstos en el planeamiento vigente (donde además no se computaban los habitantes potenciales de los asentamientos rurales).

En diez años se suponen distintos grados de colmatación de la edificación en función de la clasificación y categorización de suelo prevista:

- En el Suelo Urbanizable Sectorizado, por su mayor complejidad (no tramitación o retraso en la tramitación del planeamiento de desarrollo del SUSNO y/o no tramitación o retraso en los instrumentos gestión y proyectos de urbanización tanto en SUSO como en el SUSNO, demora en la ejecución de la urbanización y por tanto que las parcelas no tengan la condición de solar, etc.), se establece un porcentaje de colmatación del 50%.



En primer plano, ámbito del SUSO La Caleta Sur en La Caleta de Interián

- En las Áreas Urbanas, para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado es de aplicación el anterior epígrafe (salvo en lo que respecta a la tramitación del planeamiento de desarrollo). Aunque pueda haber parcelas no edificadas o bien parcelas edificadas sin agotar la edificabilidad permitida en suelo urbano no consolidado, dado el nivel medio de compactación actual se estima un porcentaje de colmatación para áreas urbanas del 60%.



Núcleo de El Guincho

- Los asentamientos rurales se han delimitado estrictamente en base al perímetro exterior existente, por lo que se estima un porcentaje de colmatación del 75%.



Asentamiento rural de La Montañeta



- En el Conjunto Histórico de Garachico, por su alto nivel de compactación, escasez de parcelas libres y ausencia de ordenación pormenorizada (a concretar por el PEPCH), se mantienen para la hipótesis de crecimiento los datos del estado actual (excluyendo los habitantes del Barrio de El Volcán).



Conjunto Histórico de Garachico

En el Cuadro Resumen de la Ordenación se indica que la superficie edificable establecida podría acoger a una población de 9.742 habitantes. Aplicando a esta población máxima los distintos parámetros de consolidación de la edificación indicados previamente (en función de las distintas clasificaciones y categorizaciones de suelo), resultaría que de esta previsión de consolidación la población estimada sería de 6.477 habitantes, ligeramente superior a la previsión de crecimiento poblacional para el año 2.020 (6.088 habitantes), por lo que se considera que la ordenación establecida es coherente con el crecimiento de la población previsible.



- 1 OCT 2012

D) OBJETIVOS DEL USO RESIDENCIAL POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN

En función de las distintas aptitudes del territorio en función del diagnóstico ambiental y de las determinaciones del planeamiento insular y territorial de aplicación, se plantean distintos objetivos de planeamiento en cuanto al uso residencial para los distintos núcleos.

Son objetivos genéricos de los distintos sectores urbanizables y unidades de actuación de uso residencial la mejora del estándar de dotaciones de la población residente y la cohesión de la trama urbana interior, siendo objetivos específicos por núcleos de población los siguientes:



GARACHICO CASCO

Excluyendo las determinaciones de ordenación pormenorizada que en el Casco Histórico y su entorno haya de establecer el correspondiente Plan Especial de Protección, el uso residencial previsto en el ámbito de Garachico se restringe a la consolidación de la edificación del Sector de El Lamero, siendo despreciable la contribución al crecimiento del barrio de El Volcán por la escasez de parcelas vacantes.

LAS CRUCES –BAJA DE LAS CRUCES

Se clasifica un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado y se delimita una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado:

- SUSO Las Palmitas: tiene como principal objetivo la cohesión de la trama viaria al oeste del núcleo, en una zona de pendiente moderada, por lo que se ha estimado conveniente prolongar la continuidad morfotipológica del Área de Las Brujas, que se desarrolla en tipología de Ciudad Jardín, con mejor aptitud para una adaptación topográfica adecuada.

- U.A. Magallanes: ocupa un vacío interior al núcleo que ha de mejorar la escasez de dotaciones al norte de la carretera TF-42, con un porcentaje del 52,28% de la edificabilidad destinada a Vivienda Protegida sobre el total de la edificabilidad residencial.

LA CALETA DE INTERIÁN

La Caleta de Interián es el núcleo con mayor aptitud para albergar crecimiento residencial de todo el municipio, siendo el que cuenta con una mayor reserva de suelo con tal destino por el planeamiento insular y territorial y además por ser la entidad poblacional con mayor índice de crecimiento neto de la última década.

Se establecen dos Sectores Urbanizables Sectorizados, uno Ordenado directamente desde el Plan General (La Caleta Sur) y otro No Ordenado remitiendo su ordenación pormenorizada a planeamiento de desarrollo (La Caleta Oeste):

- SUSO La Caleta Sur: se divide en dos Unidades de Actuación (La Caleta Sur 1 y 2), situado en el área comprendida entre el suelo urbano de La Caleta y la carretera TF-42 y contribuyendo a la cohesión de la trama viaria actualmente interrumpida. Entre los objetivos de dotaciones se cuenta el de ubicar un Parque Urbano en el centro del núcleo, además de habilitar un equipamiento docente de infantil y primaria (es el núcleo con la media de edad más baja). Se destina un porcentaje de vivienda protegida del 40,87% sobre el total de la edificabilidad residencial.
- SUSNO La Caleta Oeste: se sitúa al oeste del suelo urbano de La Caleta, con el objeto de articular la trama viaria principal de acceso al casco tradicional de La Caleta desarrollado en los municipios de Garachico y Los Silos. Se destina un porcentaje de vivienda protegida del 42,11% sobre el total de la edificabilidad residencial. .



- 1 OCT 2012

Se delimitan dos unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, con objetivos comunes tales como colmatar los vacíos interiores de la trama, interconectar la malla viaria y mejorar el estándar de dotaciones del núcleo. Entre los objetivos específicos más destacables, cabe citar los siguientes:

- Ejecución de un equipamiento deportivo en la U.A. Viera y Clavijo, situada en el centro del núcleo y que habrá de paliar las carencias del equipamiento deportivo al margen del campo de fútbol existente.
- Prolongación del paseo marítimo desde la Iglesia de San Andrés hacia Los Silos, mediante la delimitación de la U.A. El Lagar, en un área actualmente infrutilizada y donde las medianeras ciegas de la edificación existente con frente al mar causan un notable impacto en el paisaje urbano.

EL GUINCHO - EI GENOVÉS – SAN JUAN DEL REPARO (LA CULATA)

En estos núcleos se restringe el crecimiento urbanístico, dadas su condiciones topográficas y los valores agrícolas y ambientales de su entorno inmediato, por lo que las unidades de actuación previstas tienen como objetivo común el de mejorar las dotaciones locales y al tiempo permitir un desarrollo residencial suficiente para garantizar el relevo generacional en estos núcleos donde se detecta un progresivo envejecimiento de la población. En el núcleo de San Juan del Reparó, se delimita el sector urbanizable Industrial La Culata (dentro de un ARH Urbana del PIOT), con el objeto de consolidar la actividad económica existente en esta zona: Mercadillo del Agricultor, usos comerciales, mirador y futuro funicular, etc.

En los núcleos de medianías se establece un porcentaje de superficie edificable de vivienda protegida del 37,40% en El Genovés (U.A. Trasera Real) y del 23,08% en San Juan del Reparó (U.A. Monturrio), y en El Guincho esta reserva de vivienda protegida es del 32,42% en la UA Flandes.



LA MONTAÑETA – LOMO ALTO

En los asentamientos rurales de La Montañeta y Lomo Alto, es objetivo del planeamiento la consolidación de los vacíos interiores, concentrándose en La Montañeta la principal actuación en materia de dotaciones de la zona de media montaña que es el Parque Periurbano.

Tal y como se establecía en el apartado 2.1 de la Memoria de Información, los procesos de ocupación y transformación del territorio municipal de Garachico se caracterizan por el progresivo declive de la actividad económica. En el Casco de Garachico, principal núcleo poblacional y administrativo del municipio, existe además la dificultad añadida de implantar usos terciarios complementarios al residencial en un conjunto histórico de gran interés patrimonial.

La mayoría del uso comercial y hostelero se desarrolla en las plantas bajas de la trama urbana existente, destacando la actividad hostelera consolidada en las inmediaciones del paseo marítimo del Casco de Garachico (asociada al turismo cultural del conjunto histórico) o el supermercado existente en La Caleta de Interián. No es una tónica generalizada en el municipio la proliferación de actividades industriales nocivas, peligrosas e insalubres en la trama urbana.

En cuanto al uso terciario-industrial en parcela exclusiva, los de mayor relevancia se concentran en la intersección de la carretera de medianías TF-42 con la TF-421 a las afueras de San Juan del Reparo (Mercadillo del Agricultor, Mirador de Garachico y edificación de uso comercial), razón por la que se reconoce esta actividad existente a través de la clasificación del suelo como urbano consolidado.



- 1 / OCT 2012



Entorno del cruce de la TF-42 con la TF-421. En primer plano, Mirador de Garachico

Entre las medidas previstas por el Plan General para dotar de suelo suficiente y adecuado con destino a usos productivos, y dada la acusada diferencia topográfica y de articulación viaria entre los núcleos poblacionales de la zona baja y alta del municipio, se ha estimado procedente delimitar dos Sectores de Suelo Urbanizable, denominados "Industrial Las Cruces" (en la zona baja del municipio, en el núcleo de Las Cruces y como "Ordenado") e "Industrial La Culata" (en la zona alta del municipio, en el núcleo de San Juan del Reparó y como "No ordenado"), con los siguientes objetivos:

- Dotación del suelo suficiente para el desarrollo de la actividad industrial en el municipio, siendo la tipología edificatoria permitida en el citado sector la de Naves Industriales Grado 2, de superficie mínima 250 m², cumpliendo las determinaciones superficiales exigibles por la Ley de Medidas Urgentes para propiciar la relocalización de la actividad existente. Las categorías de uso admitidas son las de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista, por lo que no se admiten actividades propias de los usos de industria pesada, según las condiciones establecidas por el PIOT para los polígonos de actividades industriales y terciarias municipales.

- Ubicación de la reserva de suelo con destino a las infraestructuras de residuos de minipuntos limpios exigible por el avance de planeamiento territorial competente en la materia. Cada uno de los sectores cuenta con una reserva de suelo específica para este uso, a fin de evitar los problemas de movilidad asociados que supondría su concentración en una única zona del municipio.

- Situación de los sectores con acceso directo a las principales vías estructurales del municipio:
 - SUSO Industrial Las Cruces: cuenta con acceso directo a la carretera de interés regional TF-42, estableciendo un acceso directo e independiente de la trama residencial y al tiempo generando un acceso alternativo al actual cementerio.
 - SUSNO Industrial La Culata: cuenta con acceso directo a la intersección entre la carretera de interés regional TF-82 y la carretera insular TF-421, y muy próximo al enlace del anillo insular en ejecución situado en el municipio de El Tanque. El planeamiento de desarrollo deberá concretar la solución técnica del acceso al sector, garantizando su independencia respecto al resto del núcleo, y además solucionando el acceso y dotación de aparcamientos del campo de fútbol existente.

 - Ubicación de las dotaciones locales (espacios libres y equipamientos) y del ASA por la Administración con el objeto de facilitar la gestión integrada de las mismas y también servir de espacios de transición respecto al uso residencial:
 - SUSO Industrial Las Cruces: Concentración de dotaciones e infraestructuras en manzana al norte y este del sector, ubicando espacios libres y jardines privados de ancho suficiente para minimizar las afecciones a la población residente en el área de Baja de Las Cruces.
 - SUSNO Industrial La Culata: Se procurará concentrar la mayor parte de las dotaciones y las infraestructuras en la zona este del sector con frente al campo de fútbol, si bien en su límite oeste (donde existe una ladera en suelo rústico de acusado desnivel), se recomienda ubicar un



área dotacional como transición entre las áreas residenciales del núcleo de San Juan del Reparó.

En el resto del suelo urbano incluso en las unidades de actuación, dentro de las condiciones de los usos pormenorizados es claramente predominante el uso de Residencial Mixto frente al residencial unifamiliar o colectivo, para favorecer la implantación en la trama urbana de usos mixtos y consolidar en la medida de lo posible la actividad comercial tradicional en las plantas bajas.

En el Casco de Garachico y en el Puerto actualmente en construcción (ámbitos cuya ordenación pormenorizada no es competencia de este plan general), cabe citar con carácter indicativo la voluntad de desarrollar actividades económicas complementarias (cuya definición y condiciones de implantación habrán de regularse mediante los correspondientes instrumentos de ordenación):

- En el Puerto de Garachico se prevé el desarrollo de uso comercial asociado a plataforma portuaria, reserva de suelo que con carácter indicativo se establece en el Proyecto del Puerto (2001) en 2.790 m² de superficie.
- En el ámbito del Casco se pretende revitalizar la actividad económica mediante la implantación de usos terciarios compatibles con los valores histórico-artísticos del Conjunto, lo que es además un necesario incentivo para el consolidar el uso residencial existente.

3.1.2. USO TURÍSTICO

En su estado actual, los establecimientos turísticos existentes más relevantes del municipio se ubican principalmente en varios edificios histórico-artísticos del Casco y establecimientos de turismo rural radicados en el suelo rústico de El Guincho, siendo la calidad media de estos establecimientos bastante notable. Por tanto, dado que la ordenación pormenorizada del Conjunto Histórico es competencia del correspondiente Plan Especial de Protección, y que el turismo rural se admite como uso compatible del residencial exclusivamente en los edificios precatalogados o que se hayan de incluir



en el Catálogo de Protección, es por ello que en las áreas urbanas ordenadas desde el plan general no se establecen plazas alojativas.

En este plan general se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Turístico el ámbito comprendido entre la carretera TF-42 y el Sector de El Lamero (de uso residencial y en avanzado estado de ejecución), coincidiendo sensiblemente con el ámbito del SAU 8 *Finca Villafuerte* previsto en las Normas Subsidiarias y que en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular se determina como Área de Reserva Turística Preferente, lo que se justifica en esta memoria en el apartado B del Capítulo 8. *Justificación de la coherencia de la ordenación con el planeamiento insular y territorial.*



Área de Reserva Turística Preferente de Garachico

3.1.3. USO AGROPECUARIO

El porcentaje de suelo con destino a uso agropecuario es del 13,57 % del total municipal, representando el suelo agrícola tradicional situado en las medianías las dos terceras partes de este suelo y correspondiendo el tercio restante al suelo agrícola intensivo de la plataforma costera. En términos globales, la ordenación prevista en el

plan general minimiza la afección a suelos rústicos productivos o potencialmente productivos, preservándolos del crecimiento urbanístico:

- En el suelo agrícola tradicional del entorno de núcleos de medianías y media montaña (áreas urbanas de El Genovés y San Juan del Reparó y asentamientos rurales) se restringe severamente el crecimiento, ajustándose el perímetro de estos núcleos a la edificación actualmente existente, salvo crecimientos puntuales en el caso de los núcleos urbanos con el objeto de desarrollar unidades de actuación que mejoren las necesidades endógenas del núcleo en materia de dotaciones locales y vivienda protegida.



Suelo agrícola tradicional entre los núcleos de El Genovés y San Juan del Reparó



- En el área de plataforma costera con predominio de la agricultura intensiva, el crecimiento urbanístico se restringe a las áreas previstas al efecto por el planeamiento insular y territorial, conservándose amplias áreas agrícolas de esta naturaleza tales como el entorno de El Guincho o el suelo agrícola entre Las Cruces y La Caleta, con presencia de otros recursos ambientales de interés como edificaciones de gran valor patrimonial o el propio valor paisajístico del campo cultivado.



En primer plano, Hacienda de La Quinta Roja en el entorno de Las Cruces sobre suelo rústico agrícola intensivo. Al fondo, Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata.

3.1.4. USOS AMBIENTALES

El porcentaje de suelo con destino a usos ambientales asciende al 80,05% del total del territorio municipal, muy por encima de la media de los municipios canarios, del los que el 67,65 % es Espacio Natural Protegido (Ordenado y No Ordenado) y el 12,40 % restante es suelo rústico de protección ambiental natural, paisajística o costera por determinaciones del plan general.

La disposición en el territorio del suelo con destino ambiental corresponde a grandes rasgos a la definida en el capítulo 1.A de la Memoria de Información. Como muchos otros municipios de la comarca norte, Garachico de desarrolla en una estrecha franja de montaña a costa que al llegar a los Acantilados de La Culata se ensancha hacia el oeste formando una especie de "L" invertida, en la que estas áreas de gran valor natural se resumen a continuación:



- 1 OCT 2012

- Los Espacios Naturales se ubican fundamentalmente en el área de montaña siendo el más relevante el Parque Natural de la Corona Forestal. Al sur de ésta y colindante con el municipio de el Tanque se ubica la Reserva Natural Especial del Chinyero, mientras que la gran franja de los Acantilados de La Culata cruza el municipio de este a oeste dividiendo la plataforma costera de la zona de medianías.
- Obviamente es en el litoral donde se ubica el suelo rústico de protección costera, en sendas franjas entre Garachico y La Caleta y al este de Garachico hasta la frontera con el municipio de Icod.
- Además de varias zonas de interés paisajístico colindantes a los Espacios Naturales, destaca por su valor natural todo el entorno de la carretera TF-373 de Icod a Erjos por los Llanos.



Vista de la zona de medianías. Al fondo, Reserva Natural Especial del Chinyero.



- 1 OCT 2012

3.2. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

En los planos de Ordenación O-1.1 y O-1.2 se contiene la clasificación y categorización del suelo, atendiendo a las clases establecidas legalmente y a las categorías o especificaciones que de cada una de ellas establece el texto legal.

El Plan General de Ordenación del municipio, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable divide el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico. En cada una de ellas se determinan las correspondientes categorías (primarias y secundarias), de acuerdo a lo establecido legalmente.

Además, se debe hacer referencia a los Espacios Naturales Protegidos legalmente que cuentan con el correspondiente instrumento de ordenación aprobado, cuya clasificación y categorización del suelo será la que establezca el correspondiente instrumento de ordenación, en donde se incluye el Monumento Natural Roque de Garachico, la Reserva Natural de Chinyero, el Sitio de Interés Científico de Interián y el Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata, que representa un 18,07 % de la superficie del territorio municipal.

Antes de proceder al análisis y definición de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por este Plan General, hay que realizar una serie de apuntes que han sido parte fundamental en el proceso de elaboración del plano de clasificación y categorización del suelo.

A partir de la entrada en vigor del Plan Insular todo acto de intervención en el suelo deberá cumplir con las disposiciones de este planeamiento que le sea de aplicación, por lo que se procedió a analizar su normativa de aplicación directa, las normas directivas y recomendaciones incorporándola a la normativa y a la ordenación del Plan General.



- 1 OCT 2012

Como ya se explicará en el epígrafe sobre el modelo de la estructura general, existen una serie de imperativos que suponen ya la decisión predeterminada de la clasificación y categorización del suelo, como en el caso de los espacios naturales protegidos legalmente. Por lo tanto, la confección del citado Plano de Ordenación se ha realizado atendiendo a las premisas legales y en segundo lugar, la toma de decisiones para la clasificación y categorización del suelo se ha adoptado tras contrastar analíticamente la información de contenido ambiental, en concreto el plano de calidad para la conservación, que se anexa y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

La aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la Ley de Carreteras en cuanto a la definición del viario, la Ley de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre, la incorporación de las categorías de los barrancos facilitadas por el Consejo Insular de Aguas incide de forma vinculante en la elaboración del plano de clasificación y categorización del suelo.

A) SUELO URBANO

El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

El suelo urbano se dividirá en las siguientes categorías: el suelo urbano consolidado, cuando los terrenos cuenten con los servicios exigidos y cumplan con las condiciones establecidas en la legislación urbanística; y el suelo urbano no consolidado, cuando no se encuentre ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulte necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento.



- 1 OCT 2012

Además, se ha delimitado el suelo urbano de interés cultural del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico declarado Bien de Interés Cultural y su entorno, cuya ordenación queda remitida a un Plan Especial de Protección, que se encuentra en tramitación.

El suelo urbano se divide en áreas de ordenación, división que se ha realizado teniendo en cuenta los núcleos preexistentes, los que provienen de actuaciones desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

Se han establecido las siguientes áreas de ordenación del suelo urbano, que tiene su reflejo en el plano de clasificación y categorización del suelo y en el fichero de ámbitos urbanísticos: Casco de Garachico, El Volcán, San Pedro de Daute, Las Cruces y Baja de las Cruces, La Caleta, El Guincho, El Genovés y San Juan del Reparó.

A continuación se relacionan las áreas de ordenación de suelo urbano donde se han delimitado unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado:

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO	UNIDAD DE ACTUACIÓN
San Pedro Daute	San Pedro
Las Cruces	Magallanes
La Caleta	Viera y Clavijo y El Lagar
El Guincho	Flandes
El Genovés	Trasera Real
San Juan del Reparó (La Culata)	Monturrio

Además, de las dos unidades de actuación delimitadas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, con arreglo a las determinaciones de la legislación urbanística.



- 1 OCT 2012